



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
S. Reijnders

gouda
19 april 2022

dossiënummer
5048

telefoon
0182-588412

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Parapluplan Wonen

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. De ambtshalve wijzigingen in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
2. Het gewijzigd vast te stellen van bestemmingsplan Parapluplan Wonen met idn NL.IMRO.0513.0007ParapluBPWonen-DF01, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

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. Zo is in een groot deel van de bestemmingsplannen vastgelegd dat sommige 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. Dit kan leiden tot ongewenste woonsituaties (overbewoning) en ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met dit Parapluplan Wonen willen we toewerken naar eenduidige definities in alle bestemmingsplannen om ongewenste situaties te voorkomen en gewenste ontwikkelingen te reguleren via een vergunningsplicht. Het nieuwe parapluplan wijzigt de begripsbepalingen bij de bestemmingen die de functie wonen toelaten zodat een woning in de basis uitsluitend 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 mogelijk te maken.

2 Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord

Dit voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord, hoofdstuk 6 (Leefbaarheid) en veiligheid, onder het kopje "11. Aanpak woonoverlast". Het sluit ook aan bij hoofdstuk 5 (recreatie) kopje "8. Toeristische overnachtingen".

2.2 Argumenten juridisch: wijziging regeling toeristische verhuur

Er worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd voor toeristische verhuur in de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Concreet is er een vergunningsvrije regeling opgenomen voor de verhuur van de volledige woning als logiesfunctie. Met deze regeling ontstaat er meer ruimte voor toeristische verhuur

van de woning. Nagenoeg al het aanbod van de bestaande panden die momenteel worden gebruikt voor toeristische verhuur, kunnen met deze regeling erbij vergunningsvrij worden voortgezet. Omdat de regeling voorschrijft dat de woning zijn primaire woonfunctie behoudt gaat deze niet ten koste van de woningvoorraad.

De logiesfunctie wordt mogelijk gemaakt voor een beperkte duur van 60 dagen per kalenderjaar. Een voorwaarde hierbij is dat de woning primair als woonfunctie behouden blijft voor de hoofdbewoner die er staat ingeschreven. Als gevolg van deze toevoeging is de bestaande vergunningsvrije regeling voor bed & breakfast binnen de woning aangescherpt en iets 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, wordt gelimiteerd tot 60 dagen per kalenderjaar.

2.3 Argumenten communicatie/participatie

De impact van het Paraplubestemmingsplan Wonen zal voor de meeste inwoners van Gouda niet of nauwelijks relevant zijn. Desondanks heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen om eenieder in een vroeg stadium kenbaar te maken welke concrete maatregelen er worden getroffen. Naast de reguliere publicaties zijn pandeigenaren en makelaars via een persoonlijke brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is hiervoor een apart nieuwsbericht in de Goudse Post geplaatst. De ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan was van 27 mei t/m 9 juni en heeft niet tot inhoudelijke reacties geleid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2021 t/m 2 februari 2022 ter inzage gelegen, in deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

2.4 Argumenten registratie toeristische verhuur

Gedurende de terinzagelegging van dit ontwerp bestemmingsplan is de registratieplicht van de toeristische verhuur in een stroomversnelling gekomen. Op 23 december 2021 stonden 18 adressen geregistreerd, inmiddels zijn dat 65 adressen. Dit zijn nagenoeg alle bekende aanbieders van toeristische verhuur binnen Gouda. Bij de bekende platforms voor toeristische verhuur wordt het registratienummer inmiddels ook vermeld.

2.5 Argumenten met betrekking tot mensen met een handicap/beperking

Het paraplubestemmingsplan beoogt ongewenste situaties te voorkomen, maar kan ook een beperking vormen voor het bieden van voldoende woonvormen voor mensen in een kwetsbare positie, al dan niet met een beperking. Velen van hen zijn namelijk aangewezen op de beschikbaarheid van goedkope geschikte woningen waar zij begeleiding kunnen ontvangen. Er zijn daarom mogelijkheden opgenomen, die gewenste ontwikkelingen via een vergunningsplicht mogelijk maken mits er aan de voorwaarden wordt voldaan.

2.6 Argumenten op basis van duurzaamheid en groen

N.v.t.

2.7 Argumenten mbt uitvoerbaarheid

Het Parapluplan Wonen bevat uitsluitend gebruiksregelingen die onder voorwaarden vrij zijn toe te passen door de bewoner van de woning. Hierdoor is het aspect uitvoerbaarheid niet relevant.

3 Kanttekeningen

Door de reparatie van het begrip 'wonen' kunnen eigenaren van woningen in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren. De gebruiksmogelijkheden van hun vastgoed nemen namelijk af. Dit kan leiden tot planschade. Om dit risico in beeld te brengen, is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Daarin staat opgenomen welke risico's er zijn en hoe deze kunnen worden ondervangen. Voor het beheersen van planschaderisico's zijn in dit bestemmingsplan een drietal maatregelen uitgevoerd. Er is voorgesorteerd op risicoaanvaarding, er is een afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur opgenomen en er is een vervangende gebruiksbepaling opgenomen in het paraplubestemmingsplan. Deze maatregelen staan hieronder nader toegelicht.

3.1 Risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van onbenutte bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden kan directe planschade tot gevolg hebben. Hierbij moet worden gezien of een aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Door het voorontwerpbestemmingsplan is inzichtelijk (voorzienbaar) gemaakt hoe de nieuwe regeling rond wonen wordt getroffen. Doordat het ontwerp bestemmingsplan een half jaar na het voorontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht, is er voldoende tijd geweest voor het ontplooiën van een initiatief voor kamergewijze bewoning op grond van het oude planologisch regime. Er is dan een voldoende lange benuttingsperiode. Op basis hiervan wordt de slagingskans op een planschadeclaim beperkt omdat passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

3.2 Afwijkingsbevoegdheid kamergewijze verhuur

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kamergewijze verhuur. Een afwijkingsbevoegdheid voorkomt dat ogenblikkelijk een aanspraak op planschadevergoeding ontstaat. Deze aanspraak kan pas ontstaan, nadat de eigenaar eerst om een “afwijkingsvergunning” heeft gevraagd en deze vervolgens niet krijgt. Bijkomend voordeel van deze afwijkingsbevoegdheid is om wel in te spelen op de behoefte aan een betaalbare woningvoorraad. Verzoeken worden gereguleerd aan de hand van duidelijke voorwaarden die aan ‘de voorkant’ inzichtelijk zijn gemaakt en voldoen aan Goudse beleid.

3.3 Vervangende gebruiksbepaling

Voor bestaande situaties waar kamergewijze verhuur al (legaal) plaatsvindt is een “vervangende gebruiksbepaling” in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor kan dit gebruik van deze panden worden voortgezet zonder risico op directe planschade. Het slechts onder overgangsrecht brengen van bestaande bebouwing en/of gebruiksvormen levert in beginsel een risico op “directe planschade” op in de sfeer van “vermogensschade”. Overgangsrechtelijke situaties mogen in beginsel niet in de planologische vergelijking of de taxatie worden betrokken. Concreet zou dit betekenen dat de eigenaren van kamergewijs verbouwde panden wel dat gebruik mogen voortzetten, maar ook een planschadeclaim kunnen indienen o.b.v. de getaxeerde waardevermindering. Dat wordt nu voorkomen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De kosten voor dit bestemmingsplan worden intern door de afdeling RBA gedragen.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Dit bestemmingsplan is opgesteld en beoordeeld door de medewerkers van RBA. Het paraplubestemmingsplan beoogt ongewenste situaties te voorkomen door het treffen van gebruiksregelingen. Omdat bouwmogelijkheden hierin ontbreken is er geen directe relatie te leggen met het thema duurzaamheid. Het Parapluplan kan een beperking vormen voor het bieden van voldoende woonvormen voor mensen in een kwetsbare positie, al dan niet met een beperking. Velen van hen zijn namelijk aangewezen op de beschikbaarheid van goedkope geschikte woningen waar zij begeleiding kunnen ontvangen. Er zijn daarom mogelijkheden opgenomen, die gewenste ontwikkelingen voor kamerverhuur via een vergunningsplicht mogelijk maken mits er aan de voorwaarden wordt voldaan.

6 Communicatie / interactiviteit

Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. De ter inzage wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeenteblad, per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties en per brief aan de indieners van de zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve