Facetbestemmingsplan
“Bebouwde kom, aanvulling 1”

Documentatiepagina

Titel rapport: Facetbestemmingsplan Bebouwde kom, aanvulling 1

Rapporttype: Toelichting en regels

Datum: Mei 2010

Concept: November 2009

Ontwerp: December 2009

Vaststelling: 30 september 2010

Contactpersonen: Marijke Bosch, Marc Douma

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 4
1.3 Plangebied 5

2. BELEIDSKADER **6**
2.1 Rijk 6
2.2 Provincie 7
2.3 Gemeente 7

3. UITWERKING **9**
3.1 Inleiding 9
3.2 Regeling 10
3.3 Financieel – economische uitvoerbaarheid 13
3.4 Handhavingsaspecten 13

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **15**
4.1 Inspraak 15
4.2 Overleg ex artikel 3.1,1, van het Besluit ruimtelijke ordening 15
4.3 Zienswijzen 15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2008 wordt middels een uitspraak van de Raad van State gesteld dat een groep seizoensarbeiders die gezamenlijk een woning bewonen per definitie niet als huishouden kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is de bewoning van een reguliere woning door meerdere (tijdelijke) arbeidsmigranten en andere groepen van mensen, die niet onder de noemer huishouden vallen op grond van de vigerende bestemmingsplannen in de bebouwde kom vrijwel niet meer mogelijk.

De laatste jaren is ook in Veghel de behoefte aan huisvesting van meerdere mensen in een woning, die niet onder de noemer van een huishouding vallen, juist aanzienlijk toegenomen. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om kamerverhuur of logies. In geval van kamerverhuur heeft de huurder ter plaatse zijn hoofdverblijf en zal als zodanig ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basis Administratie. Bij logies heeft de gebruiker zijn hoofdverblijf elders.

Bij het behandelen van diverse verzoeken is gebleken dat de meeste bestemmingsplannen in de gemeente niet voorzien in een goede regeling voor huisvesting van mensen, die niet onder de noemer van een huishouden vallen. Over het algemeen is kamerverhuur of logies op basis van de gehanteerde begrippen in de diverse bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Bij kamerverhuur kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting van studenten. Daarnaast kan ook kamerverhuur plaatsvinden aan mensen die om diverse (persoonlijke) redenen tijdelijk dergelijke woonruimte verkiezen.

De derde en in Veghel verreweg de belangrijkste groep zijn de recente arbeidsmigranten. Het gaat hierbij om een toenemende groep mensen uit Midden en Oost Europa (MOE-landen), die onder andere in Nederland tijdelijk werkzaam zijn in diverse sectoren van industrie en landbouw.
De uitbreiding van de Europese Unie naar het oosten brengt een groot arbeidspotentieel binnen het gebied van de open grenzen in Europa. Nederland heeft op dit moment in vele sectoren een tekort aan arbeidskrachten. Mede door de economische verschillen tussen Oost en West Europa heft dit de laatste jaren geleid tot een snelle ontwikkeling van arbeidsmigratie naar Nederland. Daarbij komt nog bij dat de demografische ontwikkeling in Nederland leidt tot een duidelijk tekort aan arbeidskrachten in verschillende sectoren. Dit betekent dat er grote (economische) behoefte zal blijven bestaand aan de aanwezigheid van arbeidsmigranten, ook de komende jaren.

De recente arbeidsmigranten zijn voor een aanzienlijk deel afkomstig uit de nieuwe EU-lidstaten, de Midden- en Oost- Europa, ook wel de MOE-landen genoemd. In de procedure voor de uitbreiding van de Europese Unie zijn een aantal stappen voorzien, zoals een tewerkstellingsvergunning. De tewerkstellingsvergunning voor Polen is afgeschaft en is nu alleen nog vereist voor Bulgaren en Roemenen.

Dit bestemmingsplan wil voorzien in een mogelijkheid waarbij huisvesting van arbeidsmigranten en andere personen zonder innige relatie binnen een helder kader mogelijk wordt. Momenteel is er geen eenduidige regeling voor kamerverhuur of logies en bestaande situaties in de bebouwde kom vragen dringend om een eenduidige regeling aangaande dit onderwerp.

Daarnaast is het gezien het facet bestemmingsplan wat aangaande dit onderwerp momenteel voor het Landelijk Gebied in voorbereiding is, niet ondenkbaar dat er een toenemende vraag in de bebouwde kom volgt. In het facet bestemmingsplan Landelijk Gebied is namelijk opgenomen dat arbeidsmigranten niet langer dan 6 maanden per jaar binnen de hindercontour van het bedrijf mogen wonen, waar zij werkzaam zijn. Voorts komen er ook steeds meer arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de industrie.

Arbeidsmigranten geven zelf aan doorgaans de kosten voor huisvesting zo laag mogelijk willen houden, om in een korte tijd zoveel mogelijk te verdienen en daarna naar huis terug te keren.
De ervaring leert dat er echter ook arbeidsmigranten zijn, die na verloop van tijd besluiten om zich te vestigen in de omgeving van hun nieuwe arbeidsplaats.

Het is niet voor niets dat Nederland sinds 1901 de woningwet ingevoerd heeft en geleidelijk aan regels geeft ontwikkeld om in een naar Nederlandse normen menswaardige huisvesting te voorzien. Het zou niet passen om deze normen niet toe te passen voor onze gast(arbeiders). Daarom achten wij de huisvesting in logiesvoorzieningen binnen de hindercontour van het beddrijf waar men werkzaam is slechts acceptabel voor maximaal 6 maanden en willen in dit facet bestemmingsplan bebouwde kom duidelijke regels stellen, die tegelijkertijd tegemoet komt aan de vraag van de arbeidsmigranten voor betaalbare huisvesting, maar tevens recht doet aan de Nederlandse huisvestingsnormen en ruimtelijke ordening.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het creëren van een eenduidige planologische regeling ten aanzien van huisvesting van mensen die niet vallen onder de noemer van huishouding voor de stedelijke gebieden van Veghel, ofwel de bebouwde kom van Veghel en haar kernen.

Door deze eenduidige planologische regeling worden er enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen om gehuisvest te worden in woningen. Anderzijds wordt er met behulp van dit bestemmingsplan voorkomen dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven, waar dit niet passend is uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Het paraplu bestemmingsplan is uitdrukkelijk bedoeld als een tijdelijk voorziening c.q. regeling. De nieuw op te stellen bestemmingsplannen dienen te worden voorzien van de in dit facet bestemmingsplan omschreven ruimtelijke vertaling van deze vormen van huisvesting.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden die gelegen zijn binnen de bestemmingsplannen van de gemeente Veghel en haar kernen die betrekking hebben op de bebouwde kom. Binnen de gemeente Veghel gelden momenteel een groot aantal bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Veghel en haar kernen, welke zijn omschreven in bijlage I van dit bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijk

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte[1] wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking Rijksbeleid

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waaraan een ruimtelijk plan minimaal moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hiervoor generieke regels , waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

---

[1] De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing

Nota 'Ruimte voor arbeidsmigranten'
Het ministerie van VROM heeft samen met de VNG in september 2008 een Handreiking voor gemeenten opgesteld inzake de huisvesting van werknemers uit de EU die tijdelijk in Nederland verblijven. Deze handreiking '**Ruimte voor arbeidsmigranten'** geeft gemeenten mogelijkheden om een ruimer dan tot op heden gehanteerd beleid toe te passen. Mede op basis van deze handreiking wordt thans door het gemeentebestuur gestreefd naar een verruiming van het ter zake geldende gemeentelijke beleidskader en de planologische verankering daarvan in het onderhavige bestemmingsplan.

Gemeenten hebben volgens de VROM-inspectie meerdere taken bij de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Allereerst hebben gemeenten de taak om initiatiefnemers van huisvesting te adviseren en de mogelijkheden aan te geven. Ten tweede kunnen gemeenten bij het uitblijven van huisvestingsinitiatieven vanuit de markt, een regisserende rol op zich nemen en de derde taak is de handhavingstaak : optreden tegen misstanden en overtredingen. (Brand)veiligheid voor de arbeidsmigranten staat daarbij vaak voorop, maar ook andere overtredingen kunnen aan de orde zijn, zoals op het vlak van de bouwregelgeving, de gebruiksvergunning, het bestemmingsplan of de openbare orde.

2.2 Provincie

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota
Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota[2]. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van het beleid.

tijdelijke werknemers in de bebouwde kom
De provincie Noord-Brabant ziet het voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in bebouwingsconcentraties en de handhaving van illegale bewoningssituaties als een verantwoordelijkheid van de gemeente.

2.3 Gemeente

Beleidsnota huisvesting tijdelijke seizoensarbeiders
Het gemeentelijk beleid met betrekking tot tijdelijke werknemers is vastgelegd in de 'beleidsnota huisvesting tijdelijke seizoensarbeiders' (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2006). Deze beleidsnota stelt dat het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten in beginsel mogelijk is in reguliere woningen. Wel wordt geconstateerd wordt dat het mede afhankelijk is van de definitie van de begripsbepalingen in het bestemmingsplan. De beleidsnota stelt dat een groep seizoensarbeiders gezien zou kunnen worden als een 'huishouden'. Maar dat er een situatie kan ontstaan dat er sprake is van kamerverhuur of logies.

[2] Interimstructuurvisie, paraplunota, provincie Noord-Brabant, juli 2008

Nieuwe situatie

In 2008 wordt middels een uitspraak van de Raad van State gesteld dat een groep seizoensarbeiders die gezamenlijk een woning bewonen per definitie niet als huishouden kunnen worden aangemerkt. Hierdoor is de bewoning van reguliere woningen door (tijdelijke) arbeidsmigranten op grond van de vigerende bestemmingsplannen in de bebouwde kom waarin omschreven is dat woningen/wooneenheden door één huishouden bewoond mogen worden niet meer direct mogelijk. Hetzelfde geld dan vervolgens ook voor de andere in de inleiding genoemde groepen die een reguliere woning (willen) bewonen.

Alleen wanneer de bestemming 'wonen' niet specifiek gedefinieerd, is bewoning door meerdere seizoensarbeiders/arbeidsmigranten/bewonersgroepen wel rechtstreeks toegestaan.

Om eenduidigheid te bereiken en de mogelijkheden voor huisvesting niet te verbinden aan een al dan niet specifiek gedefinieerde bestemming, is besloten om middels onderliggend paraplubestemmingsplan, een eenduidige planologische regeling te creëren voor het huisvesten van arbeidsmigranten en andere groepen van bewoners, die onderling geen huishouden vormen.

Het paraplu bestemmingsplan is uitdrukkelijk bedoeld als een tijdelijk voorziening c.q. regeling. De nieuw op te stellen bestemmingsplannen dienen te worden voorzien van de in dit facet bestemmingsplan omschreven ruimtelijke vertaling van deze vormen van huisvesting

3. UITWERKING

3.1 Inleiding

Het is vanuit de ruimtelijke ordeningsbeleid essentieel om huisvesting van personen in woningen buiten het verband van een huishouden goed te regelen.

In de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 mei 2007 wordt het begrip 'huishouden' tamelijk beperkt uitgelegd. Voor de goede orde : deze uitspraak had betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten in een reguliere eengezinswoning.

'*De bewoning van seizoensarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoensarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appelanten genoemde omstandigheden dat de seizoensarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming*'

Mede met het oog op voorgenoemde uitspraak en gelet op de grote maatschappelijke behoefte wordt met dit bestemmingsplan een eenduidige planologische regeling getroffen ten aanzien van huisvesting van personen in woningen buiten het verband van een huishouden.
Door deze regeling ontstaat er voor de gemeente de mogelijkheid om het beleid op dit punt te actualiseren en tegelijkertijd planologische duidelijkheid en uniformiteit te creëren waardoor tevens normconform gedrag kan worden bereikt.

Deze planologische regeling biedt aan personen die niet onder het door de Raad van State geijkte begrip 'huishouden' vallen, de mogelijkheid zich te huisvesten in woningen/wooneenheden tot een bepaald maximum aantal personen.

Voor het wonen in woningen in woongebieden wordt het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt toelaatbaar gevonden dat in een woning/wooneenheid in plaats van enkel een traditioneel huishouden aan maximaal twee afzonderlijke personen plus een huishouden huisvesting wordt geboden. Zo wordt er voorkomen dat er grote aantallen personen zich in woningen mogen huisvesten waar dat niet passend is uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en veiligheid. Bij de bewoning van een pand door een te groot aantal personen schuilt namelijk het gevaar voor ontbreken van voldoende brandveiligheid en het ontstaan van overlastsituaties.

3.2 Regeling

De problemen in de huidige bestemmingsplannen worden vooral veroorzaakt door de in de plannen gehanteerde begrippen.

Als gevolg van de definitie van het begrip woning/wooneenheid behoort in de meeste gevallen huisvesting buiten de noemer van een huishouden, bijvoorbeeld in de vorm van kamerverhuur of logies, feitelijk niet tot de mogelijkheden.
In een aantal gevallen is de definitie 'wonen' weer zo ruim, dat er geen beperkingen zijn en er zelfs meer huisvestingsmogelijkheden mogelijk zijn dan wenselijk is.

Centraal artikel voor wat betreft de reikwijdte van een bestemmingsplan is artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening. In dit artikel wordt aangegeven dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, waarbij **ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen** worden aangewezen. Dit betekent dat alleen ruimtelijke motieven de basis kunnen zijn voor een in bestemmingsplannen neer te leggen regeling.

De ruimtelijke motieven die in dit kader van belang zijn, zijn als volgt te benoemen :

- Gebruik en belasting van het openbaar gebied : het gaat om de vraag of een intensiever gebruik van het openbaar gebied als gevolg van verkeerstoename en parkeerdruk nog wel passend is in een woongebied.
- Gebruik en belasting van de woning : het gaat om de vraag of het mogelijk is in een woning op verantwoorde wijze, naar hedendaagse maatstaven een bepaald aantal personen te huisvesten. Het mag niet de bedoeling zijn dat in een woning teveel mensen gehuisvest zijn.

Het aspect 'overlast' is op zich geen ruimtelijk criterium, maar speelt slechts mee in zoverre dit in ruimtelijke termen kan worden vertaald.

Juridische regeling
Om tot een adequate regeling te komen is het van belang dat in alle bestemmingsplannen een eenduidige en uniforme definitie wordt gegeven van het begrip 'woning/wooneenheid'.
Daarbij is gekeken naar de gangbare invulling van een woning. Vanuit een gemiddelde gezinssituatie geredeneerd, zijn er in een doorsnee woning grosso modo vier personen gehuisvest. De doorsnee eengezinswoningen zijn qua grootte minimaal op dit aantal geënt, maar bieden daarnaast nog ruimte voor inwoning. Dit heeft geleid tot de volgende definitie, die als begripsbepaling zal gaan gelden voor alle bestemmingsplannen in het gemeentelijke grondgebied :

Definitie wonen/woondoeleinden
Woning/wooneenheid :

Een (gedeelte van een) complex van ruimten, die dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van een huishouden en maximaal twee personen.

Het gaat uitdrukkelijk om twee mogelijke situaties : In een woning is of een (afzonderlijk) huishouding gevestigd of een huishouding met daarnaast nog twee personen.
Uiteraard is deze regeling ook van toepassing in bestemmingen zoals 'gemengd', 'centrum' en dergelijke, waarbinnen wonen als één van de functionele mogelijkheden is opgenomen.

Sommige gemeenten kiezen niet voor een rechtstreekse mogelijkheid omdat ze willen reguleren dat er geen concentraties van woningen voor arbeidsmigranten ontstaan. Bijvoorbeeld door te regelen dat er per bepaald gebied niet meer dan een bepaald aantal ontheffingen wordt verleend voor de huisvesting van studenten en/of arbeidsmigranten.

In artikel 2.12.1 van het Gebruiksbesluit is omschreven dat het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur niet toegestaan is, zonder of in afwijking van een gebruiksmelding.

Ingeval de in de woning verblijvende personen, die geen deel uitmaken van het huishouden, de betreffende woning niet als hun hoofdverblijf aanmerken en daarom niet geregistreerd staan in het GBA dient door de verhuurder op grond van artikel 438 WvSr het onderstaande geregistreerd te worden : naam van de persoon; zijn of haar beroep of betrekking; zijn of haar woonplaats; het type getoonde identiteitsdocument; dag van aankomst en dag van vertrek.
Deze registratie dient te allen tijde inzichtelijk te zijn voor het bevoegd gezag.

En vanzelfsprekend dient te allen tijde te worden voldaan aan artikel 7.1.1. van de bouwverordening, waarin gesteld wordt dat het is verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m2 gebruiksoppervlakte.

Wanneer er sprake is van meer dan een huishouden en twee personen voldoet dat niet aan de hiervoor beschreven definitie en is daarmee strijdig met de bepalingen van dit bestemmingsplan. Dit zal alleen worden toegestaan als hiervoor een ontheffing kan worden verleend.
Om een ontheffing te kunnen verlenen, zal een ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden, of de betreffende ontwikkeling al dan niet passend is op de betreffende locatie en of er aan de in dit bestemmingsplan omschreven criteria wordt voldaan. Er zal ontheffing moeten worden verleend voor een logies- of kamerverhuurvoorziening. De criteria waaraan voldaan zal moeten worden om de ontheffing te kunnen verlenen worden beschreven in de volgende paragraaf. In aansluiting op de voorschriften van het Gebruiksbesluit (artikel 2.12.1 en 2.11.1) is het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur tot maximaal 10 personen niet toegestaan, zonder of in afwijking van een gebruiksmelding.

Kamerverhuur/logies

Kamerverhuur wordt gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse zelf hoofdverblijf heeft. Terwijl in de definitie voor logies als kenmerk tot uitdrukking wordt gebracht dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is dit nuanceverschil niet relevant, reden waarom in het onderhavige bestemmingsplan dit onderscheid niet meer terugkomt in de begripsbepalingen.

Naast de hierboven beschreven mogelijkheden zijn er nog twee gradaties 'kamerverhuur/logies' te onderscheiden :

4 individuele personen die geen huishouden vormen

Indien sprake is van maximaal 4 individuele personen die geen huishouden vormen is sprake van kamerverhuur/logies in een woning. Hiervoor is een ontheffing van de in het bestemmingsplan beschreven basisregeling nodig.

Ook is het van belang dat wanneer er maximaal 4 individuele personen in een woning gehuisvest kunnen worden er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Hiervoor dient te worden getoetst aan het dan geldende kader. Op grond van het huidige kader dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen te kunnen worden voorzien. Bij kamergewijze verhuur bedraagt deze norm momenteel 0,6 per persoon, waarvan 0,4 per persoon op eigen terrein gerealiseerd wordt. Met betrekking tot de aan de ontheffing verbonden voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn geldt dat deze eis voortvloeit uit de parkeernormennota waarbij voor het gebruik ten behoeve van kamerverhuur normen zijn opgenomen. Deze normen zijn gebaseerd op gemiddelden. Het is mogelijk dat voor individuele aanbieders van woningen deze gemiddelden niet van toepassing zijn. Het kan anderzijds ook dat er aanbieders zijn van woningen waarvan de bewoners allen een auto tot hun beschikking hebben. Dit bepaalt nu juist de gemiddelden in de parkeernormennota. Het afwijken van de parkeernormennota kan dus niet gelegen zijn in het individuele gebruik. De nota parkeernormen biedt wel de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde norm indien in het gebied waarin de woning gelegen is sprake is van een relatief lage parkeerdruk. Door middel van een parkeerdrukonderzoek zou op deze manier aangetoond kunnen worden dat voldaan kan worden aan de parkeernormen en dat dus ontheffing verleend kan worden. Tenslotte mag aanbieder ook nog aantonen dat hij in de omgeving parkeerruimte huurt waardoor voldaan kan worden aan de norm.

In aansluiting op de voorschriften van het Gebruiksbesluit (artikel 2.12.1 en 2.11.1) is het in gebruik nemen of gebruiken van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur tot maximaal 10 personen niet toegestaan, zonder of in afwijking van een gebruiksmelding.

Ingeval de in de woning verblijvende personen de betreffende woning niet als hun hoofdverblijf aanmerken en niet geregistreerd staan in het GBA dient op grond van artikel 438 WvSr het onderstaande geregistreerd te worden : naam van de persoon; zijn of haar beroep of betrek-

king; zijn of haar woonplaats; het type getoonde identiteitsdocument; dag van aankomst en dag van vertrek.

Tenslotte geldt dat er maximaal 1 ontheffing verleend mag worden in een straal van 75 meter. Hierbij wordt gemeten vanaf de rand van het bouwperceel.

meer dan 4 individuele personen
In woonkernen is het niet toegestaan om meer dan 4 individuele personen te huisvesten in een woning. Dit kan alleen met een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming van wonen wordt omgezet in pension of hotel.
Alleen wanneer een initiatief, voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing leidt tot een goede ruimtelijke ordening kan hiervoor een maatwerkoplossing worden gevonden
Bij het aanpassen van het bestemmingsplan toont de initiatiefnemer verder aan dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen (met name Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening en Gebruiksbesluit).
Indien sprake is van een pension of hotel is naast de aanpassing van het bestemmingsplan een exploitatievergunning noodzakelijk.

3.3 Financieel – economische uitvoerbaarheid

Dit paraplubestemmingsplan heeft, behoudens de procedurekosten, geen financiële gevolgen voor de gemeente.
Door middel van dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. Het verhalen van kosten is daarom niet verplicht.

3.4 Handhavingsaspecten

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening (IRO) een handhavingsparagraaf te worden opgenomen.
De handhaving van onderhavig bestemmingsplan vindt haar grondslag in onder andere de op 19 oktober 2004 door het college van burgemeester en wethouders, vastgestelde “Handhavingsnotitie Bestemmingsplannen”.
Met betrekking tot de specifieke onderwerpen die in dit bestemmingsplan geregeld worden zal in deze paragraaf aandacht worden besteed aan het aspect handhaving en hoe daarmee omgegaan wordt. Uiteraard wordt daarbij gewerkt conform het vastgestelde handhavingbeleidsplan 2005-2009 en het handhavingbeleidsplan Bouwregelgeving zoals dat in 2008 door het college is vastgesteld. Vanaf 2010 zal hiervoor het op dit moment in voorbereiding zijnde handhavingbeleidsplan 2010-2014 in de plaats komen.

Woning/wooneenheid

Een belangrijk deel van een goede uitvoering van de voorgestelde regeling ligt bij toezicht en handhaving. Door deze regeling zijn er een aantal adressen die in ieder geval gelegaliseerd kunnen worden. De ontwikkelingen op dit gebied zijn de afgelopen jaren zo hard gegaan dat de problematiek van de huisvesting van arbeidsmigranten en andere afzonderlijke personen in woningen/wooneenheden zich meer en meer in de bebouwde kom voordoet.

De toezicht en handhaving tot nu toe is met name gericht geweest op het voorkomen van onveilige en ongezonde huisvestingsituaties. Wanneer geen sprake was van een onveilige situatie is er zowel actief als passief gedoogd.

De eerste toezicht- en handhavingsactie zal er dan ook op gericht zijn alle bekende adressen aan te schrijven en te wijzen op de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Waarnodig zal met een overgangsregeling de situatie tot binnen de bepalingen van het bestemmingsplan gebracht moeten worden. Daarnaast zal toezicht en handhaving gericht zijn op de reeds genoemde veiligheids- en gezondheidsaspecten.

Gestreefd wordt om op korte termijn een convenant op te stellen met diverse belangenorganisaties, waarbij de afspraak gemaakt wordt dat bedrijven in de regio aan de desbetreffende gemeente kenbaar maken, waar haar werknemers, die niet in het GBA ingeschreven zijn, gehuisvest zijn. De bedrijven dienen dit vooraf kenbaar te maken.

In het handhavingsuitvoeringsprogramma dat jaarlijks wordt vastgesteld zal aandacht besteed worden aan de huisvesting van arbeidsmigranten en andere afzonderlijke personen in woningen/wooneenheden.

Hierin zal worden opgenomen hoe de toezicht en handhaving zal plaatsvinden. Met welke frequentie adressen waarop deze huisvesting plaatsvindt, zullen worden gecontroleerd, waarbij de informatie van de bedrijven leidend is.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Inspraak

Inspraak is in de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht gesteld. Het is uiteraard van groot belang dat burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van een bestemmingsplan.
Er is in dit geval niet gekozen voor een afzonderlijke inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening. Naar verwachting zal zodanige inspraakprocedure geen meerwaarde opleveren naast de wettelijk openbare voorbereidingsprocedure die is voorgeschreven bij het maken van een bestemmingsplan. Deze procedure houdt in dat eenieder tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kan indienen.

4.2 Overleg ex artikel 3.1,1, van het Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan, zijn geïnformeerd en hebben aangegeven geen nadere opmerkingen noodzakelijk te hebben.

4.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 ter inzage gelegen. Hierop zijn 3 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn in een separate nota opgenomen en vormen onderdeel van dit bestemmingsplan.