



Bestemmingsplan

Parapluplan Wonen

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 8 April 2022

Parapluplan Wonen



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Uitgangspunten	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4 Omgevingskwaliteit	9
4.1 Milieu	9
4.2 Water	10
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	11
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	12
5.1 Algemeen	12
5.2 Verbeelding	12
5.3 Opbouw van de regels	12
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	15
7.2 Communicatie	15
7.3 Zienswijzen	15
7.4 Ambtshalve wijzigingen	15
Bijlage bij toelichting	17
Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	18
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Artikel 2 Wonen	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 4 Algemene gebruiksregels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 5 Overgangsrecht	30
Artikel 6 Slotregel	31

Toelichting

"Parapluplan Wonen" (vastgesteld)



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Het is hierbij gebruikelijk begripsbepalingen en regels op te nemen voor wonen en woningen. In de geldende plannen wordt op verschillende manieren omgegaan met het begrip 'wonen' en de daaraan verwante begrippen. De huidige begripsbepalingen en bestemmingsomschrijvingen zijn onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte tegen te gaan.

Zo is in een deel van de bestemmingsplannen vastgelegd dat deze gronden bedoeld zijn voor 'wonen' zonder nadere definiëring. Hierbij is de term huishouden veelal niet nader toegelicht. Dit heeft tot gevolg dat huisvesting van meerdere huishoudens in een woning mogelijk is op basis van de in de bestemmingsplannen opgenomen omschrijving. Met dit parapluplan willen we toewerken naar eenduidige definities in alle bestemmingsplannen teneinde ongewenste situaties te voorkomen.

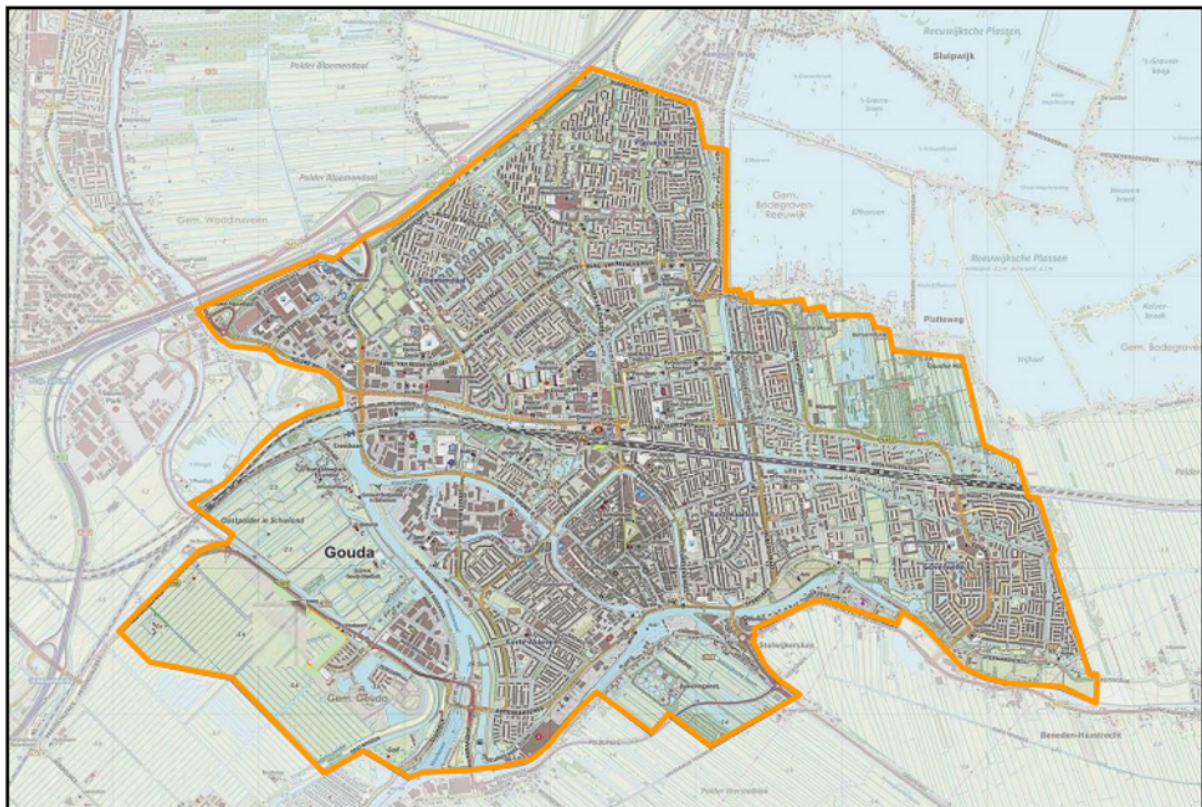
Daarnaast regelt het nieuwe paraplubestemmingsplan dat woningen niet zondermeer gebruikt kunnen worden voor kamerverhuur. Voor het gebruik van woonvormen voor meer dan één huishouden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Omdat Gouda een gastvrije en aantrekkelijke stad wil zijn waar toeristisch verblijf mogelijk moet blijven, bevat dit plan een regeling om toeristische verhuur onder voorwaarden mogelijk te maken.

Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Gouda. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



"Parapluplan Wonen" (vastgesteld)

Figuur 1: Plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Het gaat hierbij om een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of vervangt het voorheen geldende bestemmingsplan en voorziet dan in een volledig planologisch juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het plan hangt als het ware als een paraplu over alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Gouda heen.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt het gebruik van woningen geregeld en kunnen omgevingsvergunningen worden getoetst aan de regels en aan de dat moment geldende huisvestingsverordening van de gemeente Gouda.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving van de nieuwe situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten en waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In Hoofdstuk 7 wordt tenslotte ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de uitkomsten van de inspraak.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten

In de bestemmingsplannen van Gouda is het uitgangspunt altijd geweest dat een woning binnen de bestemming woondoeleinden wordt bewoond door één huishouden, en dus niet kamergewijs. Dit mag blijken uit de meest gebruikte definitie voor het begrip "woning": *'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'*. Deze begripsbepaling is in de meeste bestemmingsplannen opgenomen.

De bestemming 'Wonen' zoals aangegeven op de verbeeldingen en in de regels heeft echter geen directe koppeling met het begrip "woning", anders dan dat de gedachte is dat binnen een bestemming 'Wonen' woningen gebouwd zijn of worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (afgekort ABRvS) heeft geoordeeld dat het ontbreken van een directe relatie tussen de bestemming 'Wonen' en de begripsbepaling van 'woning' ertoe leidt dat de omschrijving van het begrip 'woning' niet van betekenis is voor de bestemming 'Wonen'. De ABRvS sluit daarom aan bij wat in het algemeen spraakgebruik wordt verstaan onder 'wonen' en schaaft daar diverse uiteenlopende vormen van huisvesting onder, waaronder ook het verhuren van kamers (ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013 en ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882). Met deze uitleg van de bestemmingsplannen zijn meerdere woonvormen toegestaan, zoals kamerverhuur en logiesfuncties.

De gemeente Gouda wil deze ongewenste woonsituaties, waarbij sprake is van de vestiging van meerdere personen in woningen die geen gezamenlijke huishouding vormen, in zicht krijgen en reguleren. Door een vergunningsplicht wordt overbewoning van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of andere personen en daarmee gepaard gaande, nadelige gevolgen voor de leefbaarheid en de ruimtelijke impact voorkomen. Tevens blijven de schaarse zelfstandige woonruimten beschikbaar voor woningzoekenden in de gemeente.

Gouda kiest er voor de bestemmingsplanregels aan te passen en binnen de planregels alleen het gebruik van woningen door één huishouden toe te staan. De gemeente wil met dit bestemmingsplan regulerend kunnen optreden tegen alle andere vormen van woninggebruik. Kamergewijze verhuur is bij afwijking alleen toegestaan mits er sprake is van goed verhuurderschap en de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is o.a. het uitgangspunt dat aan weerszijde van de betreffende locatie ten minste vier panden zonder onzelfstandige woonruimtes staan. Tevens dient een participatieproces georganiseerd te worden waarbij er wordt beschreven hoe belanghebbenden zijn betrokken en wat er met het resultaat is gedaan bij de aanvraag voor kamergewijze verhuur.

Omdat Gouda een gastvrije en aantrekkelijke stad wil zijn waar toeristisch verblijf mogelijk moet blijven, bevat dit plan een regeling om een bed & breakfast onder voorwaarden mogelijk te maken. Uitgangspunt daarbij is dat de hoofdbewoner de bed & breakfast runt en 'een oogje in het zeil kan houden' om overlast te voorkomen. Ook is er een mogelijkheid om de volledige woning te verhuren voor toeristisch verblijf. Dit kan maximaal 60 dagen per jaar. Voor de overige dagen blijft de reguliere woonfunctie als primaire functie gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving (2020) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving.	Het rijksbeleid heeft een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing. Er is geen strijd met de rijksbelangen.
<i>Beleid provincie Zuid-Holland</i>		
'Omgevingsvisie Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.)	De provinciale Omgevingsvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen, omdat er alleen sprake is van een aanscherping van enkele begripsbepalingen voor de bestemming 'Wonen' in bestemmingsplannen.
'Omgevingsverordening Zuid-Holland' (vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.)	Het plangebied ligt binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Er is evenwel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als genoemd in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Evenmin zijn de richtpunten in het geding voor wat betreft artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit), omdat er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.	Op grond van jurisprudentie is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de Ladder is niet nodig. De provinciale belangen zijn niet in het geding.

Conclusie

De rijksbelangen zijn niet in het geding. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de rijksbelangen en provinciale belangen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Huisvestingsverordening Gouda 2019

De Huisvestingswet 2014 heeft als uitgangspunt vrijheid van vestiging en de wet is gericht op het eerlijk en evenwichtig verdelen van schaarse huurwoningen. Als er geen schaarste is aan 'goedkope' woningen kan een gemeente geen huisvestingsverordening vaststellen. De huisvestingsverordening kan alleen betrekking hebben op goedkope woningen bestemd voor verhuur en heeft een tijdelijk karakter van maximaal vier jaar.

"Parapluplan Wonen" (vastgesteld)



De gemeenteraad van Gouda heeft de Huisvestingsverordening Gouda 2019 op 19 juni 2019 vastgesteld. Doel hiervan is om als gemeente te kunnen blijven sturen op woonruimteverdeling, omdat er woningschaarste is naar goedkope huurwoningen. Een woningzoekende mag een goedkope huurwoning alleen in gebruik nemen als hij/zij beschikt over een huisvestingsvergunning. De huisvestingsverordening is op 1 juli 2019 in werking getreden voor de duur van ten hoogste vier jaar.

De Huisvestingsverordening is niet van toepassing op kamerverhuur, maar alleen op zelfstandige woningen. De raad heeft halverwege 2021 in de Huisvestingsverordening een registratieplicht voor toeristische verhuur opgenomen. Het doel is om de omvang en locaties van toeristische verhuur in beeld te krijgen. Eind 2021, begin 2022 is er een overzicht ontstaan van alle geregistreerde vormen van toeristische verhuur. Mede op basis daarvan en een analyse van de toeristische verhuur binnen Gouda, is een nieuwe regeling in dit bestemmingsplan opgenomen voor vakantieverhuur van de volledige woning. Daarnaast is de bestaande regeling voor een bed & breakfast in de woning iets aangepast.

3.2.2 Woonzorgvisie

In de Woonzorgvisie wordt o.a. ingegaan hoe overlast en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Kamerverhuur in Gouda voorziet in een behoefte, bijvoorbeeld voor werknemers die nodig zijn voor bedrijven in Gouda en de regio, huisvesting van jonge starters, oudere herstarters of spoedzoekers, alleenstaanden of mensen in tijdelijke situaties in hun leven. Kamerverhuur biedt ook kansen om panden in het centrum, die - al dan niet gedeeltelijk - langere tijd leeg staan, een andere functie te geven waardoor de leefbaarheid van het centrum verbetert. Maar deze vormen van verhuur leveren in de praktijk relatief vaak overlast op. Het gaat bijvoorbeeld om panden die achterstallig onderhoud hebben, brandonveilig zijn of waar geluidsoverlast optreedt door overbewoning. De gemeente Gouda wil hier meer grip op hebben om ongewenste situaties te voorkomen en woonoverlast te voorkomen. De gemeente Gouda wil een stad zijn waar het fijn wonen is en een bruisend economisch aantrekkelijke stad waar bezoekers de mogelijkheid hebben te overnachten. Dat gebeurt onder andere door de verhuur van toeristische woningen. De gemeente zet erop in een stad te zijn waar fijn wonen en een aantrekkelijke stad voor bezoekers in balans zijn. De afgelopen jaren is het aantal particuliere huurwoningen toegenomen, vaak in combinatie met bouwkundige splitsingen. Dit heeft voor meer woningen gezorgd, maar ook voor een grotere druk op de openbare ruimte, zoals (fiets-)parkeren en volle afvalcontainers. Ook kan deze ontwikkeling leiden tot ongewenste situaties, omdat sommige particuliere verhuurders huren vragen die niet altijd in relatie staan tot de kwaliteit van de woning. In extreme gevallen worden huurders door de verhuurder geïntimideerd. Gemeente Gouda zet erop in dat deze huurders worden ondersteund als sprake is van een ongewenste en onwettelijke situaties.

Hoofdstuk 4 Omgevingskwaliteit

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de omgevingsaspecten, omdat er geen directe raakvlakken zijn die een rol spelen bij dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat deze ontwikkeling niet worden genoemd in de C-lijst en D-lijst is een onderzoek niet nodig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe milieugevoelige en/of milieubelastende activiteiten mogelijk. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om het aantal geluidgevoelige functies ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen te vergroten. Het aspect geluid (onderdelen wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden. Een nadere "Parapluplan Wonen" (vastgesteld)



beoordeling voor dit aspect kan achterwege blijven.

Conclusie

Voor de volksgezondheid en het milieu zijn er geen risico's met betrekking tot deze planontwikkeling. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om milieugevoelige functies ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen te vergroten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op het gebied van veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden er beperkingen voor de uitvoerbaarheid van het plan, maar deze zijn in het verleden al afgewogen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Water

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan, vormt de waterhuishouding. Belangrijke thema's zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren ervan, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Dit parapluplan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak. De waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan en staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient aandacht te worden besteed aan de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische waarden binnen het plangebied. Met dit parapluplan worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. De vigerende bestemmingsplannen bieden extra bescherming aan gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn, doordat dan archeologische dubbelbestemmingen van kracht zijn. Geconcludeerd moet worden dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft op archeologische waarden.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan dit bestemmingsplan.

4.3.2 Cultuurhistorie/ monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Geconcludeerd moet worden dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de omvang van het plangebied aangeduid. In dit geval gaat het om het gehele grondgebied van de gemeente Gouda. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart).

5.3 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1).
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3).
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.3.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' begrippen opgenomen, die verplicht moeten worden verklaard. Zij geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan. Voorts zijn begripsbepalingen toegevoegd voor 'bed & breakfast', 'huishouden', 'logies', 'wonen' en 'woning'.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 2 'Wonen'

Er is gekozen voor een verwijzing naar alle bestemmingsplannen binnen de gemeentegrens. Alleen de regels worden op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht.

Voor een bed & breakfast is een vergunningsvrije regeling getroffen. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden dient er alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Specifieke gebruiksregels regelen dat de huisvesting van meer dan één huishouden in een woning niet is toegelaten. Dat geldt ook voor bedrijfsmatige kamerverhuur. Hiervoor is nog wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het uitoefenen van ondergeschikte kamerverhuur van maximaal twee huishoudens op niet professionele basis is wel vergunningsvrij toegestaan (hospita-regeling). De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en is woonachtig op het adres en is ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie.

Ruimere mogelijkheden voor een bed & breakfast of een logiesfunctie worden toegestaan in nader te bepalen 'beleidsregels voor toeristische verhuur'. Bij het ontbreken van dit beleid blijven deze vormen van toeristisch verhuur in strijd met de uitgangspunten van dit bestemmingsplan en geldt er een vergunningsplicht.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven anti-dubbeltelregel opgenomen. Overige algemene regels zijn niet nodig voor dit bestemmingsplan.

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

In de vervangende gebruiksbepaling is opgenomen dat kamerverhuur in woningen mag worden voortgezet voor zover dat op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan legaal aanwezig was.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 omvat de 'Overgangs- en slotregels', zoals deze twee artikelen zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

Artikel 5 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 6 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd.

De financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd doordat de ambtelijke kosten die nodig zijn voor de vervaardiging van het bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

Het bestemmingsplan bevat geen bouwtitel die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal adviesinstanties, waaronder de provincie en twee hoogheemraadschappen.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft medegedeeld dat de veiligheidsituatie niet wezenlijk verandert, maar dat er via het parapluplan wel meer zicht komt op de woonsituaties binnen de gemeentegrenzen. Gewraagd is de conclusie in paragraaf 4.1.6 hierop aan te passen.

Naar aanleiding van deze reactie is in de conclusie toegevoegd dat het onderdeel Externe Veiligheid al eerder is afgewogen.

7.2 Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2021 gedurende twee weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge inspraakreacties ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 december 2021 conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 1.1 de vierde alinea aangepast inzake toeristische verhuur. Verder is een passage in de laatste alinea van paragraaf 3.2.1 aangepast in verband met verhuur voor toeristisch verblijf.

Regels

In de regels is het gebruik van overige vormen van toeristische verhuur (artikel 2.2.3 van het ontwerpplan) vervallen in verband met de introductie van de regels voor de logiesfuncties. Deze afwijkingsregeling is opgenomen in artikel 2.2.4.

De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in Bijlage 1.



Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen, Gouda

Gemeente Gouda
Afdeling Ruimtelijk beleid en advies
Behoort bij het besluit van de raad van juni 2022

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN PARAPLUPLAN WONEN, GOUDA

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Zienswijzen
 - 1.3 Ambtshalve wijzigingen
 - 1.4 Bestuurlijk overleg
2. Ambtshalve wijzigingen
 - 2.1 Regels
 - 2.2 Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de geldende bestemmingsplannen wordt op verschillende manieren omgegaan met het begrip 'wonen' en de daaraan verwante begrippen. De huidige begripsbepalingen en bestemmingsomschrijvingen zijn onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte tegen te gaan. Met dit Parapluplan Wonen wordt toegewerkt naar eenduidige definities in alle bestemmingsplannen om ongewenste situaties te voorkomen en gewenste ontwikkelingen te reguleren. Het nieuwe parapluplan wijzigt de begripsbepalingen bij de bestemmingen die de functie wonen toelaten zodat een woning in de basis enkel nog bewoond kan worden door één huishouden. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hier nog van afgeweken worden en voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen/bestemmingen van kracht. Daarnaast bevat het parapluplan een regeling om toeristische verhuur van de woning mogelijk te maken.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er geen (schriftelijke) zienswijzen ingediend.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk om het bestemmingsplan voor het onderdeel toeristische verhuur van de woning ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om woningeigenaren meer mogelijkheden te geven om hun woning vergunningsvrij aan te wenden voor (beperkte) toeristische verhuur. Naast de bestaande regeling voor bed & breakfast wordt er ook een regeling getroffen om de volledige woning als logiesfunctie te verhuren voor een beperkt aantal dagen per jaar.

1.4 Bestuurlijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente het wettelijk vooroverleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland en van Schieland en de Krimpenerwaard en de Provincie Zuid Holland. Hieruit zijn geen zienswijzen of inspraakreacties naar voren gekomen.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft laten weten geen opmerkingen te hebben, die het bestemmingsplan raken. Wel wordt aandacht gevraagd voor het toekomstige omgevingsplan ten aanzien van doelgerichte risicocommunicatie.

De regiogemeentes, Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen het Parapluplan Wonen.

2 Ambtshalve wijzigingen

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de regels en toelichting.

3.1 Regels

Logiesfunctie

Binnen het Parapluplan Wonen wordt een nieuwe regeling opgenomen voor het gebruik van de volledige woning als logiesfunctie, de regeling luidt als volgt:

Gebruik logiesfunctie of vakantieverhuur volledige woning

Het gebruik van de woning als logiesfunctie (vakantieverhuur van volledige woning), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. de woning is als logiesfunctie ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
- c. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de logiesfunctie mag maximaal 6 bedragen;
- d. de woning mag maximaal 60 dagen per kalenderjaar worden verhuurd als logiesfunctie;
- e. de verhuur van de woning wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend die op het betreffende adres staat ingeschreven in de basisregistratie personen;
- f. de hoofdbewoner heeft toestemming van de rechtmatige eigenaar en/of VVE voor het verhuren van de woning;
- g. de hoofdbewoner zorgt voor toezicht tijdens het verblijf van de gasten en is bereikbaar bij calamiteiten of overlast;

h. de logiesfunctie mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.

Bed & breakfast

Ten gevolge van de nieuwe regeling voor de logiesfunctie wordt ook de regeling voor het gebruik van de woning als bed & breakfast aangescherpt en verruimd. Op die manier wordt het onderscheid met de logiesfunctie inzichtelijker en de verhuur in de praktijk, door een ruimere termijn, beter gefaciliteerd. Belangrijkste verschil is dat bij de bed & breakfast de bewoner in de woning aanwezig blijft tijdens het verblijf en dat de bed & breakfast het hele jaar door mag worden geëxploiteerd voor maximaal 21 nachten achtereen (dit was 7 nachten). De verhuur van de gehele woning, waarbij de bewoner afwezig is, is gelimiteerd tot 60 dagen per kalenderjaar.

3.2 Toelichting

Naar aanleiding van de aangepaste regels zal ook het deel van de toelichting dat ingaat op toeristische verhuur in het bestemmingsplan worden aangepast.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het Parapluplan Wonen met identificatienummer NL.IMRO.0513.0007ParapluBPWonen-DF01 van de gemeente Gouda.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bed & breakfast

Een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning.

1.4 hospitaverhuur

Ondergeschikte kamerverhuur op niet professionele basis. De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en is woonachtig op het adres en is ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie.

1.5 huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden.

1.6 kamerverhuur

Het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Voor de toepassing van deze regels wordt het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden eveneens als kamerbewoning/kamerverhuur beschouwd.

1.7 logies/ logiesfunctie

Alle vormen van logies/ verhuur met commerciële doeleinden van de gehele woning voor kortdurend, toeristisch verblijf aan derden.

1.8 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet en badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.9 wonen/ woondoeleinden

Het duurzaam gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.10 woning/ wooneenheid

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen

Onderstaande regels hebben betrekking op de bestemmingen die de functie wonen en/of woondoeleinden en/of woningen dan wel andere bestemmingen die zien op het mogelijk maken van de functie wonen in de betreffende bestemmingsomschrijvingen.

2.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving van alle bestemmingsplannen waar een woonfunctie is toegestaan, zijn de begrippen van Artikel 1, zoals weergegeven in 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 en 1.10 van toepassing, voor het overige blijven de betreffende bestemmingsplannen van kracht.

2.2 Specifieke gebruiksregels

2.2.1 Gebruik woning door één huishouden

- a. Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
 2. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte.
- b. Tot een gebruik niet in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de woning voor hospitaverhuur van maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens ten behoeve van woondoeleinden.

2.2.2 Gebruik bed & breakfast

Het gebruik van een woning voor het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. de bed & breakfast is ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
- c. de bed en breakfast mag alleen gebruikt worden voor recreatief en zakelijk toerisme;
- d. er kunnen maximaal 2 kamers in gebruik worden genomen als bed & breakfast;
- e. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 4 personen bedragen;
- f. personen mogen maximaal 21 nachten achtereen gebruik maken van de bed & breakfast;
- g. de kamers maken onderdeel uit van het hoofdgebouw of bijgebouw van de woning;
- h. de bed & breakfast wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend en deze blijft ook als woning aanwezig tijdens het verblijf van gasten;
- i. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor auto en fiets;
- j. de kamers mogen na beëindiging van de bed & breakfast niet functioneren als zelfstandige wooneenheid.

2.2.3 Gebruik logiesfuncties of vakantieverhuur volledige woning

Het gebruik van de woning als logiesfunctie (vakantieverhuur van volledige woning), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
- b. de woning is als logiesfunctie ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
- c. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de logiesfunctie mag maximaal 6 bedragen;
- d. de woning mag maximaal 60 dagen per kalenderjaar worden verhuurd als logiesfunctie;
- e. de verhuur van de woning wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend die op het betreffende adres staat ingeschreven in de basisregistratie personen;
- f. de hoofdbewoner heeft toestemming van de rechtmatige eigenaar en/of VVE voor het verhuren van de woning;

- g. de hoofdbewoner zorgt voor toezicht tijdens het verblijf van de gasten en is bereikbaar bij calamiteiten of overlast;
- h. de logiesfunctie mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.

2.2.4 *Afwijking voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 2.2.1 sub b voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte, mits:

- a. de onzelfstandige woonruimte gevestigd wordt binnen een woning met een bestemming 'Wonen';
- b. het totaal aantal onzelfstandige woonruimtes niet meer dan vier per woning is;
- c. een onzelfstandige woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² heeft;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Deze belangen worden aantoonbaar meegenomen in de aanvraag;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en motoren;
- f. er wordt voorzien in voldoende ruimte voor (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval op eigen terrein ten behoeve van bewoners van de woning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Vervangende gebruiksbepaling

Het gebruik van woningen waarbij sprake is van kamerverhuur dat op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan legaal aanwezig was, dan wel woningen waarvoor op dat moment kamerverhuurvergunning was aangevraagd waarvoor op die aanvraag nadien de vergunning is verleend, mag worden voortgezet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 5.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 5.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 5.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 5.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 5.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'.

