

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Paraplubestemmingsplan Planregels Wonen	Nr:	1152017
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum raads vergadering:	9 juli 2020		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	Emiel Roelofse
Team:	Omgevingsontwikkeling	Telefoonnummer:	033-2991411
Portefeuillehouder:	H. van Barneveld	Emailadres:	

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Ontwerp Paraplubestemmingsplan Planregel Wonen	X	
Zienswijzen 1 en 2 Nemesis Advies (1 april en 10 april 2020)	X	

Voorstel:

- 1) De zienswijzen van Nemesis advies ontvankelijk en ongegrond verklaren;
- 2) Het ontwerp paraplubestemmingsplan Planregels Wonen (identificatiecode: NL.IMRO.0313.paraplubpwonen2000-0201) ongewijzigd vaststellen;
- 3) Géén exploitatieplan voor het bestemmingsplan Planregels Wonen vaststellen.

Inleiding

In navolging op het genomen voorbereidingsbesluit heeft de raadscommissie Ruimte in september 2019 positief advies uitgebracht over het in procedure brengen van het voorontwerp paraplubestemmingsplan Planregels Wonen. In dit plan zijn aanvullende juridische regels opgenomen die betrekking hebben op het aantal van maximaal vier personen dat in een woning mag wonen, buiten het verband van een huishouden. Ook voorziet het plan in een regeling met criteria op grond waarvan eventueel van deze standaardregeling kan worden afgeweken.

Naar aanleiding van een inspraakreactie is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. De raadscommissie Ruimte is daarover in februari 2020 geïnformeerd door middel van een schriftelijke mededeling. Aansluitend is de bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vervolgd waarbij het plan opnieuw, dit keer als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Uw raad wordt voorgesteld om het de ingediende zienswijzen onvankelijk maar ongegrond te verklaren en het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn tijdig en correct ingediend

Voorafgaand aan de vaststelling van het plan door uw raad heeft het ontwerpplan met ingang van 12 maart 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend door Nemesis Advies.

- Zienswijze 1, namens een inwoner/woningeigenaar;
- Zienswijze 2, namens Covebo Group/EU Facility Services bv, Metaalweg 8a, 3751 LS Bunschoten-Spakenburg.

Beide zienswijzen zijn tijdig en correct ingediend en worden daardoor onvankelijk geacht.

1.2 Zienswijze 1 is ongegrond en geeft dan ook geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen

In zienswijze 1 wordt door Nemesis namens een inwoner/woningeigenaar ingegaan op het overgangsrecht. Er wordt aangegeven dat in het ontwerp bestemmingsplan geen lijst (meer) is opgenomen met adressen waar meer dan vier afzonderlijke bewoners verblijven, buiten een verband van een huishouden. Nemesis is van mening dat hierdoor een stuk rechtsonzekerheid ontstaat. Daarnaast acht Nemesis deze verandering strijdig met het coalitieakkoord waarin staat aangegeven dat gestreefd wordt naar inzichtelijke, eenvoudige en minder regels. Nemesis vraagt om de lijst met adressen van woningen die eerder in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen, opnieuw in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

Mede naar aanleiding van reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is bewust besloten om géén lijst met adressen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan meer op te nemen. De reden hiervoor was dat een lijst met adressen juist onzekerheid en onduidelijkheid creëert. Immers, als een woning, die wel op de lijst stond, bijvoorbeeld langer dan een jaar heeft leeg gestaan, kan de eigenaar zich niet (meer) beroepen op het overgangsrecht. Een adressenlijst creëert derhalve een onjuiste schijnzekerheid. Als het gebruik (meer dan vier personen buiten het verband van een huishouden) om welke reden dan ook, voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is geëindigd, is een beroep op het overgangsrecht in beginsel ook niet mogelijk. Een vermelding van een woning op een adressenlijst kan daaraan niets op of af doen en van een verslechtering dan wel verbetering van de juridische positie is dan ook geen sprake.

Ons college constateert verder dat in de genoemde brieven van 17 april 2019 al expliciet is erkend dat het gebruik van de betreffende woningen aan de Blauwe Reiger 19 en Beethovenlaan 40 door meer dan vier personen buiten het verband van een huishouden reeds bestond voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. En dat, dat gebruik onder het overgangsrecht zal vallen waarbij is uitgegaan van een voortgezet gebruik van meer dan vier (namelijk acht) personen buiten het verband van een huishouden. Daarmee wordt de gewenste rechtszekerheid geboden.

Door géén adressenlijst in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en door ons te beperken tot de (overigens wettelijk voorgeschreven) overgangsregels wordt bovendien goed aangesloten op het coalitieakkoord.

Het voorstel is dan ook om deze zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

1.3 Zienswijze 2 is ongegrond en geeft dan ook geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen

In zienswijze 2 wordt door Nemesis namens Covebo ingegaan op een viertal onderdelen en wordt verzocht om het ontwerp bestemmingsplan te herzien. Onderstaand wordt ingegaan op deze vier onderdelen en is een reactie/voorstel verwoord.

I. Overgangsrecht

Nemesis vraagt opnieuw om een eerder overgelegde lijst met woningen in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en acht het besluit om deze woningen/adressen niet op te nemen een verslechtering van de positie. Zo hoeft de eigenaar/verhuurder geen bewijs te bewaren en hoeft de gemeente Bunschoten zich niet te buigen over beroepen op het overgangsrecht aldus Nemesis. Nemesis verzoekt om de lijst met adressen die in het voorontwerp was opgenomen, weer op te nemen en de lijst uit te breiden met de lijst die bij de inspraakreactie op het voorontwerp is overgelegd. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor het adres Bisschopsweg 3 waarbij sprake is van een ruime woning in het buitengebied met veel parkeerruimte en minder risico van overlast voor burens.

Reactie

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar de reactienota en de reactie als eerder vermeld onder punt 1.2 van dit raadsvoorstel. Door een vermelding van een woning op een adressenlijst kan niet worden bepaald of het gebruik wel of niet onder het overgangsrecht valt.

Nemesis vraagt specifiek aandacht voor een woning aan de Bisschopsweg 3. Het feit dat deze woning mogelijk technisch geschikt zou zijn voor bewoning door meer dan vier afzonderlijke

personen is in het kader van het overgangsrecht niet relevant. Voor de beoordeling of het gebruik valt onder het overgangsrecht zal per geval/adres op het relevante moment moeten worden vastgesteld of hier sprake van is, ongeacht of de woning daarvoor technisch geschikt is of niet. Dit op grond van de wettelijk voorgeschreven overgangsregels die in het bestemmingsplan zijn overgenomen.

II. Maxima

Nemesis vraagt vervolgens om de maxima die in het plan zijn opgenomen, te versoepelen. Zo vraagt Nemesis om voor woningen, die groter zijn dan 80 m², bewoning door meer dan 4 personen (buiten het verband van het huishouden) bij recht mogelijk te maken. Dit, omdat dit mogelijk zou zijn en omdat het economisch noodzakelijk is voor huurders en verhuurders. Als voorbeeld wordt de woning aan de Bisschopsweg 3 genoemd. Voorts vindt Nemesis dat in de huidige situatie, bij huisvesting die onder het overgangsrecht valt, niet kan worden gezegd dat er geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor het buitengebied zou de maximering tot 4 personen sowieso niet opgaan.

Reactie

In de paragrafen 2.2 en 2.3 van de toelichting en de bijbehorende bijlage 2 (reactienota), is een uitgebreide motivering opgenomen voor de te onderscheiden maxima.

Het bij recht toestaan van bewoning van een woning door meer dan 4 personen buiten het verband van een huishouden, acht de gemeente (en de gemeenteraad heeft op dat punt een grote mate van beleidsvrijheid) niet passend bij een goed woon- en leefklimaat. Het bij recht toestaan van bewoning door meer dan 4 afzonderlijke personen (buiten het verband van een huishouden) kan leiden tot overlast en kan bijdragen aan het ontstaan van (soms zeer ernstige) incidenten.

Daarbij neemt de gemeente eveneens in acht, dat als zou worden toegestaan dat een woning bij recht door meer dan 4 personen buiten het verband van een huishouden wordt bewoond, het verschil met bewoning van een woning door een gezin te substantieel wordt en in ieder geval te substantieel kan worden. Waarmee risico's op fricties en/of overlastsituaties gaan toenemen. Dat geldt juist in de situatie van deze gemeente, waarin het karakter van de woonwijken en woningen ook in grote mate wordt bepaald door bewoning van woningen in een gezinssituatie. Met het bij recht toestaan van maximaal 4 personen in een woning buiten het verband van een huishouden, zet de gemeente op goede ruimtelijke gronden erop in, om dit karakter te behouden.

Het feit dat er woningen zijn, die technisch gezien kunnen worden bewoond door meer dan 4 personen (misschien wel 10 personen) buiten het verband van een huishouden, doet aan de voorgaande overwegingen niets af. Het gaat erom dat het verschil tussen bewoning van een woning door een gezin enerzijds en bewoning door personen buiten het verband van een huishouden anderzijds, niet te groot moet worden. Daartoe is deze maximering functioneel, redelijk en ruimtelijk relevant. Dit geldt net zo goed voor het buitengebied, als voor de woonwijken in de dorpskernen zelf.

Nemesis heeft voorts moeite met de bepaling dat met een binnenplanse afwijking maximaal kan worden toegestaan dat een woning wordt bewoond door 6 personen buiten het verband van een huishouden. In dat kader noemt Nemesis weer een aantal woningen als voorbeeld, die prima geschikt zouden zijn voor de huisvesting van meer dan 6 personen.

Reactie

Door te maximeren op 6 afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden (in het kader van een binnenplanse afwijking), wordt een fatsoenlijk en acceptabel woon- en leefklimaat geborgd (in combinatie met een minimaal gebruiksoppervlak).

Dat er met een binnenplanse afwijking niet meer dan 6 personen buiten het verband van een huishouden mogen wonen in een woning, heeft ook hier te maken met het feit dat de gemeente niet wil dat het verschil tussen bewoning van een woning in een gezinssituatie en de bewoning van een woning door afzonderlijke personen, te groot wordt.

Ook moet worden voorkomen dat er (kleinere) logiesgebouwen ontstaan, waar woningen in beginsel niet voor zijn gebouwd en die niet passen bij het (dorpse) karakter en de functie van de woonwijken en woningen in Bunschoten.

Tenslotte is Nemesis van oordeel dat het onredelijk is dat voor 4 personen 20 m² gbo (gebruiksoppervlak) acceptabel is, maar dat voor een vijfde en een zesde persoon een extra oppervlakte van 40 m² gbo per persoon nodig is. Ook hier komt volgens Nemesis de economische haalbaarheid van huur en verhuur onder grote druk te staan.

Nemesis wijst erop dat de norm die SNF hanteert, beduidend lager is. Verder merkt Nemesis op dat voor andere vormen van bewoning een dergelijk maximum niet geldt, zodat de regel discriminatoir zou zijn.

Reactie

Dit punt van de zienswijze is reeds weerlegd in de toelichting van het bestemmingsplan op blz. 8 en 9 (blz. 8 volledig en blz. 9 tot het kopje "Parkeren").

In het hiervoor bedoelde gedeelte van de toelichting, is ook aangegeven dat de ruimte en de voorzieningen die nodig zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met voldoende privacy, ingeval van niet verwante personen (buiten het verband van een huishouden) omvangrijker zijn dan bij bewoning door een huishouden. Bij "ruimte" en "voorzieningen" als hiervoor bedoeld, moet men denken (naast slaapvertrekken) aan sanitaire voorzieningen en ontspanningsruimten.

Het borgen van een goed woon- en leefklimaat, zowel voor de omgeving als voor de bewoners van de betreffende woning zelf, laat de gemeente prevaleren boven het door Nemesis naar voren gebrachte punt van de economische haalbaarheid van huur en verhuur (wat er van dat laatste punt verder ook zij).

De regeling is voorts niet discriminatoir ten opzichte van "andere" woonvormen. De regeling geldt voor alle woonvormen buiten het verband van een huishouden. Een bewoning van een woning binnen het verband van een huishouden verschilt zodanig van een bewoning buiten het verband van een huishouden, dat voor de ene woonvorm ook een andere regeling mag gelden dan voor de andere woonvorm, zonder dat dit discriminatoir is.

Het voorgaande laat onverlet, dat het college dan wel de gemeenteraad in zeer specifieke gevallen zou kunnen besluiten om toepassing te geven aan de wettelijke bevoegdheden om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan (mits dit onderbouwd kan worden).

III. Spreiding

Nemesis geeft aan problemen te hebben met de voorwaarde dat bij verlenen van ontheffing binnen een straal van 50 meter geen andere woning voor dergelijke huisvesting mag worden gebruikt. Volgens Nemesis is het een onevenredig beperkende bepaling die leidt tot ongelijkheid. Dit omdat twee grote gezinnen wel in de nabijheid van elkaar mogen wonen maar bij arbeidsmigranten maar één samenstelling van maximaal zes mag voorkomen.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over arbeidsmigranten.

Er zijn twee te onderscheiden woonsituaties: een woonsituatie in het verband van een huishouden en een woonsituatie met afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden. De gemeente vindt het op ruimtelijke gronden van belang, om de woonsituatie waarbij een woning door 5 of 6 personen buiten het verband van een huishouden wordt bewoond, kwantitatief te beperken. Zoals de gemeente in de toelichting alsmede hiervoor al uitgebreid heeft gemotiveerd, wil de gemeente voorkomen dat er op een te grote schaal woonsituaties ontstaan (bewoning van woningen met 5 of 6 personen buiten het verband van een huishouden) die te zeer verschillen van bewoning van een woning binnen het verband van een huishouden (door een gezin). Bewoning van een woning buiten het verband van een huishouden is een andere soort woonvorm, dan bewoning van een woning door een gezin. Daarom ook mag voor de ene woonvorm een andere regel gelden dan voor de andere woonvorm. Van een onredelijke of onevenredige ongelijkheid is geen sprake.

IV. Werkingssfeer

Nemesis vindt dat de regelgeving zich moet beperken tot het centrum. En dat extra regelgeving voor het buitengebied en andere delen binnen de bebouwde kom achterwege kan blijven omdat daar geen problemen zijn geweest.

Reactie

De gemeente acht het noodzakelijk om de bestemmingsplanregeling wel voor het gehele grondgebied van de gemeente te laten gelden. Allereerst is het noodzakelijk om de begripsbepalingen in alle bestemmingsplannen aan te passen als gevolg van de ontwikkelingen in de rechtspraak (zie paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Daarnaast beperken overlastsituaties en geweldsincidenten zich helaas niet tot het centrum maar kunnen deze in de gehele gemeente voorkomen. In het buitengebied en op een aantal van de door Nemesis genoemde adressen, zijn wel degelijk overlastmeldingen gedaan bij de gemeente. Voorts is het niet uitgesloten dat in het centrumgebied een grote woning kan staan die geschikt is om meer dan vier afzonderlijke personen te huisvesten. Tegelijkertijd kan het zijn dat een woning in het buitengebied, vanwege bijvoorbeeld de beperkte omvang, een klein perceel of om een andere reden toch niet geschikt is om met meer dan vier afzonderlijke personen buiten het verband van een huishouden, te bewonen.

Tenslotte merkt de gemeente op dat voor de gehele gemeente geldt dat – gelet op het dorps karakter de functies van woonwijken en woningen – het verschil tussen bewoning van woningen door een gezin enerzijds en bewoning van woningen door personen buiten het verband van een huishouden anderzijds, niet te groot moet worden. Daarvoor zijn de gestelde maxima functioneel, redelijk en ruimtelijk relevant. Dat geldt net zo goed voor het buitengebied, als voor het centrum en de overige delen binnen de bebouwde kom.

Het voorstel is dan ook om deze zienswijze 2 (op alle onderdelen) ongegrond te verklaren.

2.1. Andere overheden kunnen instemmen met het ontwerp bestemmingsplan

Conform de bepalingen in de Wro is er een kennisgeving gestuurd naar de provincie Utrecht en het waterschap. Beide instanties hebben te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen hebben ten aanzien van het plan.

2.2 De herziening dient wettelijk binnen 12 weken te worden vastgesteld

Conform de Wet ruimtelijke ordening dient het plan binnen 12 weken na de periode van de ter visielegging te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Om aan de wettelijke verplichtingen te kunnen voldoen, dient het plan in de raadsvergadering van 9 juli 2020 te worden behandeld.

3.1 Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Zoals ook staat aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan worden er uitsluitend kosten gemaakt die verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan zelf. Hiervoor staan dekkende budgetten uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk en kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro wordt uw gemeenteraad dan ook voorgesteld om te besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering en communicatie

De indiener van de zienswijzen zal worden geïnformeerd over hoe er met de zienswijze is omgegaan en over het feit dat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Ingevolge de bepalingen van de Wro dient het vastgestelde bestemmingsplan na vaststelling opnieuw ter visie gelegd te worden. Vervolgens zijn er rechtstreekse beroepsmogelijkheden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aan de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en de Nederlandse Staatscourant.

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020, nr. ; 1151994

overwegende dat:

- het ontwerp paraplubestemmingsplan Planregels Wonen met ingang van 12 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en tevens digitaal raadpleegbaar was;
- van deze ter visielegging openbare kennisgeving is gedaan en dat gedurende bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijzen kenbaar te maken;
- gedurende bovengenoemde termijn twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de raad zich met dit voorstel van het college kan verenigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering tot de zijne maakt;

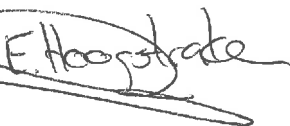
gelet op de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUIT

- 1) De twee zienswijzen van Nemesis advies ontvankelijk en ongegrond verklaren;
- 2) Het ontwerp paraplubestemmingsplan Planregels Wonen (identificatiecode: NL.IMRO.0313.paraplubpwwonen2000-0201) ongewijzigd vaststellen;
- 3) Géén exploitatieplan voor het bestemmingsplan Planregels Wonen vaststellen.

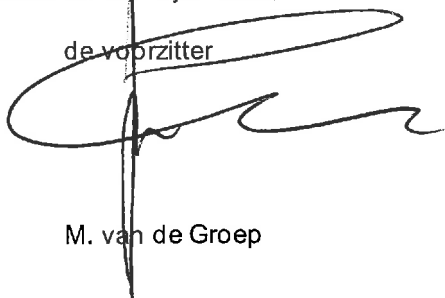
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Bunschoten van 9 juli 2020,

De griffier



Drs. E. Hoogstraten

de voorzitter



M. van de Groep