Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen

gemeente EEMSMOND

V A S T G E S T E L D

BügelHajema

Plek voor ideeën

Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels

11 april 2013
Projectnummer 090.00.00.00.80

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	Algemeen	7
2	Huidige situatie	9
3	Juridische vormgeving	11
4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1 Algemeen

Aanleiding

In de gemeente Eemsmond vigeren een groot aantal bestemmingsplannen. De woonbestemmingen in de plannen bevatten verschillende gebruiksregels. Handhavend optreden is voor de gemeente hierdoor lastig en ook voor de burger levert dit onduidelijkheden op. Daarnaast is uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gebleken dat de begrippen wonen en woning niet altijd eenduidig worden uitgelegd. Vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtsgelijk en duidelijk is voor alle inwoners en een goede basis geeft om op te treden tegen ongewenste vormen van gebruik, is het voorliggende facetbestemmingsplan opgesteld. Daarmee wil de gemeente een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen.

Met behulp van deze nieuwe regelgeving kan de gemeente uniform sturen op kamerverhuur, logies en pension.

In januari 2012 is reeds het voorbereidingsbesluit genomen, waarin is opgenomen dat een nieuw bestemmingsplan voor dit doeleinde wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Eemsmond. In het voorbereidingsbesluit is eveneens een verbodsbepaling opgenomen voor het wijzigen van het gebruik van gronden ten behoeve van kamerverhuur aan meer dan drie personen en het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf binnen de woonbestemmingen. Deze specifieke gebruiksregeling is opgenomen in het onderhavige plan.

Inhoud facetbestemmingsplan

Omdat het onderhavige facetbestemmingsplan alleen is gericht op de uniformiteit van de gebruiksregeling van woonbestemmingen en feitelijk geen ruimtelijke impact heeft, kunnen de verplichte onderzoeksaspecten achterwege blijven. In de voorliggende toelichting wordt allereerst een beschrijving gegeven van de huidige regelingen. Vervolgens wordt de juridische vormgeving van het onderhavige facetbestemmingsplan omschreven. Ten slotte komen de resultaten van de doorlopen procedure aan bod.

Huidige situatie 2

In de afgelopen jaren is het grootste gedeelte van de bestemmingsplannen in de gemeente Eemsmond geactualiseerd. Er zijn echter diverse gebruiksregelingen opgenomen voor de woonbestemming. Zo wordt in het ene plan in de definitie van woning gesproken over één huishouding, in andere plannen niet. Dit heeft geleid tot onduidelijkheid. Ook is het gebruik van de gronden ten behoeve van kamerverhuur niet expliciet uitgesloten in de regelingen. Om onduidelijkheid te voorkomen, wordt een uniforme regeling noodzakelijk geacht, waarin in het begrip 'woning/wooneenheid' duidelijk wordt gemaakt tot welke hoogte kamers mogen worden verhuurd, wil men nog spreken over een woonbestemming.

In hoofdstuk 7a. van de Bouwverordening van de gemeente Eemsmond is het in gebruik hebben of houden van een kamerverhuurbedrijf exploitatievergunningplichtig gesteld. Dit hoofdstuk van de Bouwverordening zal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan komen te vervallen. De op basis van de verordening verleende vergunningen hebben een looptijd van drie jaar, dit blijft onverminderd van kracht. In het kader van het bestemmingsplan zullen de kamerverhuurbedrijven waarvoor vergunning is verleend onder het overgangsregime vallen. Bij verandering van het gebruik zal een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vereist zijn.

In het recent vastgestelde bestemmingsplan Uithuizen dorpscentrum, maar ook in de in procedure zijnde bestemmingsplannen, zijn gebruiksregels opgenomen die voldoende duidelijkheid verschaffen over het toegestane gebruik. Onderhavig plan sluit aan bij deze plannen. Navolgend en ook in de regels is de lijst opgenomen van bestemmingsplannen waarop het onderhavige bestemmingsplan van toepassing is.

Naam bestemmingsplan	**Vastgesteld**	**Goedgekeurd**
Buitengebied/Eemshaven		
Bestemmingsplan Buitengebied	28-06-2010	-
Bestemmingsplan Buitengebied Woonpercelen	22-07-2011	-
Uithuizen		
Bestemmingsplan Uithuizen	19-05-2005	20-12-2005
Bestemmingsplan Dingewold	26-04-2010	-
Bestemmingsplan Uithuizen Dorpscentrum	08-03-2012	-
Bestemmingsplan Almersma	07-09-2006	12-12-2006
Bestemmingsplan Boukemapark	16-02-2012	-
Bestemmingsplan Uithuizen Klinkhamer-locatie	18-02-2010	-
Uithuizermeeden		
Bestemmingsplan Uithuizermeeden	11-02-2008	13-05-2008
Bestemmingsplan Uithuizermeeden dorpscentrum	07-06-2012	
Bestemmingsplan Scherphorn	28-02-2002	11-09-2002

Partiële herziening bestemmingsplan Scherphorn	16-09-2004	29-11-2004
Bestemmingsplan Uithuizermeeden, Scherphorn Zuid	22-06-2006	10-10-2006
Bestemmingsplan Uithuizermeeden, Lijnbaan-Lange Akker	07-06-2012	
Warffum		
Bestemmingsplan Warffum centrum	20-05-2010	-
Bestemmingsplan Warffum	24-11-2005	28-02-2006
Bestemmingsplan De Laan Zuid, Warffum	23-11-2006	17-04-2007
Roodeschool		
Bestemmingsplan Roodeschool	13-10-2008	26-01-2009
Bestemmingsplan Zr. Kortestraat/Tilweg	13-10-2011	-
Overige plannen		
Bestemmingsplan Eppenhuizen	13-10-2008	26-01-2009
Bestemmingsplan Rottum	13-10-2008	22-12-2008
Bestemmingsplan Stitswerd	13-10-2008	22-12-2008
Bestemmingsplan Zandeweer-Doodstil	12-04-2000	20-08-2001
Bestemmingsplan Eppenhuizerweg 20	28-06-2010	-
Bestemmingsplan Kantens	13-10-2008	03-02-2009
Bestemmingsplan Zwarteweg	23-10-2008	-

3 Juridische vormgeving

De voorliggende regeling is juridisch vormgegeven als een facetbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen, maar dat het plan slechts een facet van deze onderliggende plannen herziet. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen.

In de regels is aangegeven op welke bestemmingsplannen en voor welke artikelen binnen die bestemmingsplannen deze facetregeling van kracht is. Op deze manier kan een goed beeld worden verkregen welk deel van een bepaald bestemmingsplan wordt vervangen door de regeling in deze herziening. De facetregeling herziet zowel bestaande digitale als bestaande niet digitale bestemmingsplannen. De eerste categorie bestaat uit plannen die zijn opgesteld conform IMRO2008 en SVBP2008 en digitaal ter inzage zijn gelegd als ontwerp. De tweede categorie bestaat uit de oudere plannen die als ontwerp ter inzage zijn gelegd voor 1 januari 2010. Conform artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) zijn de eisen op het gebied van elektronische beschikbaarstelling en vaststelling niet van toepassing op deze tweede categorie. De gemeente heeft er echter voor gekozen één facetbestemmingsplan te maken, dat voor alle genoemde bestemmingsplannen geldt. De analoog vastgestelde plannen zijn nu ook elektronisch te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl. Het facetbestemmingsplan wordt dan ook digitaal beschikbaar gemaakt en wat betreft de regels en verbeelding is aangesloten op de wettelijke standaardiseringsvereisten van het SVBP 2008 en zijn een overgangsregeling en een anti-dubbeltelbepaling uit het Bro opgenomen.

Het facetplan regelt dat daar waar wonen is toegestaan, de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw in ondergebracht, is toegestaan. Dit is opgenomen in het begrip ‘woning/wooneenheid’ en is gebaseerd op een uitspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 waarin een strikte uitleg is gegeven van het begrip ‘huishouden’: “De bewoning door seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor

onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming".
Dit is uiteraard ook van toepassing op andere mensen die zonder dat ze een gezamenlijke huishouding voeren, woonachtig zijn in een woning.

In de algemene gebruiksregels van het facetplan wordt kamerverhuur expliciet uitgesloten. Kamerverhuur wordt gedefinieerd als: *ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet vallende onder het begrip logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling*. Het gaat hier dus niet om het voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een van recreatief nachtverblijf bieden (logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit). Het bieden van recreatief nachtverblijf valt niet binnen de woonbestemming, maar zal worden aangemerkt als horeca. Ook gaat het niet om een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van *wezenlijke* voorzieningen buiten die woonruimte (zelfstandige woonruimte als bedoeld in Huisvestingswet). Waar het hier dus wel om gaat is het verhuren van kamers in een gebouw, zonder dat deze zijn voorzien van een eigen ingang, waarbij gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke voorzieningen (zoals een keuken, toilet en/of badkamer) en wat niet bedoeld is als recreatief nachtverblijf.

Omdat niet in alle vigerende plannen in de doeleinden-/bestemmingsomschrijving wordt gesproken van een woning of wooneenheid is in de voorschriften tevens een definitie gegeven van het begrip 'wonen': het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in de begripsbepalingen behorende bij de paraplubestemmingsplan. Met deze begripsomschrijving wordt duidelijk gemaakt dat het wonen moet plaatsvinden binnen de begripsomschrijving voor woning/wooneenheid.

Wat betreft bedrijfswoningen binnen specifieke bedrijfsbestemmingen is kamerverhuur al niet toegestaan omdat dit niet het wonen ten behoeve van een bedrijf betreft. Ook wordt kamerverhuur niet gezien als een bedrijfsfunctie, zodat binnen de bedrijfsbestemming kamerverhuur is uitgesloten, tenzij het expliciet wordt toegestaan.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.