

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 18 april 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1002906
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)".

Voorgesteld besluit

- 1 Het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPparapwonen2023-VA01;
- 2 Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bij een aantal bestemmingen is het mogelijk om één of meerdere woningen toe te voegen, zonder nadere toets aan het effect daarvan op de omgeving (waaronder parkeerdruk). Daarnaast wordt de huidige regeling voor kamerverhuur als (te) ruim ervaren, wat leidt tot (beleving van) overlast. Bijgaande parapluherziening voorziet in de aanpassing van de geldende bestemmingsplannen op voorgaande aspecten. Hierbij wordt het maximaal aantal kamers dat per woning kan worden ingezet voor kamerverhuur verlaagd van 6 naar 4 en wordt de minimale vloeroppervlakte per persoon verhoogd van 12 m² naar 24 m². Voor het toevoegen van woningen binnen de bestemming centrum, gemengd en gemengd 1 moet voortaan een procedure worden doorlopen. Onderdeel van deze procedure is een toets op het voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De bestemmingsplannen moeten worden aangepast om zo overlast die kan ontstaan door een te ruime regeling voor kamerverhuur of de toevoeging van woningen zonder nadere toets, te voorkomen.

Kader

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan de raad een bestemmingsplan vaststellen voor zover er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een dergelijk raadsbesluit worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit houdt in dat een ontwerp van dit bestemmingplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat de resultaten van deze ter inzagelegging worden betrokken bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken?

Een aanpassing van de planologische regeling die gericht is op het voorkomen van overlast voor omwonenden, die kan ontstaan door (1) het realiseren van extra woningen, zonder dat daarbij wordt getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, of (2) door overbewoning vanwege een te coulante regeling voor kamerverhuur.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Binnen bepaalde bestemmingen is wonen toegestaan zonder dat geregeld is hoeveel woningen, waardoor overlast zou kunnen ontstaan.

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 van de effecten op de omgeving, woningen kunnen worden toegevoegd. Hiermee is niet gezegd dat met deze parapluperziening de toevoeging van woningen geheel onmogelijk wordt gemaakt. Toevoeging is mogelijk met een buitenplanse procedure, waarbij zal worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder effecten op de omgeving.

Aanpassing van de regeling voor kamerverhuur blijkt nodig te zijn

Oosterhout kent al enige jaren een beleidsregeling voor kamerverhuur/ niet-zelfstandige bewoning in (bedrijfs)woningen. Deze is opgenomen in een "Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimte" (collegebesluit van 17 november 2015) en in enkele bestemmingsplannen. De regeling voorziet in een mogelijkheid om niet-zelfstandige woonruimten te creëren in bestaande (bedrijfs)woningen. Op basis van ervaringen met deze regeling en signalen uit de maatschappij is aanpassing van deze regeling gewenst. En wel dusdanig dat enerzijds de druk op de omgeving lager wordt, en anderzijds het woon- en leefklimaat in de woning zelf wordt verbeterd. Hiertoe wordt met deze parapluperziening het maximaal aantal te huisvesten personen middels kamerverhuur in één woning teruggebracht van 6 naar 4 personen. En de minimale vloeroppervlakte per persoon verhoogt van 12 naar 24 vierkante meter. De huidige minimale afstandseis van 100 meter tussen woningen die worden ingezet voor kamerverhuur, blijft gehandhaafd. Alsmede de huidige toets aan de Oosterhoutse parkeernormeringen.

Met deze parapluperziening wordt er voorzien in een planologische regeling, die zich richt tot het beperken van (mogelijke) overlast. Ook voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en andere wettelijke eisen.

De parapluperziening heeft geen gevolgen voor vergunningen die verleend zijn op basis van de huidige regeling. Ook gebruik, wat tot het moment van vaststelling van onderhavige parapluperziening niet in strijd was met het voorgaande bestemmingsplannen, behouden hun recht.

Inspraak en participatie

De parapluperziening omvat een ondergeschikte herziening van eerder vastgesteld beleid. Er is conform de inspraakverordening (artikel 3, lid 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.

Conform de wettelijke bepalingen heeft het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er gelegenheid tot het geven van een schriftelijke of mondelinge zienswijze. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiën

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld, waarbij de uren binnen de reguliere exploitatie voor het onderdeel ruimtelijke plannen zijn opgenomen. Omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien, is er geen sprake van te verhalen exploitatiekosten. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg

Het besluit van uw raad zal bekend worden gemaakt. Na bekendmaking zal uw besluit (inclusief het vastgestelde bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Na deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Op het moment dat bijgaande parapluperziening in werking treedt, zal

de beleidsregeling kamerverhuur (collegebesluit van 17 november 2015) door het college worden ingetrokken.

Oosterhout 24 januari 2023,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage: Bestemmingsplan “Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen (‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/of ‘Gemengd-1’) en kamerverhuur (algemeen)”

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen (‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/ of ‘Gemengd-1’) en kamerverhuur (algemeen)”.

Zaaknummer: 1002906

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023,

overwegende dat:

- het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van donderdag 2 februari 2023 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen géén gebruik is gemaakt;
- er geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, en daarmee geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan “Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen (‘Centrum’, ‘Gemengd’ en/ of ‘Gemengd-1’) en kamerverhuur (algemeen)” met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPparapwonen2023-VA01;
2. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 april 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier