Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022031089592

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 5 oktober 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Herstelbesluit Paraplubestemmingsplan Wonen
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. Het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Wonen’met identificatienummer NL.IMRO.0779.BPWonen-vs02 gewijzigd vast te stellen

Samenvatting
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen de verschillende geldende bestemmingsplannen een uniforme regeling voor het gebruik van woningen vastgesteld. Met deze regeling wordt bepaald dat woonvormen anders dan huisvesting van een huishouden en woningsplitsing niet is toegestaan. Hiermee wordt het wonen in woningen binnen de gemeente op een uniforme wijze gereguleerd.

Inleiding
Op 21 juli 2022 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de raad ingestemd met een regeling die het gebruik van woningen voor huisvesting anders dan voor huishoudens reguleert. In het paraplubestemmingsplan is een eenduidig begrippenkader opgenomen voor onder meer de begrippen ‘wonen’, ‘woning’ en ‘huishouden’. In het paraplubestemmingsplan is zowel woningsplitsing als het huisvesten van andere woonvormen dan huishoudens in woningen aangemerkt als strijdig gebruik.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegen voor beroep van 4 augustus 2022 tot 15 september 2022. Gedurende deze periode is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRS). Het beroep heeft betrekking op het gebruik van 2 adressen voor kamerverhuur. De appellant draagt aan dat het gebruik voor kamerverhuur in de huidige situatie legaal is en dat moet worden voorzien in een passende regeling. Het gebruik kan niet onder het overgangsrecht worden gebracht omdat er geen zicht is op beëindiging van de huidige situatie.
Naar aanleiding van het beroep is juridisch advies ingewonnen. Op basis van dit juridisch advies is gebleken dat een nieuw besluit noodzakelijk is. De kans op een geslaagd beroep door appellant is bij het niet nemen van een nieuw besluit hoog.
De Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid om hangende lopend beroep een nieuw besluit te nemen (6.19 Awb). De raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen met het toevoegen van een nieuw artikel 5 waarmee passende regeling wordt opgenomen.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
De vaststelling van het paraplubestemmingsplan Wonen draagt bij aan de maatschappelijke opgave Wonen. Met het bestemmingsplan wordt een eenduidige regeling binnen de gemeente geformuleerd over het gebruik van woningen ten behoeve van huishoudens. Daarmee draagt dit plan bij aan het realiseren van passende huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie.

Argumenten
1.1 In het beroep wordt betoogd dat in de huidige situatie reeds sprake is van een legale situatie
Op basis van het ingediende beroep is specifiek advies ingewonnen aangaande het ingediende beroep. In het beroep draagt appellant aan dat het huidige gebruik als kamerverhuur al moet worden gezien als legaal gebruik. Op basis van het specifiek advies wordt geconcludeerd dat in tegenstelling tot het standpunt van de gemeente in de nota van zienswijze er gerede kans is dat de ABRS concludeert dat in de huidige situatie kamerverhuur wel als legale situatie moet worden aangemerkt. Op basis hiervan is nogmaals gekeken naar de inpassing van de situatie en de wenselijkheid van het gebruik als kamerverhuur van de betreffende woningen op deze locatie.

1.2 In de huidige situatie zijn veel klachten ten aanzien van kamerverhuur op deze locatie

Bij de gemeente zijn veel verschillende klachten binnen gekomen van overlast als gevolg van het gebruik van de locatie als kamerverhuur. De klachten gaan met name over de een hoge parkeerdruk, verkeerd geparkeerde auto's en 7 tot 8 personen in één woning.

2.1 Aanvullende regeling in het bestemmingsplan is noodzakelijk
Vanwege het feit dat sprake is van een legale situatie kan in het bestemmingsplan de door appellant aangegeven locaties niet zonder meer onder het overgangsrecht worden gebracht. Volgens vaste jurisprudentie moet bestaand legaal gebruik, met het oog op de rechtszekerheid, in beginsel als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd en mag dit niet zonder meer onder het overgangsrecht worden geplaatst. Gewijzigde planologische inzichten kunnen echter aanleiding geven om van dit uitgangspunt af te wijken. Hierbij kunnen ook alternatieven voor het algemene overgangsrecht worden overwogen, zoals een uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht.
Gebleken is dat er op twee locaties binnen het plangebied van bestaande legale kamerverhuursituaties sprake is, namelijk aan de Graaf Willem I Straat 33 en de Van Colsterstraat 29 te Geertruidenberg. Hier is het bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest' van toepassing. Namens de belanghebbenden van deze adressen is beroep ingesteld tegen de vaststelling van onderhavig paraplubestemmingsplan. Naar aanleiding van dit beroep heeft de gemeente hangende het beroep onderzocht welke wijze van bestemmen het meest passend wordt geacht voor deze specifieke situaties. Daarbij is gekozen voor een maatwerkoplossing in de vorm van een uitsterfregeling. Deze regeling is opgenomen in artikel 5.1 van de regels van het bestemmingsplan.
De uitsterfregeling voorziet in een regeling waarbij het huidige gebruik als kamerverhuur voortgezet mag worden, maar waarbij het huidige gebruik niet mag worden vergroot (dus in onderhavig geval mag het aantal gehuisveste personen niet toenemen), daarnaast mag het gebruik niet worden hervat als het gebruik gedurende een periode van ten minste één jaar onderbroken is geweest.

In de jurisprudentie zijn criteria geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheid om een uitsterfregeling op te nemen:

1. De raad acht het als zodanig bestemmen van legaal gebruik niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening;
2. Het belang van de beoogde andere bestemmingsregeling weegt zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen; en
3. Het is niet aannemelijk dat er op termijn zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik.

<u>Ad 1: gebruik niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening</u>
De gemeente is in beginsel van mening dat de aanwezigheid van kamerverhuur niet wenselijk is in woonwijken en zet daarom ook in op grootschalige huisvesting nabij bedrijventerreinen. Hieraan ten grondslag liggen ruimtelijk motieven, zoals het voorkomen van teveel overlast op het gebied van onder meer verkeer, parkeren en geluid. Om dit te voorkomen heeft de gemeente dan ook beleid opgesteld ten aanzien van kamerverhuur en huisvesting arbeidsmigranten, waarin het voornoemde uitgangspunt is opgenomen.
De twee locaties aan de Graaf Willem I Straat 33 en de Van Colsterstraat 29 liggen beide in een woonomgeving, waar een gebruik voor kamerverhuur ruimtelijk en functioneel naar huidige inzichten dus niet wenselijk wordt geacht. Deze situaties zijn dan ook in strijd met het huidige beleid van de gemeente.

Concluderend kan worden gesteld dat met het oog op het huisvestingsbeleid en huidige planologische inzichten het niet wenselijk is om de twee genoemde bekende situaties zonder meer positief te bestemmen in onderhavig paraplubestemmingsplan.

<u>Ad 2: het gebruik van de beoogde bestemmingsregeling weegt zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen</u>
Een goed woon- en leefklimaat is in zijn algemeenheid en specifiek in een bestaande woonwijk van groot belang. Aan de borging van het behouden dan wel bereiken van een goed woon- en leefklimaat wordt dan ook veel belang gehecht, hetgeen door de gemeente in haar huidige beleid is verankerd. In de onderhavige twee gevallen dient het belang om dit beleid in volle omvang uit te voeren te worden afgewogen tegen het belang van de eigenaar van de twee betrokken panden om deze zonder enige beperking (conform het huidige bestemmingsplan en dus bij recht) voor kamerverhuur te mogen blijven gebruiken. De gemeente vind dat het algemeen belang van het behouden en bereiken van een goed woon- en leefklimaat in deze bestaande woonomgevingen dient te prevaleren boven de individuele gevestigde primair economische belangen van de eigenaar van de twee panden.
Door te kiezen voor een uitsterfregeling met voorwaarden wordt voorkomen dat de huidige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat verder verslechtert. Anderzijds worden de belangen van de eigenaar niet onevenredig aangetast, omdat het gebruik in de huidige vorm en omvang vooralsnog bij recht mag worden voortgezet. Hierdoor wordt op evenwichtige wijze rekening gehouden met alle belangen.

Ad 3: het is niet aannemelijk dat er op termijn zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik
Beëindiging van het gebruik is op dit moment niet concreet aan de orde c.q. te verwachten en er zijn geen omstandigheden aan de orde die aannemelijk maken dat het gebruik binnen afzienbare termijn zal worden beëindigd.

Kanttekeningen
1.1 Afdeling Beroepsrechtspraak van de Raad van State kan het beroep toewijzen
De ABRvS kan het ingediende beroep tegen het paraplubestemmingsplan toekennen. Met het vaststellen van het herstelbesluit wordt het risico op het toewijzen van het beroep wel beperkt. Dat wil niet zeggen dat het risico geheel is geminimaliseerd. Ook staat het nieuwe herstelbesluit open voor nieuw beroep, ook door anderen, waarbij opnieuw andere/nieuwe beroepsgronden kunnen worden aangedragen.

Financiën
De kosten voor het bestemmingsplan zijn verhaald op de post 6810010 (Bestemmingsplannen). Verder zijn er geen kosten aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform het gestelde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving wordt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in de Langstraat geplaatst. Tevens wordt de kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan via elektronische weg toegezonden aan de provincie.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten geheel digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het beschikbaar gesteld op onze eigen gemeentelijke viewer. Ook is een analoge versie van het bestemmingsplan beschikbaar in de gemeentewinkel.

Uitvoering
Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, geldt er binnen de gemeente een uniforme regeling voor het gebruik van woningen.

Bijlagen
1. Vast te stellen paraplubestemmingsplan Wonen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris a.i.,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op het voorgaande.

Besluit:
De raad besluit:
1. Het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Wonen’met identificatienummer NL.IMRO.0779.BPWonen-vs02 gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 5 oktober 2023,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte