



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen paraplubestemmingsplan wonen Westland en vaststellen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'

AANLEIDING

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2019 is als actiepunten naar voren gekomen een memo te agenderen m.b.t. de voor- en nadelen van het opnemen van het begrip 'wonen' in bestemmingsplannen om zo een koppeling te maken met het begrip 'woning'. Zo lang deze twee begrippen niet gekoppeld zijn, heeft jurisprudentie uitgewezen dat woningen niet alleen door 'een gezamenlijk huishouden' bewoond konden worden en daarmee feitelijk ook 'onzelfstandig' (bv. kamergewijs) bewoond mogen worden. Dit heeft er toe geleid dat de gemeenteraad op 18 februari 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om in afwachting van voornoemde koppeling kamergewijze bewoning en woningsplitsing op slot te zetten. De planologische regeling hoe om te gaan met onzelfstandige bewoning, woningsplitsing, kamerverhuur en de recreatieve verhuur van woningen heeft zijn beslag gekregen in het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' en de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'.

In de vergadering van 15 april 2020 heeft het college ingestemd met het kennisgeven van het voornemen tot voorbereiding van het paraplubestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerp daarvan. Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' heeft o.g.v. artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht terinzage gelegen van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording overleg en zienswijzen. Vanuit het wettelijk vooroverleg zijn geen reacties gekomen die nopen tot aanpassing van het plan. De beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland' hebben gedurende dezelfde termijn terinzage gelegen, hiertegen is geen enkele zienswijze ingediend.

DOELSTELLING

Het vaststellen van het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' en de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland.'

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van antwoord.

De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Sommige zienswijzen zijn gehonoreerd door het opnemen van aanpassingen in de plantoelichting.

2.1. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de regels.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de plantoelichting aangepast. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen door gevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.



RAADSVORSTEL

3.1 Er zijn geen kosten voor de ontwikkeling.

Aangezien onderhavig planvoornemen geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden.

4.1 Het bestemmingsplan geeft een regeling voor het verbieden van kamerverhuur, woningsplitsing- en samenvoeging en de recreatieve verhuur van woningen in Westland.

Door de bestemmingsplanbegrippen 'wonen' en 'woning' te koppelen, waarbij in een woning slechts bewoning door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden mogelijk is, is 'onzelfstandige bewoning' niet langer mogelijk. Voor de kamerbewoning is er nog een uitdrukkelijk gebruiksverbod opgenomen. Ook woningsplitsing –en samenvoeging van bestaande woonbestemmingen is niet langer mogelijk. Er zijn criteria geformuleerd om alleen in de hoofdkernen/winkelstraten van Naaldwijk, 's-Gravenzande, Wateringen, Monster, Poeldijk, Honselersdijk en De Lier boven winkels of horecagelegenheden af te wijken van dit bestemmingsplan voor kamerverhuur of woningsplitsing. Het recreatief verhuren van een woning (bv. via Airbnb) is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de opgestelde beleidsregels.

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Conform artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico

1. *Met deze planologische regeling worden de gebruiksmogelijkheden van woningen beperkt, wat mogelijk leidt tot planschade.*

De Stichting Advisering Onroerende Zaken is om een planschaderisico analyse verzocht. In het rapport wordt gesteld dat de beperking van de vormen van bewoning in beginsel tot planologisch nadeel leidt. Afhankelijk van de grootte van de woning kan een eigenaar een stuk theoretische 'meerwaarde' als gevolg van het niet langer kamergewijs kunnen verhuren, verliezen. Tegenover dit nadeel, staat het voordeel, dat de 'buren' dit ook niet meer mogen. Een kwantificering is op basis van de beschikbare informatie niet mogelijk. Er wordt wel gemeend te kunnen concluderen dat in beginsel –gelet op het aantal betrokken woningen- het planschaderisico als "reëel en



RAADSVORSTEL

substantieel" kan worden gekarakteriseerd.

Uitvoering/handhaafbaarheid/personele inzet

Met dit bestemmingsplan is het niet langer mogelijk een woning te gebruiken voor kamerbewoning of om een woning te splitsen, tenzij voldaan wordt aan strikte voorwaarden waaronder afwijkingsbevoegdheden gebruikt kunnen worden. Wat betreft de uitvoerbaarheid geldt dat de regels helder genoeg zijn voor inwoners, ondernemers en uitvoerders. T.a.v. de handhaving wordt geen extra capaciteit ingezet, omdat op voorhand niet te verwachten valt dat evident misbruik dit noodzakelijk maakt. Mocht in geval van bv. overlast een melding komen, is er een grond voor optreden tegen een illegale bewoning indien vastgesteld. Dit heeft ook geen gevolgen voor de formatie of budgetten. Het aantal aanvragen om afwijking zal naar verwachting niet zodanig zijn dat hiervoor extra formatie nodig is. Een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal hierover nog een evaluatie plaatsvinden.

FINANCIËN

Aangezien onderhavig planvoornemen geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Een risico vormt nog de eventuele planschade (zie hierboven onder risico's).

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van zienswijzen zijn nog in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de ambtenaar van de gemeente, mr. D. Otto, de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Dit omdat vanwege het zomerreces en de termijn van 12 weken vanaf de terinzagelegging van het plan waarbinnen de gemeenteraad het plan moet vaststellen, een hoorzitting ten overstaan van de commissie Ruimte niet meer haalbaar is. Het verslag van de mondelinge toelichtingen maakt onderdeel uit van de stukken. De indieners van zienswijzen worden na vaststelling door de gemeenteraad schriftelijk op de hoogte gesteld van het antwoord op de zienswijze en de besluitvorming.

Publicatie:

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Staatscourant, gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

EXTERN OVERLEG

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit bekend gemaakt in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking bestaat gedurende zes weken de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



RAADSVORSTEL

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,


A.C. Spindler


B.R. Arends

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020, met de volgende bijlage(n):

- Paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0195305)
- Nota van beantwoording zienswijzen en overleg (geanonimiseerd) (20-0193149)
- Verslag mondelinge toelichtingen ingediende zienswijzen (geanonimiseerd) (20-0197651)
- Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerp paraplubestemmingsplan (20-0193286)
- Collegebesluit terinzagelegging ontwerp-paraplubestemmingsplan (20-0100267)
- Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland (20-0194423)

gelet op het bepaalde in de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;


besluit:

1. De tegen het ontwerp paraplubestemmingsplan "wonen Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording;
2. De ten opzichte van het ontwerp paraplubestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWONENobp.VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 2 dec. 2019;
6. Kennis te nemen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur Westland'.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 1 september 2020,

de griffier,

de voorzitter,



A.P.M.A.F. Bergmans



B.R. Arends