

Raadsvoorstel

Paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen'

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 29 december 2022
Portefeuillehouder: : A. Eberharter
Programma : Ruimte
Zaaknummer : 72765

Voorgesteld besluit

- I) de Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg vast te stellen;
- II) het paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' (NL.IMRO.0575.BPPLUGebruikwoning-VA01) gewijzigd vast te stellen;
- III) het paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' te publiceren en ter inzage te leggen.

Kern van het voorstel

Voorliggend gewijzigd vast te stellen paraplubestemmingsplan is een juridisch-planologische uitwerking van het beleid 'Wonen waar gewoond moet worden', vastgesteld op 16 februari 2021 door de gemeente Noordwijk. Dit paraplubestemmingsplan omvat definities en regelingen om te kunnen sturen op het gebruik van woningen en aan wonen gerelateerd passend nevengebruik zoals het beperken van het toenemende probleem van het recreatief gebruik van woningen met een woonbestemming via onderverhuur en gebruik door meerdere personen. Dit recreatieve gebruik veroorzaakt problemen op het gebied van leefbaarheid (sociale samenhang in wijken) en er worden op deze wijze woningen aan de woningmarkt onttrokken.

Aanleiding

Voorliggend gewijzigd vast te stellen paraplubestemmingsplan betreft een uitwerking van het beleid 'Wonen waar gewoond moet worden'; vastgesteld op 16 februari 2021. Deze beleidsnotitie heeft tot doel het oneigenlijke gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. Uitgangspunt van dit beleid is: 'woningen zijn bedoeld om in te wonen'. Het beleid legt enerzijds de wildgroei van toeristische verhuur, bewoning door meerdere huishoudens, onrechtmatige splitsing en verkamering aan banden. Anderzijds wordt een aantal verruimingenvoorgesteld, zoals het mogelijk

maken van Bed & Breakfast (B&B) in alle kernen en landelijk gebied van Noordwijk, kamerverhuur (inwoning) tot twee personen, vakantieverhuur van de eigen woning tijdens vakantie van de hoofdbewoner tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en eigen recreatief gebruik van een tweede woning in een hiertoe aangewezen zone in de kern Noordwijk Zee.

In dit bestemmingsplan zijn definities en regelingen opgenomen om te sturen op het gebruik van woningen en aan wonen gerelateerd passend nevengebruik. In dit bestemmingsplan zijn bijvoorbeeld regelingen opgenomen voor vakantieverhuur. Voor vakantieverhuur van de eigen woning is bepaald dat dit tot 30 dagen per kalenderjaar is toegestaan. Verder zijn ook regels opgenomen voor andere (tijdelijke) verblijfsvormen zoals het verblijf van meerdere personen, niet zijnde één huishouden, in een woning. En worden er zones aangewezen waar een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan. Dit wordt geregeld met de persoonsgebonden overgangsregeling. Deze houdt in dat bestaand gebruik mag worden voortgezet, maar bij beëindiging van het gebruik niet meer mag worden hervat.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Dit voorliggend gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan gaat het toenemende recreatieve gebruik van woningen met een woonbestemming tegen via onderverhuur en gebruik door meerdere personen. Dit oneigenlijke gebruik veroorzaakt problemen op het gebied van leefbaarheid (sociale samenhang in wijken) en er worden op deze wijze woningen aan de woningmarkt onttrokken.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg vaststellen

Het ontwerp-paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' heeft gedurende zes weken, van 6 april 2022 tot en met 17 mei 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn zeven zienswijzen ingediend. Hieruit is een wijziging voortgekomen die als volgt kan worden samengevat:

- Appellant geeft aan dat de criteria opgenomen onder artikel 5, lid 3, onder c van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij er sprake moet zijn van inschrijving in het BRP door de hoofdbewoner en diens partner, onbegrijpelijk is aangezien het in dit bestemmingsplan gaat om gebruik als tweede woning. Deze personen kunnen en mogen niet op dat adres ingeschreven staan. Het paraplubestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De voorwaarde dat sprake dient te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) zal komen te vervallen.

2. Het gewijzigde paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' vaststellen

Op 16 februari 2021 is het beleid 'Wonen waar gewoonlijk moet worden' vastgesteld. Het vaststellen van dit beleid gaf aanleiding tot het opstellen van het 'Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen'. Met deze positieve grondhouding is in samenwerking met het adviesbureau BRO het

conceptbestemmingsplan opgesteld. Dit plan biedt een oplossing voor het oneigenlijke gebruik van woningen en gaat onrechtmatige woningonttrekking tegen.

3. Het gewijzigde paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' publiceren en ter inzage leggen

Het vastgestelde plan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, de site van ruimtelijke plannen.nl en in de plaatselijke krant en opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Geen.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De kosten voor het opstellen van paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen' worden gedekt door de post 'bestemmingsplannen' onder nummer 68100050.

Betrokken partijen/participatie

- Adviesbureau BRO: Het bestemmingsplan is opgesteld in samenspraak met adviesbureau BRO;
- Pact advocaten: Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook advies gevraagd aan Pact Advocaten die betrokken zijn geweest bij het opstellen van de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen'.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en in de plaatselijke krant en zes weken ter inzage worden gelegd.

Verdere procedure en planning

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en in de plaatselijke krant en opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bestuurlijk kader

- Collegebesluit terinzagelegging voorontwerpplan d.d. 18 januari 2022
- Raadsbesluit vrijgave ontwerpplan d.d. 22 februari 2022

Bijlage(n)

- A. Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg
- B. Paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen': toelichting en regels
- C. Paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen': Verbeelding
- D. Raadsbesluit
- E. Persoonsgebonden overgangsrecht bijlage bij parapluplan

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester