

Emmeloord, 12 maart 2024.

Onderwerp

Paraplubestemmingsplan Wonen

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00733-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2023) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Doelstelling

Het voorkomen en beperken van negatieve effecten van kamerverhuur op de woon- en leefomgeving.

Inleiding

In een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Noordoostpolder is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. Hierdoor kunnen de woningen worden gebruikt door personen die geen huishouden vormen (hierna: kamerverhuur). Dit betreft onder andere studenten, arbeidsmigranten, en spoedzoekenden. Om dit te kunnen reguleren, moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het voorbereiden van een bestemmingsplan kost tijd. Om kamerverhuur direct te kunnen reguleren, heeft u op 8 mei 2023 het voorbereidingsbesluit 'Wonen' vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit blijft gelden tot het moment waarop onderhavig bestemmingsplan in werking treedt.

Met dit raadsvoorstel ligt de partiële herziening van de bestemmingsplannen in de kernen voor. Voor het landelijk gebied heeft u op 11 december 2024 een partiële herziening van de beheersverordening vastgesteld. De partiële herziening van de beheersverordening en het paraplubestemmingsplan wonen maken automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan.

Beleidsreferentie

- *Vorbereidingsbesluit 'Wonen'*
- *Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder*
- *Beheersverordening 'Wonen'*

Argumenten

1.1 *Met dit paraplubestemmingsplan worden verschillende bestemmingsplannen op het thema 'wonen' gewijzigd zodat ze weer voorzien zijn van een goede regeling*

De beheersverordening legt met de begrippen 'gebouw', 'huishouden', 'wonen', en 'woning' het aantal huishoudens in een woning vast waar dit op grond van de geldende regeling is toegestaan.

1.2 *Kamerverhuur is anders dan een huishouden*

Bij bewoning van een woning door middel van kamerverhuur kan sprake zijn van samengestelde, steeds wisselende groepen. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale cohesie in een straat of wijk. Daarnaast is het effect op de parkeerdruk in de wijk groot omdat de bewoners in veel gevallen individueel beschikken over een auto.

1.3 *De ingediende zienswijzen zijn bij de afweging betrokken*

Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. Er is één zienswijze ontvangen. Door

de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' in bijlage 2 bij dit voorstel.

1.4 Er is zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Op advies van SAOZ (Stichting Advisering Onroerende Zaken) is artikel 2 (toepassingsbereik) van het bestemmingsplan aangepast en is onder hoofdstuk 2 een artikel toegevoegd (artikel 4: bestaande situaties). De ambtshalve wijzigingen staan in bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Artikel 2 is aangepast omdat de bepaling dat een vergunning "van kracht blijft totdat deze wordt ingetrokken", een in juridisch opzicht "loze" bepaling is. Door vaststelling van een bestemmingsplan kunnen geen vergunningen ingetrokken worden. Dit vergt afzonderlijke besluitvorming.

In plaats van de tweede volzin van artikel 2, is artikel 4 opgenomen. Deze "vervangende gebruiksbepaling" is uit een oogpunt van planschade-risicomanagement erg belangrijk. Uitleg over waarom dit belangrijk is, staat in paragraaf 5.1 van bijlage 4.

1.5 Het bestemmingsplan moet in elektronische vorm samen met de ondergrond vastgesteld worden

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden.

2.1 Er is geen aanleiding of noodzaak voor vaststelling van een exploitatieplan.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro geeft de toelichting bij een bestemmingsplan inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een dergelijk bouwplan of project. Er zijn geen te verhalen kosten die voortvloeien uit het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Woningen waar op dit moment meerdere huishoudens gevestigd zijn, blijven hun rechten behouden

Deze woningen zullen in de nieuwe regeling onder het gebruiksovergangsrecht vallen. De voorwaarde is dat men aan kan tonen dat de woning op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening al in gebruik was voor kamersgewijze verhuur door meerdere huishoudens. De bewijslast ligt bij de eigenaar van de woning.

1.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een grond voor planschadeclaims

SAOZ heeft een planschaderisicoanalyse opgesteld (zie: bijlage 3). Deze planschaderisicoanalyse dateert uit 2019. Momenteel is SAOZ bezig met het opstellen van een actuele planschaderisicoanalyse. Deel 1 heeft SAOZ al afgerond (zie: bijlage 4). Op het moment dat deel 2 gereed is, wordt deze vertrouwelijk met u gedeeld. Het college heeft bij besluit van 12 maart 2024 geheimhouding opgelegd op de planschaderisico analyses van SAOZ (bijlage 3 en 4).

Planning/uitvoering

Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en in De Noordoostpolder. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan te raadplegen. Binnen de ter inzage termijn van zes weken kan beroep ingesteld worden. De indiener van de zienswijze ontvangt schriftelijk het vaststellingsbesluit en de reactie op de zienswijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' (99990000261204)
2. Reactienotitie ingediende zienswijze en ambtshalve wijzigingen (99990000261208)
3. Planschade risico analyse SAOZ 2019 (**GEHEIM**) (99990000261222)
4. Planschade risico analyse SAOZ 2024 (deel 1) (**GEHEIM**) (99990000261219)

No. 24.0000187-3

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : mevrouw E. Steenbergen-Haak, 0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, no. 24.0000187;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.1 tot en met 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BP00733-VS01 en de gebruikte ondergrond (BGT-BRK april 2023) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 april 2024.

De griffier, de voorzitter,