

‘Parapluplan Wonen’

Toelichting

November 2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Het is hierbij gebruikelijk begripsbepalingen en regels op te nemen voor wonen en woningen.

In de geldende plannen wordt op verschillende manieren omgegaan met het begrip wonen en de daaraan verwante begrippen. De huidige begripsbepalingen en bestemmingsomschrijvingen zijn onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte tegen te gaan.

Dit paraplubestemmingplan is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen (inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen) met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B).

Voor het gebruik van de woning voor andere woonvormen, voor een logiesfunctie en voor het uitoefenen van een B&B moet een vergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen vervolgens gefaciliteerd worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

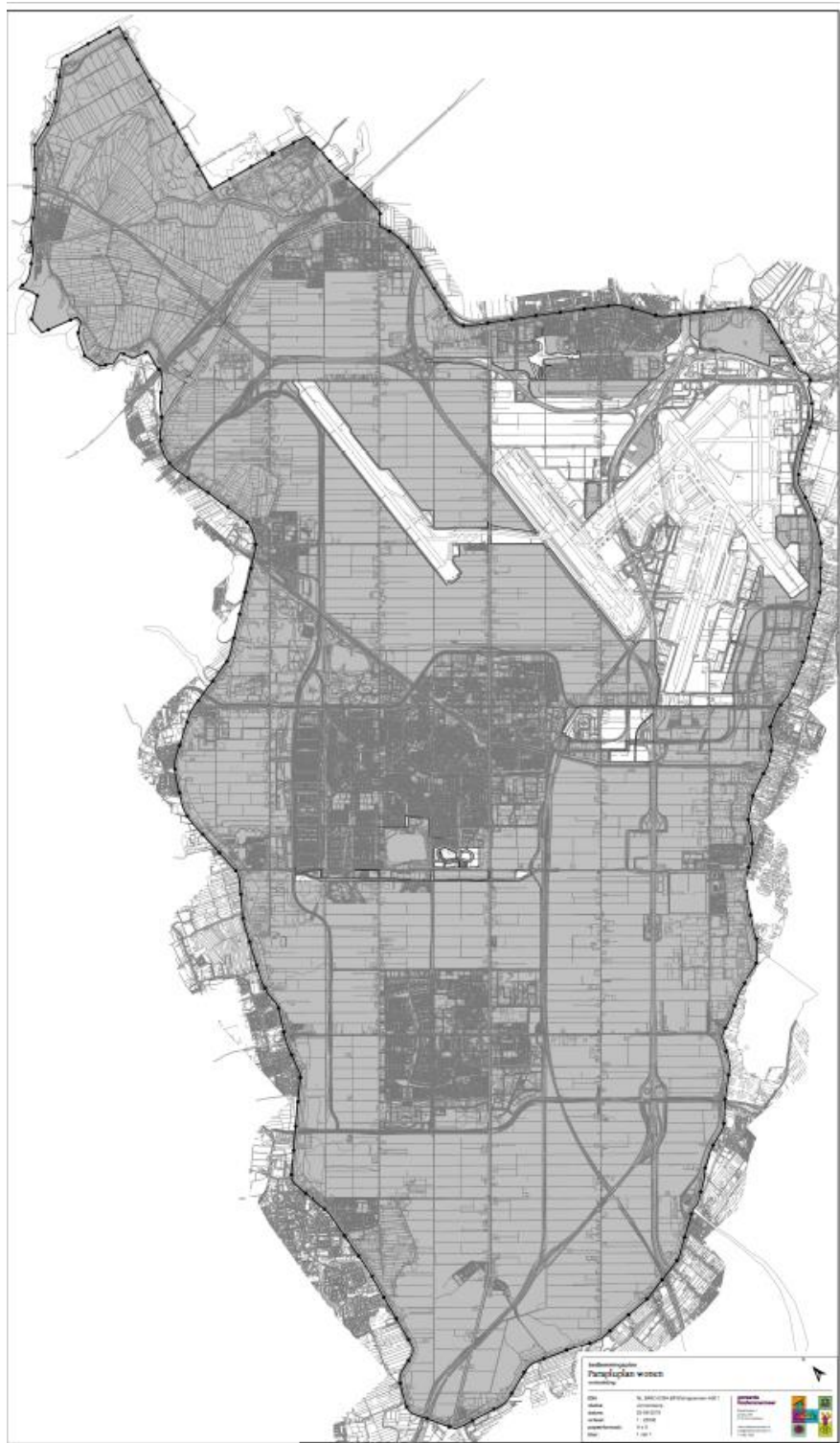
Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Vanuit efficiency is gekozen om niet alle bestemmingsplannen opnieuw vast te stellen, maar één parapluplan te maken voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer waar bestemmingsplannen en/of wijzigings- en uitwerkingsplannen gelden. Een parapluplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de bestemmingsplannen van kracht.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit parapluplan omvat een partiële herziening van de bestemmingsplannen van de gehele Haarlemmermeer, met uitzondering van die gebieden waarvoor de Beheersverordening Haarlemmermeer 2014 van kracht is. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1.4 Geldende ruimtelijke plannen

Dit parapluplan wordt op de geldende bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) van toepassing verklaard. In al deze plannen wordt door middel van dit bestemmingsplan een aantal begripsbepalingen gewijzigd en aangevuld. Daarmee worden de geldende bestemmingsregelingen aangepast. Bovendien wordt een wijziging van de bestemmingsomschrijving doorgevoerd en is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen.

1.5 Planproces

Voordat een bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening'. Dit betekent in het algemeen het volgende.

- a. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerp en het verwerken van reacties in het ontwerpbestemmingsplan
- b. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met vooraf bekendmaking, ook van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling van het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging, onder afweging van de ingediende zienswijzen.
- d. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met vermelding in de voorafgaande bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als het Rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan over de eventueel ingestelde beroepen.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier hoofdstukken. Na de inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de uitgangspunten (regelgeving en het beleid) van de wijziging van de regels. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Uitgangspunten

In de meeste geldende bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer is het begrip 'woning' gedefinieerd maar het begrip 'wonen' niet. Onder woning wordt in de geldende plannen veelal verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. De bestemming Wonen is volgens de bestemmingsomschrijving bestemd voor wonen. Dit roept de vraag op of onder 'wonen' hetzelfde moet worden verstaan als onder 'woning'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid gegeven over deze vraag (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882. Als het begrip 'wonen' niet wordt omschreven in het bestemmingsplan, dan mag geen aansluiting worden gezocht bij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van het begrip 'woning'. In dat geval moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemene spraakgebruik worden onder 'wonen' volgens de Raad van State diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen.

Deze uitspraak leidt ertoe dat zonder omschrijving of regeling van het begrip 'wonen', in situaties waarin woningen op een ongewenste manier (bedrijfsmatig) worden verhuurd, geen sprake is van strijdig gebruik en handhavend optreden niet mogelijk is.

De gemeente Haarlemmermeer wil deze ongewenste woonsituaties waarbij sprake is van de vestiging van meerdere personen in woningen, die geen gezamenlijke huishouding vormen, voorkomen. Door regels te stellen wordt overbewoning voorkomen en blijven de schaarse zelfstandige woonruimten beschikbaar voor woningzoekenden in de gemeente. Daarnaast wil de gemeente regels stellen aan het gebruik van een woning voor een logiesfunctie of ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast.

De verhuur van particuliere woningen als logiesfunctie of het gebruik van woningen voor bed & breakfast als beroep aan huis heeft impact op het woonkarakter van de wijk of buurt vanwege bijvoorbeeld het aantal kamers dat in gebruik genomen wordt, de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblemen. De gemeente zoekt naar mogelijkheden regulerend op te treden.

Haarlemmermeer kiest er voor de bestemmingsplanregels aan te passen en binnen de planregels alleen het gebruik van woningen door één huishouden toe te staan. Ondergeschikte niet professionele kamerverhuur (hospitaverhuur) waarbij maximaal twee kamers worden verhuurd is toegestaan.

Daarnaast hebben wij het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (28 januari 2021, 2020.0002664) opgesteld, dat regels stelt aan het gebruik van de woning voor onder andere het uitoefenen van een bed & breakfast en vakantieverhuur van de woning. Op basis van de beleidsregels kunnen passende ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

3. Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

Met dit paraplubestemmingsplan worden de geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien. In de begripsbepalingen en de bestemmingsomschrijving is expliciet geregeld dat de gronden die zijn aangewezen voor de functie 'wonen' bestemd zijn voor het permanent verblijf houden en gebruiken van een woonruimte voor één huishouden. De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, wonen – gestapeld dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Overeenkomstig het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 en Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken worden regels gesteld voor particuliere vakantie- en kamerverhuur. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

De regels van alle geldende ruimtelijke plannen worden op deze manier in één keer en op uniforme wijze ten aanzien van het onderwerp wonen herzien.

3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. Omdat dit plan een paraplubestemmingsplan betreft, is uitsluitend een begrenzing, een contour, opgenomen van de gebieden waarop dit plan betrekking heeft.

3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn enkele begrippen opgenomen. Het betreft het begrip 'plan' en 'bestemmingsplan'. Dit zijn begrippen die verplicht moeten worden verklaard; zij geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan. Hier zijn ook de begripsbepalingen opgenomen voor bed & breakfast, huishouden, hospitaverhuur, logiesfunctie, vakantieverhuur en woning. Onder logiesfunctie vallen in elk geval hotels, recreatiewoningen, verhuur van particuliere woningen (gedeeltelijk of geheel) aan derden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Allereerst wordt erop gewezen dat het paraplubestemmingsplan van toepassing is op de bestemmingsplannen inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen voor het grondgebied van Haarlemmermeer. Ook wordt aangegeven dat dit parapluplan voorziet in een wijziging van en/of aanvulling op de bestaande begripsbepalingen van bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen. "Wonen" wordt vervangen door 'wonen in een woning'. Voor het overige blijven de begrippen van de bestemmingsplannen van kracht.

Specifieke gebruiksregels regelen dat het gebruik van de woning voor meer dan de huisvesting van één huishouden niet is toegelaten. Dat geldt ook voor een logiesfunctie, het uitoefenen van een bed & breakfast of

voor vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar. Hospitaverhuur van maximaal twee kamers is wel toegestaan (de zogenaamde hospitaregeling). De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en heeft zijn of haar vaste woon- of verblijfplaats in de woning. Verder is onder voorwaarden particuliere vakantieverhuur van de gehele woonruimte toegestaan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In het overangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing die en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de nieuwe regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag die strijdige bebouwing blijven staan en/of dat strijdige gebruik worden voortgezet of binnen bepaalde marges gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van een zogeheten 'aangewezen bouwplan', plankosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In dit geval is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. Feitelijk wordt vooral de bestaande situatie geconsolideerd. De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar geacht wordt.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt vooroverleg gevoerd 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.

Het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" raakt geen belangen van andere instanties. Het bestemmingsplan ziet alleen op de wijziging van de begripsbepalingen en het toevoegen van een gebruiksregeling.

Er is geen sprake van nieuw beleid, daarom is er geen wettelijk vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Gedurende een periode van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.