

Bestemmingsplan

Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen (‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/ of ‘Gemengd-1’) en kamerverhuur (algemeen)

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels

Verbeelding (schaal 1:1.000)

Datum: 18 april 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPparapwonen2023-VA01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Toepassingsbereik parapluherziening.....	5
2.	VERANTWOORDING	8
2.1	Woningen binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1'	8
2.2	Kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in bestaande woningen	8
3.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	10
3.1	Het juridische plan	10
3.2	Opzet regels	10
4.	UITVOERBAARHEID	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.2.1	Vooroverleg en inspraak.....	12
4.2.2	Vaststellingsprocedure	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

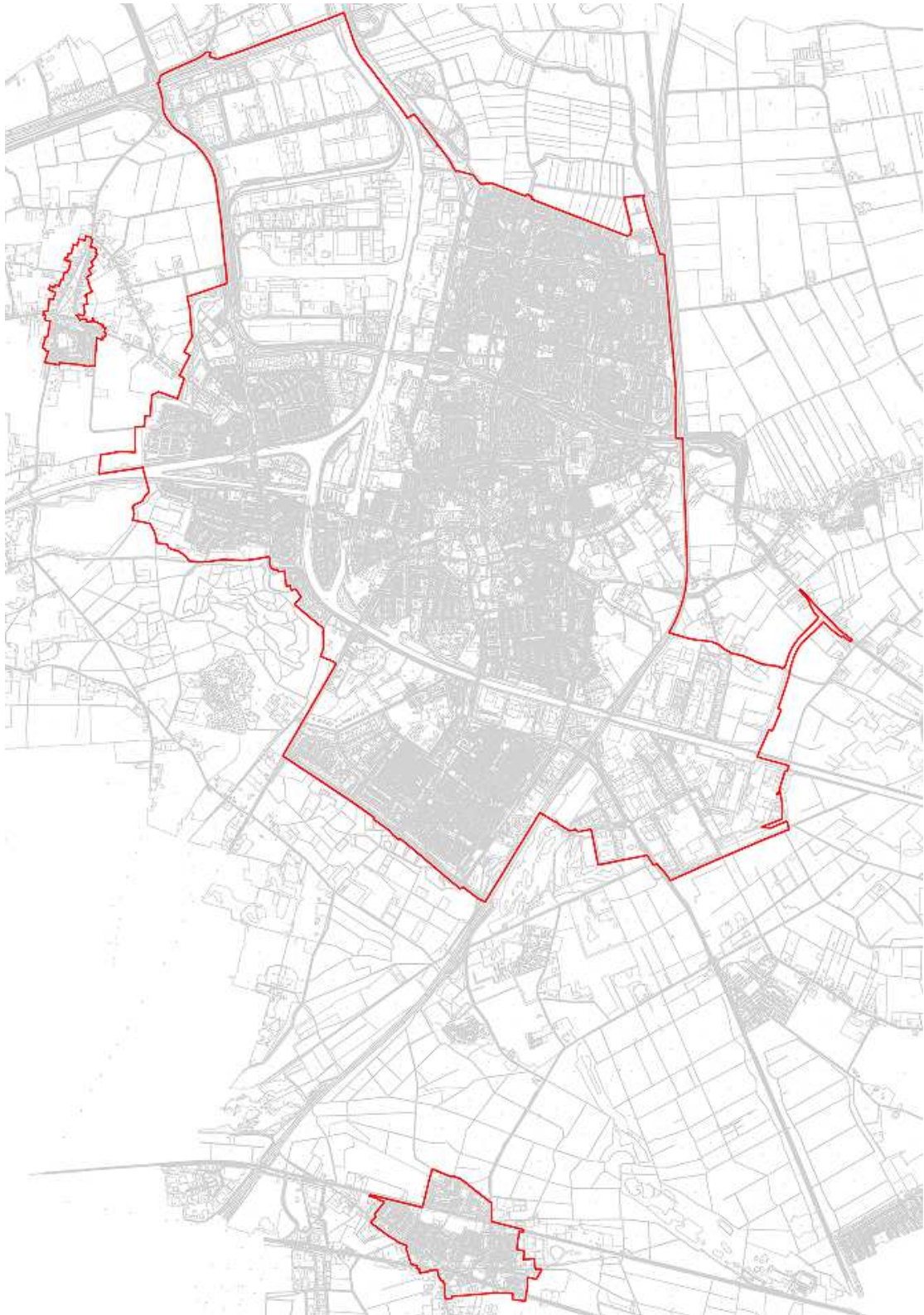
Binnen verschillende bestemmingsplannen komen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1' voor. Binnen deze bestemmingen is wonen toegestaan. Niet is geregeld hoeveel woningen. Het toevoegen van één of meerdere woningen kan tot meer (parkeer)druk op de omgeving leiden. Met onderhavige parapluperziening wordt voorkomen dat er binnen deze bestemmingen, zonder nadere toetsing op effecten op de omgeving, woningen kunnen worden toegevoegd.

Oosterhout kent al enige jaren een regeling voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in (bedrijfs)woningen. Deze is opgenomen in een beleidsregeling en in enkele bestemmingsplannen. De regeling is van toepassing op alle bestemmingen waar een (bedrijf)woning is toegestaan. Op basis van ervaringen en signalen uit de maatschappij is aanpassing van deze regeling gewenst. Met onderhavige parapluperziening wordt deze regeling, voor het stedelijk gebied aangepast. Gelijktijdig wordt de huidige beleidsregeling ingetrokken. Hiermee ontstaat er in het stedelijk gebied één regeling, die meer dan de huidige regeling, tegemoet komt aan de maatschappelijke behoefte en wensen.

Omdat de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1', en de regeling ten aanzien van kamerverhuur/ niet-zelfstandige woonruimte voor meerdere bestemmingsplannen relevant zijn, dient de wijziging te worden doorgevoerd via een parapluperziening.

1.2 Toepassingsbereik parapluperziening

De parapluperziening heeft betrekking op de bestemmingsplanregels die binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' het wonen reguleren of anderszins mogelijk maken en op de algehele regeling voor kamerverhuur, voor zover die bestemmingsplannen gelegen zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Oosterhout. (zie figuur 1).



Figuur 1 Kaart met plangrens op BGT ondergrond.

De herziening heeft geen betrekking op de verbeelding of de overige regels van die bestemmingsplannen en wijzigt deze, alsmede de werking daarvan, niet. Ook heeft de parapluperziening geen betrekking op het buitengebied: het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” kent niet de bestemming ‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/ of ‘Gemengd-1’. De aanpassing van de regeling voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in het buitengebied, zal via de reparatieherziening van dat specifieke plan (verwachte aanvang procedure medio 2023) worden aangepast.

Omdat binnen de bedrijventerreinen op diverse locaties (bedrijfs)woningen voorkomen en daarmee de regeling voor kamerverhuur voor deze gebieden relevant is dan wel reeds voorkomt in bestemmingsplannen die daar gelden, maken de bedrijventerreinen wel onderdeel uit van deze parapluperziening.

2. VERANTWOORDING

Gezien het karakter (niet het toestaan van nieuwe ontwikkelingen, maar het stellen van strengere eisen en daarmee een inperking van de mogelijke effecten op de omgeving) en de ligging van dit plan (het stedelijk gebied) is een beschrijving van de verschillende beleidsaspecten niet relevant.

Om diezelfde reden is het niet nodig om onderzoeken (zoals die ten aanzien van verkeer, milieu, flora en fauna, et cetera) die zijn uitgevoerd voor de bestemmingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft, te herzien of te actualiseren.

In dit hoofdstuk wordt dan ook volstaan met een toelichting op, en verantwoording van, de regelingen uit onderhavige parapluperziening.

2.1 Woningen binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1'

In het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout (en daarmee recente bestemmingsplannen) is bij de verschillende bestemmingen die wonen mogelijk maken (bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1') aangegeven hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden. Dit is in de planregels geregeld met een bepaling die stelt dat er ter plaatse van het aanduidingsvlak 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven. Indien er geen aanduiding is opgenomen, geldt de regeling dat er ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Daarnaast kan binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' een regeling van toepassing zijn, die middels de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de kaart, bepaalt dat er geen woningen zijn toegestaan. Met deze wijze van regelen wordt voorkomen dat er woningen worden toegevoegd, zonder nadere toets op eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving (zoals parkeerdruk).

In minder recente bestemmingsplannen is de regeling voor de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' dusdanig geformuleerd dat er zonder nadere toets op de effecten op de omgeving woningen kunnen worden toegevoegd. Om dit te voorkomen wordt er met deze parapluperziening aan de bestemmingsomschrijving en de bouwregels bij de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' een regeling toegevoegd die het aantal woningen reguleert. De regeling is dusdanig opgezet dat woningen die legaal aanwezig zijn, niet worden wegbestemd. En dat de wijze van regelen in bestemmingsplannen die conform het handboek zijn (het aantal maximaal toegestane woningen en/ of verbod op het wonen weergegeven op de verbeelding), niet teniet worden gedaan. Toevoeging van woningen zal in beginsel wel mogelijk blijven met een buitenplanse procedure, waarbij zal worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening (waaronder effecten op de omgeving).

2.2 Kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in bestaande woningen

De gemeente Oosterhout heeft al enige jaren een regeling voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in bestaande (bedrijfs)woningen. Deze is verwoord in een beleidsregeling en opgenomen in enkele bestemmingsplannen.

De regeling is mede gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten. Maar biedt ook mogelijkheden voor het huisvesten van bijvoorbeeld studenten en andere woningzoekenden in een niet-zelfstandige setting (huisvesting waarbij gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet of woonkamer). In het buitengebied is aanvullend

daarop huisvesting mogelijk in agrarische bedrijfsgebouwen of in woonunits bij agrarische bedrijven. De laatste jaren zijn er in Oosterhout centrale vormen van niet-zelfstandige bewoning bijgekomen. Omdat de meer centrale huisvesting minder te vatten valt in beleidsregels, zijn deze niet van toepassing op dergelijke initiatieven en worden deze op hun eigen merites beoordeeld en getoetst aan een goede ruimtelijke ordening (waaronder milieu en verkeer).

Vanuit de maatschappij zijn er signalen dat de huidige regeling voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning dusdanig coulant is, dat er (een gevoel van) overlast ontstaat. Deze signalen worden gestaafd door de relatief vele bezwaren die worden aangetekend tegen verleende vergunningen die kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning mogelijk maken.

Daarnaast wordt met name bij woningen die een lager prijspeil hebben, gebruik gemaakt van deze regeling. Daarmee worden veel personen gehuisvest in relatief kleine woningen. Hierdoor ontstaat er een (nog) hogere druk in deze wijken. Deze druk kan omlaag worden gebracht door het maximaal te huisvesten personen in een woning te verlagen.

Vanuit de te huisvesten personen (arbeidsmigranten, studenten, maar ook de meer kwetsbare doelgroepen) is het wenselijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt onder andere bereikt door een persoon voldoende woonoppervlak te bieden. En het aantal te huisvesten personen in een woning te beperken, waardoor de centrale voorzieningen (keuken, woonkamer en/ of wasruimte) met minder mensen hoeven te worden gedeeld.

Bijkomend effect is dat door het toepassen van een strengere normering het voor marktpartijen interessanter wordt om te voorzien in een meer centrale vorm van huisvesting in bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden. Mogelijk heeft dit een effect op de mate waarin de regulier woningzoekende concurrentie ondervindt op de woningmarkt.

Voornoemde aspecten zijn redenen om met deze parapluperziening het maximaal aantal te huisvesten personen per woning terug te brengen van maximaal 6, naar maximaal 4. En de minimale gebruiksoppervlakte per persoon te verhogen van minimaal 12 m², naar minimaal 24 m². Voor het overige blijven de huidige voorwaarden gehandhaafd, te weten:

- De huisvesting vindt plaats in een (bedrijfs)woning;
- De extra huishoudens mogen uitsluitend worden gehuisvest in niet-zelfstandige woonruimten;
- Binnen een straal van 100 meter, gemeten van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens, mag niet reeds sprake zijn van de huisvesting van meerdere huishoudens in een (bedrijfs)woning;
- In het geval van gestapelde woningen geldt dat er in een bouwblok, per etage, bij maximaal één woning sprake mag zijn van huisvesting van meerdere huishoudens in een (bedrijfs)woning;
- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte(n);
- De situering van de woonruimte(n) leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in de parkeerregeling zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan waarop deze parapluperziening betrekking heeft.

3. JURIDISCHE BESCHRIJVING

3.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het gemeentelijk handboek voor bestemmingsplannen. 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 wordt gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening als juridisch kader toegepast.

3.2 Opzet regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de standaardbegrippen die van toepassing zijn op deze parapluperziening. Voor begrippen die wel in de regeling voorkomen maar niet in artikel 1 worden gedefinieerd, gelden die begrippen zoals opgenomen in de bestemmingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel maakt duidelijk dat de in dit plan opgenomen regels ter aanvulling of wijziging zijn op de bestemmingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft, en deze voor het overige (regels en verbeelding) ongewijzigd laat.

Artikel 3 Bestemmingsomschrijving 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1', onderdeel wonen.

Dit artikel geeft aan dat de gronden zijn bestemd voor wonen, voor zover dat ter plaatse is toegestaan middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Indien een dergelijke aanduiding niet op de verbeelding is opgenomen, is wonen niet toegestaan. Tenzij daar op het moment van inwerkingtreding van onderhavige parapluperziening wel sprake van was, en deze activiteit (middels een verleende vergunning of anderszins vallend onder het overgangsrecht) legaal aanwezig is. Dit artikel reguleert het wonen vanuit het gebruik.

Artikel 4 Bouwregel bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1', onderdeel wonen

Dit artikel reguleert het wonen vanuit het bouwen (de bouwactiviteit). En ziet toe op het juridisch borgen van het maximaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' middels het toevoegen van een algemene bouwregeling c.q. het wijzigen van de bestaande bouwregeling van de bestemmings- en wijzigingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft.

Artikel 5 Strijdig gebruik 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1', onderdeel wonen

Dit artikel bepaald dat het verboden is om een woning te laten bewonen door meerdere huishoudens (voor zover het wonen ingevolge de voorgaande artikelen is toegestaan). Dit artikel is daarmee een verbod op kamerverhuur. Een dergelijk verbod is reeds van toepassing op de overige bestemmingen in Oosterhout, die wonen mogelijk maken.

Artikel 6 Omgevingsvergunning meerdere huishoudens (kamerverhuur)

Dit artikel ziet toe op het via een omgevingsvergunning reguleren van kamerverhuur en daarmee ontheffing te verlenen van het verbod om een woning door meerdere huishoudens te laten bewonen. De voorwaarden voor verlening van de vergunning hebben als doel het zoveel als mogelijk garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en de omwonenden, en is mede gericht op het voorkomen van (de mate waarin) overlast (wordt

ervaren). De regeling is qua voorwaarden gelijk aan de huidige beleidsregeling zoals die door het college op 17 november 2015 is vastgesteld. Wel is het maximaal aantal te huisvesten personen gezet op 4 (in plaats van 6) en de minimale vloeroppervlakte per te huisvesten persoon op 24 m² (in plaats van 12m²).

Artikel 7 Overgangsrecht

Zoals ieder in plan is ook in dit plan voorzien van de standaard-overgangsbepalingen.

Artikel 8 Slotregel

Afsluitend is er een slotregel opgenomen.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

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

De onderhavige herziening betreft het aanpassen van regels, die als doel hebben het inperken van ontwikkelingen die een (mogelijk) negatief effect hebben op de omgeving. Daarnaast betreffen de aanpassingen enerzijds een ondergeschikte wijziging van reeds bestaand beleid (zijnde een iets strengere normering voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning). En anderzijds een omissie waardoor er onbedoeld, in strijd met het gemeentelijk beleid én de eisen van een goede ruimtelijke ordening, zonder een planologische toets woningen binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd-1' kunnen worden toegevoegd.

Omdat het een ondergeschikte herziening is van eerder vastgesteld beleid is er conform de inspraakverordening (artikel 3.a) geen inspraak verleend. Ook voorziet de parapluperziening niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Waardoor er conform de Oosterhoutse richtlijnen geen omgevingsdialoog is gevoerd.

Omdat er geen belangen van mede-overheden (waterschap, provincie of rijk) in het geding zijn, is er geen vooroverleg gevoerd.

4.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 2 februari 2023, gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.