

Bestemmingsplan

Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Regels
Verbeelding (schaal 1:1.000)

Datum: 19 september 2017

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPparapwonen2017-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	5
1.3	Toepassingsbereik parapluerziening.....	6
1.4	Leeswijzer en verantwoording	6
2.	UITSPRAAK, GEVOLGEN, OPLOSSING EN BELEIDSREGELING KAMERVERHUUR	7
2.1	Uitspraak rechter	7
2.2	Gevolgen uitspraak.....	7
2.3	Oplossing.....	7
2.4	Opnemen beleidsregeling kamerverhuur	7
3.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	8
3.1	Het juridische plan	8
3.2	Opzet regels	8
4.	UITVOERBAARHEID	9
4.1	Economische uitvoerbaarheid	9
4.1.1	Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro).....	9
4.1.2	Economische uitvoerbaarheid	9
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.2.1	Vooroverleg en inspraak.....	9
4.2.2	Vaststellingsprocedure	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

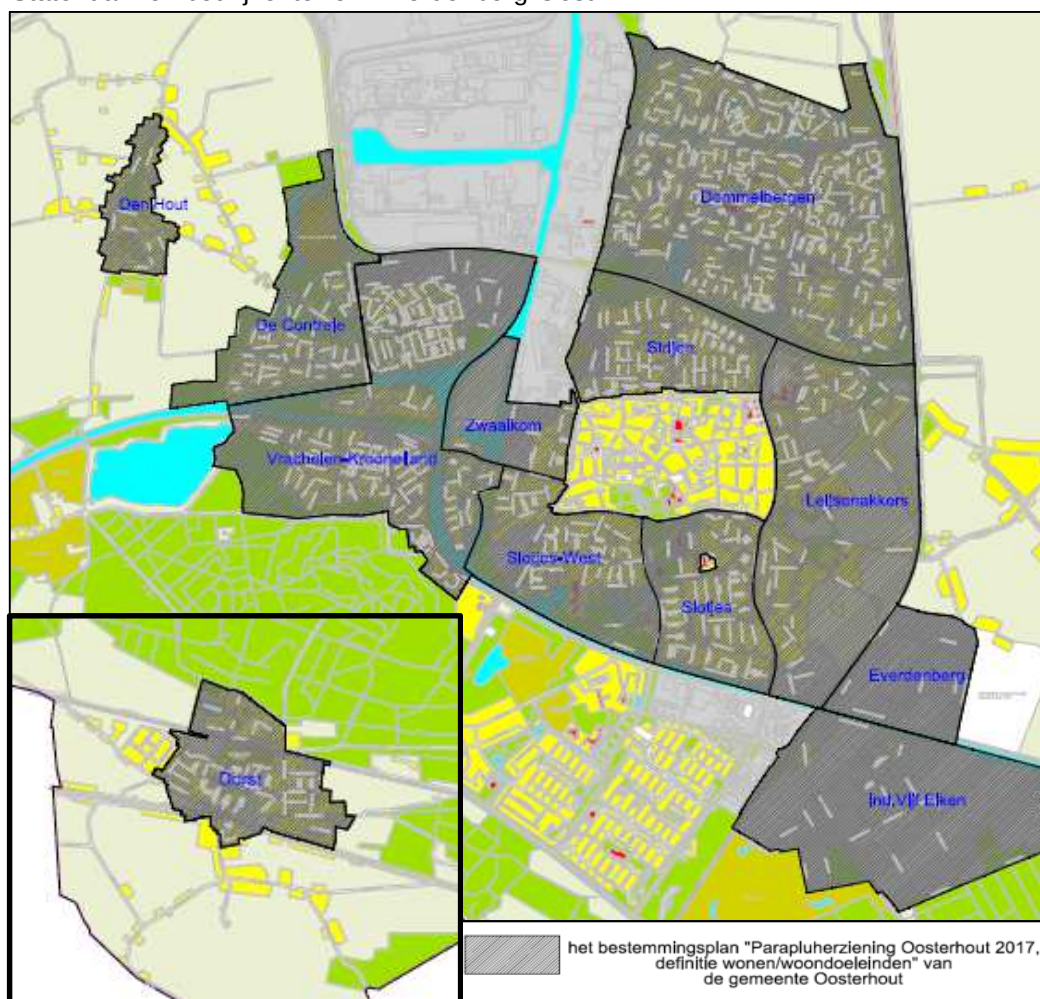
De opzet in de bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout is om bewoning van een woning door meer dan één huishouden niet mogelijk te maken. Om bewoning door meerdere huishoudens (ook wel kamerverhuur genoemd) mogelijk te maken, kan er met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. 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.

Recent heeft de rechtbank bepaald dat er ten aanzien van een bestemmingsplan de bewoning van een woning door meerdere huishoudens bij recht (dus zonder omgevingsvergunning) is toegestaan. Bij nadere bestudering van het bestemmingsplannenbestand van de gemeente Oosterhout is gebleken dat deze uitspraak op meerdere bestemmingsplannen van toepassing is.

Middels het onderhavige bestemmingsplan "Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden" wordt deze omissie, in de plannen waarop dit van toepassing is, te herstellen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom van de gemeente Oosterhout, met uitzondering van het centrumgebied, de wijk Oosterhout-Zuid, bedrijventerrein Weststad-Statendam en bedrijventerrein Everdenberg-Oost.



Figuur 1: plangebied

1.3 Toepassingsbereik parapluherziening

In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, waarop de onderhavige parapluherziening betrekking heeft, met daarnaast de data van vaststelling door de gemeenteraad. De bestemmingsplannen zijn tevens aangegeven op figuur 1.

bestemmingsplan	vaststelling
Zwaaikom	20 september 2005
Slotjes-West	11 december 2007
Strijen	11 december 2007
Kerkdorp Den Hout	18 maart 2008
Dommelbergen	16 december 2008
Leijsenakkers	14 juli 2009
Vrachelen-Krooneiland	20 april 2010
Slotjes	22 maart 2011
Dorst	18 september 2012
Bedrijventerrein Vijf Eiken	23 oktober 2012
Everdenberg	25 juni 2013
De Contreie 2017	24 januari 2017

1.4 Leeswijzer en verantwoording

In hoofdstuk 2 is de uitspraak van de rechtbank en de daarmee gepaard gaande problematiek, en de oplossing nader benoemd. Ook is daar ingegaan op het ontbreken van de noodzaak voor het meenemen van de huidige beleidsregeling voor kamerverhuur in de onderhavige parapluherziening. In hoofdstuk 3 is de juridische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 4 is tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Gelet op het karakter van deze parapluherziening is het niet nodig de onderzoeken naar aspecten zoals verkeer, milieu, die in het kader van de bestemmingsplannen zijn uitgevoerd, waarop deze parapluherziening betrekking heeft, te herzien of te actualiseren. Ook is gezien het karakter van dit plan een beschrijving van beleidsaspecten niet relevant.

2. UITSPRAAK, GEVOLGEN, OPLOSSING EN BELEIDSREGELING KAMERVERHUUR

2.1 Uitspraak rechter

In het bestemmingsplan “Slotjes-West” is in de gebruiksvoorschriften van de bestemming “Wonen” (artikel 14) aangegeven dat de als zodanig bestemde gronden bestemd zijn voor (o.a.) “woondoeleinden”. De definitiebepalingen (artikel 1) van dit bestemmingsplan omvat geen definitie voor “woondoeleinden”, wel voor “woning” (zijnde; “een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden”). Nu in het bestemmingsplan geen definitie is opgenomen voor “woondoeleinden” en in dat plan de term “woning” niet voorkomt bij de gebruiksvoorschriften, heeft de rechtbank geoordeeld dat er bij recht (dus zonder omgevingsvergunning) meerdere huishoudens mogen worden gehuisvest in één woning.

2.2 Gevolgen uitspraak

De alledaagse praktijk waarbij, onder toetsing aan voorwaarden opgenomen in een beleidsregeling, een vergunning wordt verleend voor kamerverhuur (al dan niet in het kader van huisvesting van arbeidsmigranten) om zodoende af te wijken van het (nu schijnt vermeende) verbod om meer dan één huishouden te huisvesten, kan met deze uitspraak niet meer worden toegepast. De huisvesting van meerdere huishoudens in één woning, zonder nadere toetsing of plafond van aantal te huisvesten huishoudens, kan leiden tot onwenselijke situaties (overbewoning, geluidsoverlast, parkeerdruk, etc) voor zowel de te huisvesten personen zelf, als voor de omgeving.

Het is dan ook noodzakelijk om zo spoedig mogelijk middels bijgaande reparatieherziening de regeling alsnog sluitend te maken.

2.3 Oplossing

Middels dit plan wordt de uitspraak van de rechter “hersteld” door voor het begrip “woondoeleinden” de volgende definitie op te nemen; “het bewonen van een woning, door niet meer dan één huishouden”.

Uit een nadere analyse van het bestemmingsplannenbestand is gebleken dat bij enkele van de bestemmingsplannen in de bestemmingsomschrijving bij de bestemming “Wonen” wordt gesproken over “wonen” in plaats van “woondoeleinden”. Om voor alle bestemmingsplannen dekkend te zijn, wordt middels de onderhavige planherziening, voor “wonen” een gelijkkluidende definitie opgenomen als voor “woondoeleinden”.

