

*Z03CAEBF471

*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling Paraplubestemmingsplan Wonen
Zaaknummer	Z/19/339483
Documentnummer	INT/19/928964
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In de gemeente Zevenaar worden reguliere woningen aangekocht voor de huisvesting van meerdere huishoudens en onzelfstandige kamerverhuur. Deze ontwikkeling leidt soms tot woonoverlast. We hebben in 2018 een aanpak van woonoverlast uitgewerkt. Daarnaast is aangegeven dat de regels voor wonen in bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten worden aangescherpt. Niet in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen is namelijk vastgelegd dat “wonen” slechts bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden in een woning. Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen zorgt voor eenduidige definities in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen en staat de huisvesting van meerdere huishoudens in reguliere woningen niet langer toe. Het ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. in te stemmen met de verbeelding, toelichting en regels van het paraplubestemmingsplan Wonen voor de gemeente Zevenaar (928948);
2. voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een eenduidige planologische regeling voor wonen in de gemeente Zevenaar om op die manier ernstige woonoverlast te voorkomen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1. *Het Paraplubestemmingsplan Wonen voorkomt bewoning van een woning met een woonbestemming door meerdere huishoudens in Zevenaar.*

Doordat ‘het wonen’ in Zevenaar in bestemmingsplannen niet altijd is beperkt tot het huisvesten van uitsluitend één huishouden, kunnen woningen nu nog worden gebruikt voor het huisvesten van meerdere huishoudens. Dit zorgt ervoor dat de ongewenste situatie van bewoning van woningen door meerdere huishoudens en woonoverlast kan blijven optreden.

1.2. *Uw gemeenteraad is met de raadsinformatiebrief van 2018-062 geïnformeerd dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid waarin eenduidige definitie voor wonen wordt vastgelegd.* Voorliggend paraplubestemmingsplan legt een eenduidige definitie voor wonen vast, waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten en onzelfstandige kamerverhuur wordt tegengegaan.

2.1. *Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten anderszins verzekerd zijn. In het onderhavige geval zijn de kosten via de gronduitgifte verzekerd. Er is dus geen exploitatieplan nodig. Zelfs als geen exploitatieplan nodig is, dan moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Alternatieven

1.1. *Het paraplubestemmingsplan laat de regeling uit de Huisvestingsverordening gemeente Zevenaar 2018 onverlet.*

In de Huisvestingsverordening is een huisvestingsvergunning verplicht gesteld voor bewoning van woonruimten die in eigendom zijn van een corporatie en waarbij de huurprijs beneden de huurtoeslaggrens ligt. De verordening ziet toe op aanvragen voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of splitsing van deze woningen. Weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bestaan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en wanneer er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid

De regeling ziet toe op regulering van gebruik binnen bestaande bouw mogelijkheden. Hiervoor blijven de regels uit het Bouwbesluit van toepassing.

8. Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd gedurende zes weken. Het plan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij er een verzoek wordt gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening in samenhang met het instellen van beroep. Het plan is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

De kosten die zien op dit bestemmingsplan zijn gedekt via de post 'Bestemmingsplannen'.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/19/928948	Paraplubestemmingsplan Wonen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststelling Paraplubestemmingsplan Wonen
Zaaknummer	Z/19/339483
Documentnummer	INT/19/928964

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

met ingang van 26 september 2019 tot en met 6 november 2019 het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Wonen' voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, raadpleegbaar is gemaakt en ter inzage heeft gelegen;

het digitale ontwerp-paraplubestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP99WONEN-ON01;

voorafgaande aan de ter inzage legging openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;

bij de vaststelling gebruik is gemaakt van een recente digitale kadastrale ondergrond;

van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. in te stemmen met de verbeelding, toelichting en regels van het paraplubestemmingsplan Wonen voor de gemeente Zevenaar (928948);
2. voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op .

De griffier
W. van der Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk