

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Zaakdossiernummer:
ZK19.00664

Datum : 5 februari 2019
collegebesluit

Documentnummer:



2019.02983

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'

Beleidsprogramma : 8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' voorbereid. Met het bestemmingsplan wordt voor de gehele gemeente voor alle ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen en wijzigingsplannen) een eenduidige regeling opgenomen met betrekking tot wonen.

Deze procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. Inleiding

De opzet in de ruimtelijke plannen van de gemeente Loon op Zand is om bewoning van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken. Om bewoning door meerdere huishoudens (ook wel kamerverhuur genoemd) mogelijk te maken, kan er met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Een verzoek daartoe wordt getoetst aan aspecten die overlast naar de omgeving moeten voorkomen en een goede woonsituatie van de te huisvesten personen moeten garanderen.

Naar aanleiding van meldingen en input van toezichthouders en politie is geconstateerd dat binnen de gemeente arbeidsmigranten gehuisvest zijn waar dat ruimtelijk niet wenselijk is. Tot op heden is bij de constatering van huisvesting van arbeidsmigranten in strijd met het geldende ruimtelijke plan of andere wettelijke bepaling altijd gehandhaafd. Het handhaven gebeurt dan op basis van het geldende ruimtelijke plan.

Gezien de recente ontwikkelingen in de jurisprudentie op dit vlak is het raadzaam het aantal woningen en de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren. In de begripsbepalingen ontbreken nu in vrijwel alle ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen en wijzigingsplannen) de begrippen 'wonen' en 'huishouden' en een regeling voor het aantal woningen. Door dit in alle geldende plannen eenduidig op te nemen, worden de bedoeling van de planwetgever en onze plannen op dit punt nader verduidelijkt.

Daarnaast mogen recreatieverblijven uitsluitend recreatief gebruikt worden en is permanente bewoning niet toegestaan. In de praktijk blijkt permanente bewoning wel voor te komen. Het is niet wenselijk het strijdige gebruik ten aanzien van bewoning te legaliseren.

Door de huidige begrippen in de diverse ruimtelijke plannen zou er onduidelijkheid kunnen ontstaan over het begrip permanente bewoning of bewoning. Derhalve worden enkele begrippen toegevoegd om die onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen.

2. Wat willen we bereiken

Door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' wordt voor de gehele gemeente voor alle ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen en wijzigingsplannen) een eenduidige regeling opgenomen met betrekking tot wonen.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' vormt het aangescherpte toetsingskader voor gebruik van gebouwen met betrekking tot wonen voor de gehele gemeente. Het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor bestemmingsplannen. Dit betekent onder andere dat het plan via internet raadpleegbaar is.

4. Wat gaat het kosten

De opstelling van het parapluplan gaat ten laste van de post Bestemmingsplannen (6810000). In theorie kan het parapluplan leiden tot verzoeken om tegemoetkoming in schade omdat de verduidelijking in de begrippen mogelijk leidt tot beperking van de bestaande maximale planologische mogelijkheden. Naar onze inschatting valt dit onder het normaal maatschappelijk risico. Mocht dit parapluplan toch leiden tot planschade dan zullen de kosten eveneens ten laste komen van de post Bestemmingsplannen (6810000).

5. Communicatie

Een publicatie over het ontwerpbestemmingsplan is geplaatst in de Duinkoerier, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.loonopzand.nl. Het plan is vervolgens ter inzage gelegd. Ook zijn de plannen beschikbaar op www.loonopzand.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 februari tot en met woensdag 20 maart ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzageligging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen.

PM: zienswijzen

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, publiceren we het plan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage.

6. Voorgesteld wordt

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRs.

7. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'.

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2019;

b e s l u i t :

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 28 maart 2019.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,