Bovenstaande definitiebepalingen is conform het Handboek digitale bestemmingsplannen Oosterhout 2017. Hiermee is verzekerd dat in alle nieuwe bestemmingsplannen een juiste koppeling wordt gelegd tussen de bestemming wonen/woondoeleinden en de daarbij behorende definities.

2.4 Opnemen beleidsregeling kamerverhuur

Het is niet noodzakelijk om de beleidsregeling die de huisvesting van meerdere huishoudens mogelijk maakt op te nemen in de bestemmingsplannen. Ook zonder opname van deze regeling in alle plannen via de onderhavige parapluerziening kan er (zoals tot de uitspraak van de rechtbank gebruikelijk was) medewerking worden verleend aan de huisvesting van meerdere huishoudens. De regeling zal via de reeds in gang gezette actualisatieslag van alle bestemmingsplannen successievelijk onderdeel uitmaken van het bestemmingsplannenbestand van de gemeente Oosterhout.

3. JURIDISCHE BESCHRIJVING

3.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen die het mogelijk maakt om, onder toetsing aan voorwaarden opgenomen in een beleidsregeling, een omgevingsvergunning te verlenen voor kamerverhuur.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen 2017. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

3.2 Opzet regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de standaardbegrippen die van toepassing zijn op deze parapluperziening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welke bestemmingsplannen deze parapluperziening betrekking heeft en maakt duidelijk dat de in dit plan opgenomen regels ter aanvulling zijn op de genoemde bestemmingsplannen en deze voor het overige ongewijzigd laat. Ook wordt eenduidig aangegeven dat deze parapluperziening niet voorziet in een wijziging van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft.

Artikel 3 Toevoegen begrippen

Dit artikel bevat de kern van de parapluperziening, zijnde het toevoegen van een tweetal begrippen aan de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen.

Het betreft de volgende begrippen:

- wonen: het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;
- woondoeleinden: het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

Artikel 4 Overgangsrecht

In verband met het overgangsrecht is dit plan voorzien van overgangsbepalingen.

Artikel 5 Slotregel

Afsluitend is er een slotregel opgenomen.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

4.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens plankosten, zijn er aan deze parapluperziening geen kosten verbonden. De kosten die samenhangen met deze parapluperziening komen voor rekening van de gemeente Oosterhout.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Vooroverleg en inspraak

Omdat er geen belangen in het geding zijn van overheden zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is er geen vooroverleg toegepast .

Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om een omissie, welke naar voren is gekomen door een uitspraak van de rechter, te herstellen. Ook is bedoeld om de huidige alledaagse praktijk van het wel of niet toestaan van kamerverhuur c.q. bewoning van een woning door meerdere huishoudens te kunnen voortzetten. Hiermee is deze herziening beleidsneutraal en is inspraak op basis van de inspraakverordening (artikel 2.2., lid a in relatie tot artikel 2.3., lid a) niet noodzakelijk en gezien het belang bij een voorspoedige inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet wenselijk.

4.2.2 Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

REGELS

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Toepassingsbereik</u>	<u>2</u>
 <u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	 <u>3</u>
<u>Artikel 3 Toevoegen begrippen</u>	<u>3</u>
 <u>Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels</u>	 <u>4</u>
<u>Artikel 4 Overgangsrecht</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 5 Slotregel</u>	<u>5</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan "Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden" van de gemeente Oosterhout.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.BSPparapwonen2017-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De in dit bestemmingsplan opgenomen regels, gelden in aanvulling op de regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen, en laten de regels uit deze bestemmingsplannen voor het overige ongewijzigd. De verbeeldingen behorende bij onderstaande bestemmingsplannen blijven ongewijzigd van toepassing.

bestemmingsplan	vaststelling
Zwaaikom	20 september 2005
Slotjes-West	11 december 2007
Strijen	11 december 2007
Kerkdorp Den Hout	18 maart 2008
Dommelbergen	16 december 2008
Leijsenakkers	14 juli 2009
Vrachelen-Krooneiland	20 april 2010
Slotjes	22 maart 2011
Dorst	18 september 2012
Bedrijventerrein Vijf Eiken	23 oktober 2012
Everdenberg	25 juni 2013
De Contreie 2017	24 januari 2017

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Toevoegen begrippen

Aan de regels van de bestemmingsplannen genoemd in artikel 2, worden de volgende begrippen toegevoegd:

wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

woondoeleinden:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden".

VERBEELDING

