

Aanleiding

Het paraplubestemmingsplan 'Wonen' is opgesteld om vanuit de ruimtelijke ordening woningsplitsing en verkamering/kamerverhuur tegen te gaan c.q. te reguleren. Ook wordt in het bestemmingsplan een nieuwe omschrijving/definitie van het begrip woning/wooneenheid geïntroduceerd.

Gebleken is immers dat de wijze waarop de woonfunctie is geregeld in de Roosendaalse bestemmingsplannen in toenemende mate leidt tot situaties in diverse delen van de stad die negatieve effecten ten aanzien van de leefbaarheid kunnen opleveren.

1. Regelmatig vindt woningsplitsing plaats: het splitsen van woningen en gebouwen in meerdere wooneenheden. Het gaat hier om het bouwkundig en/of functioneel splitsen van woningen.
2. Ook kamerverhuur (of 'verkamering van woningen') is in verschillende delen van met name het stedelijk gebied in sterke mate toegenomen op een wijze dat het de leefbaarheid kan aantasten.
3. In alle Roosendaalse bestemmingsplannen wordt sinds 2009 een eenduidige omschrijving/definitie van het begrip woning en/of wooneenheid gehanteerd. Deze omschrijving wordt inmiddels als te ruim ervaren zodat het wenselijk is om deze definitie nog eens kritisch te beschouwen en aan te passen aan de hedendaagse inzichten en wensen. Het is daarom wenselijk beperkingen te stellen aan het aantal 'losse' personen dat in een woning of wooneenheid al dan niet naast een huishouden gevestigd mag zijn.
4. Een striktere regeling voor de huisvesting van personen in panden met een horecabestemming.

Ook werd de wens uitgesproken om te komen tot een ophoging van het maximaal toegestane aantal tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven (van 50 naar 100).

Zowel door ons college als door uw raad is om bovenstaande redenen de wens uitgesproken met name (ongecontroleerde) woningsplitsing en kamerverhuur tegen te gaan met als doel de leefbaarheid te vergroten. Om dit te bereiken kunnen verschillende instrumenten worden aangewend, waaronder het bestemmingsplan.

In eerste aanleg heeft uw raad op ons voorstel op 22 december 2022 in afwachting van een nieuw (paraplu)bestemmingsplan het voorbereidingsbesluit 'Kamergewijze verhuur, woningsplitsingen, herbestemmingen van niet-woongebouwen, huisvesting van personen in panden met een horecabestemming en herijking van het begrip woning/wooneenheid' genomen. Met dit voorbereidingsbesluit konden in 2023 aanvragen om een bouw- of aanlegactiviteit die na het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, werden ingediend en die niet stroken met de nieuwe inzichten op het gebied van wonen die neergelegd zouden gaan worden in het nieuwe paraplubestemmingsplan, worden aangehouden.

Inmiddels kan het paraplubestemmingsplan, dat in ontwerp op 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage is gelegd, nu ter besluitvorming aan uw raad worden aangeboden.

Inzet van andere instrumenten

Daarnaast is ook inzet van andere instrumenten wenselijk en nodig, want het bestemmingsplan dient altijd gebaseerd en gefundeerd te zijn op 'een goede ruimtelijke ordening'. Een huisvestingsverordening biedt vanuit een andere invalshoek (het volkshuisvestelijk aspect) een aanvullende regeling. Uw raad heeft op 23 november 2023 de 'Huisvestingsverordening Roosendaal 2023-2027' vastgesteld die op 1 december 2023 in werking is getreden.

Beoogd resultaat

Het gaat om een 'paraplubestemmingsplan', dat van toepassing is op het hele grondgebied van de gemeente. Er wordt één item geregeld, namelijk het 'wonen', meer specifiek: kamerverhuur, woningsplitsing, huisvesting van personen in panden met een horecabestemming. Ook wordt een nieuwe definitie van het begrip woning/wooneenheid geïntroduceerd, die van toepassing is voor het hele grondgebied.

Een paraplubestemmingsplan is een aanvulling op alle vigerende bestemmingsplannen, dat alleen voor voornoemde functie (wonen) nieuwe regels toevoegt en de 'oude regels' buiten werking stelt. Voor het overige blijven de bestemmingsplannen gewoon intact.

Argumenten

1.1 *Een paraplubestemmingsplan voorziet in een aanvullende/vervangende regeling voor wat betreft het 'wonen'.*

De nieuwe regels zijn neergelegd in een paraplubestemmingsplan. Dit plan wordt nu ter besluitvorming aangeboden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1. *Vaststelling van een exploitatieplan is niet aan de orde.*

Nu het paraplubestemmingsplan alleen voorziet in nieuwe regels voor wat betreft 'wonen', is kostenverhaal niet aan de orde (noch in de vorm van een exploitatieplan noch in de vorm van een anterieure overeenkomst).

Kanttekeningen en risico's

4.1 *Gewijzigde vaststelling*

Gebleken is dat door een technische fout van RoTekst niet de meest recente versie van de ontwerp planregels is opgeslagen als gevolg waarvan de voorlaatste versie van de regels op 18 december 2023 gepubliceerd is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarin waren de verwijzingen nog niet volledig verwerkt en was bij de regeling voor woningsplitsing nog één artikellid niet verwijderd. In de papieren versie van het plan waren alle wijzigingen wel goed verwerkt.

Dit betekent dat nog enige (kleine) correcties aangebracht moesten worden in de vast te stellen planregels, zodat het nu gaat om een (beperkt) gewijzigde vaststelling.

4.2 *Procedure nog met de oude regelgeving (Wro)*

Weliswaar is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden, maar omdat het ontwerp paraplubestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure is gebracht, wordt het plan nog volgens de 'oude procedure' (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het plan maakt wel deel uit van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente.

4.3 *Vaststelling vóór 22 april 2024*

Om de 'bevroezende werking' van het voorbereidingsbesluit en het ontwerp paraplubestemmingsplan 'vast te houden' tot het moment waarop het plan wordt vastgesteld, is het noodzakelijk dat het paraplubestemmingsplan na het einde van de termijn van tervisieligging binnen twaalf weken door uw raad wordt vastgesteld. Als dat niet gebeurt, dan moeten reeds ingediende aanvragen alsnog beoordeeld worden op basis van hetgeen in de huidige bestemmingsplannen is geregeld. Het ontwerp paraplubestemmingsplan lag tot en met 29 januari 2024 ter inzage en dat betekent dat de vaststelling dient plaats te vinden vóór 22 april 2024.

Financiële consequenties

Geen.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd (digitaal op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl) en in papieren vorm ter inzage gelegd. Dat is de start van de beroepstermijn. Gedurende de beroepstermijn van zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt, alsmede door niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het paraplubestemmingsplan 'Wonen' bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;
2. Een overzicht van de aanpassingen van ontwerp naar vaststelling;
3. Het hierop betrekking hebbende commissieadvies.