Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan Wonen
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	25 mei 2021
Behandelend ambtenaar:	Gert Smits
Registratienummer:	154984 / 154986

Inleiding:

Bij de gemeente Culemborg wordt met grote regelmaat geïnformeerd naar de mogelijkheid om in woningen meerdere kamers bedrijfsmatig te verhuren. De bestemmingplannen van de gemeente staan kamerverhuur niet in de weg. In de meeste bestemmingsplannen van de gemeente Culemborg zijn de begrippen wonen en huishouden niet gedefinieerd. Op basis van de huidige bestemmingsplannen is bewoning op een locatie waar meer dan 1 huishouden wordt gehuisvest direct mogelijk. Dit kan leiden tot een ongewenste functiemenging en een potentieel negatief effect op de leefbaarheid in het buitengebied, de wijken en in het centrum van de stad. Daarbij moet worden gedacht aan overbewoning, geluidsoverlast en parkeerdruk.

Om te voorkomen dat een dergelijk negatief effect op de leefomgeving ontstaat is het noodzakelijk dat een betere definitie in de bestemmingsplannen wordt opgenomen. Daardoor wordt duidelijk wat er onder huishouden en onder wonen wordt verstaan, waarmee ongewenste vormen van splitsen en verkameren worden tegengegaan.

Argumenten:

Omdat het opstellen van een 'paraplubestemmingsplan Wonen' tijd kost en de wens er ligt om ongewenste ontwikkelingen per direct tegen te gaan, is dit voorbereidingsbesluit opgesteld. Het zorgt er voor dat op het gemeentelijk grondgebied een aanhoudingsplicht geldt voor bouwactiviteiten. Die aanhoudingsplicht geldt ook bij wijziging of afwijken van het gebruik. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen huidige van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet kunnen verleend. In Culemborg is er een grote behoefte aan woonruimte. Het is dan ook niet de bedoeling dat het voorbereidingsbesluit alle mogelijke initiatieven (zoals begeleid wonen, wijziging gebruik van detailhandel en agrarische bestemming naar wonen) onmogelijk maakt. Wanneer het woon- en leefklimaat niet geschaad wordt, kan de het college de bouwactiviteit en het gebruik alsnog mogelijk maken.

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaats vinden. Als het besluit openbaar gemaakt zou worden voor bekendmaking, kan dit voor partijen aanleiding zijn om nog snel voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanvragen omgevingsvergunningen in te dienen voor ontwikkelingen die ongewenst zijn. Dat is de reden dat voor dit voorstel het college een geheimhoudingsplicht aan de raad op basis van artikel 25 lid 2 heeft opgelegd.

Dit besluit is aangekondigd in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw. Het bestemmingsplan zal binnen één jaar na dit besluit worden vastgesteld.

Kosten, Baten, Dekking:

Niet van toepassing.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De werkzaamheden zijn opgenomen in het teamplan 2021. Tegen het voorbereidingsbesluit staan geen mogelijkheden tot bezwaar en beroep open. Het risico op het ontstaan van planschade is minimaal omdat geen wijzing in de bestaande planologische situatie ontstaat.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Het voorbereidingsbesluit 'paraplubestemmingsplan Wonen' wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (plaatselijk weekblad, gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens zal de ODR als uitvoerende instantie voor vergunningverlening van dit besluit op de hoogte worden gesteld. In het kader van de Omgevingswet zal in ieder geval één belangengroep, die zich inzet tegen de verdere verkamering van woonhuizen in Culemborg, actief betrokken worden over de wijze van uitvoering van het besluit. Het paraplubestemmingsplan Wonen zal eind van dit jaar door de raad worden vastgesteld, zodat tijdig een toetsingskader ontstaat om in de toekomst verdere verkamering van woonhuizen te voorkomen.

Bijlage:

- Publicatietekst Voorbereidingsbesluit 'paraplubestemmingsplan Wonen' (154984/166756)

Raadsbesluit

Registratienummer: 154984 / 154986

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Op basis van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een "paraplubestemmingsplan Wonen" wordt voorbereid voor het hele grondgebied van de gemeente;
2. Te bepalen op grond van artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het aangewezen plangebied waarbinnen de functie 'wonen' al dan niet binnen een bestemming of via een functieaanwijzing is toegestaan, te wijzigen door:

- het (laten) bewonen van een woning door meer dan één huishouden (bijvoorbeeld kamerbewoning);
- een toename van het op het op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legale bestaande huishoudens per woning;
- het splitsen van een woning of andersoortig vastgoed in meerdere zelfstandige woningen.

3. In het besluit de definities op te nemen van de begrippen "Wonen" en "Huishouden"

    - “Wonen”: Woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de bewoners gezamenlijk één huishouden vormen.
    - “Huishouden”: een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen, die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, met daaronder begrepen woongroepen die zorg behoeven en woongroepen die voorzien in studentenhuisvesting; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

4. Te bepalen dat burgemeesters en wethouders bij de omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder 2. genoemde verbod indien de aanvraag niet in strijdt is met het in de voorbereiding zijnde bestemmingsplan of kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en er geen sprake is van onevenredige nadelige effecten voor het gebruik van aangelegen percelen, in het bijzonder overbewoning, geluidsoverlast en parkeerdruk;

5. De raad halfjaarlijks een overzicht te verstrekken van de gewenste en ongewenste aanvragen. Met daarbij de onderbouwing van de gekozen criteria zoals genoemd onder punt 4. En daarbij aan te geven wat de consequenties zijn voor het toekomstig beleid van de omgevingsvisie (geen onomkeerbare besluiten);

6. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 15 juli 2021.

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest