

Parapluplan 'Kamerbewoning'

Status: ONTWERP

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Doel en opzet bestemmingsplan

- 1.1 Aanleiding en doel**
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied**
- 1.3 Planologische regeling**
- 1.4 Opbouw bestemmingsplan**
- 1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Algemeen**
 - 2.1.1 Achtergrond**
 - 2.1.2 Bestaande bestemmingsplannen**
 - 2.1.3 Verbeelding**
- 2.2 Wonen**

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1. Aanleideing**
- 3.2. Regionale afsprakenkader**
- 3.3 Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027**

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

- 5.1 Verbeelding**
- 5.2 Planregels**
- 5.3 Toelichting op bestemmingen**

Hoofdstuk 6 Resultaten inspraak en overleg

- 6.1 Algemeen**
- 6.2 Resultaten vooroverleg**
- 6.3 Zienswijzenprocedure**
- 6.4 Vervolgprocedure**

HOOFDSTUK 1 Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Als uitwerking van het 'Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten' hetgeen ondertekend is door Bergen op Zoom, is er gemeentelijk beleid opgesteld. De Nota en beleidsregels 'Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027' is in december 2021 vastgesteld door het college.

De uitvoering van de nota en beleidsregels kent een aantal sporen:

1. Grootschalige huisvestingsinitiatieven faciliteren.
2. Nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning opstellen.
3. Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017) intrekken.

In dit bestemmingsplan is beleid opgesteld voor de nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning.

Aanleiding voor het opstellen van nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning zijn klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Het merendeel van arbeidsmigranten huurt een kamer in een eengezinswoning, gelegen in een woonwijk. Over deze vorm van kamerverhuur zijn er meldingen bij de gemeente bekend van parkeeroverlast (meer dan 2 auto's per woning), slecht afvalbeheer (rondslingerend vuil), weinig zorg voor onderhoud aan de woning en geen of slechte integratie van de bewoners in de wijk.

Op dit moment staat de lokale woningmarkt onder druk en is er vooral behoefte aan betaalbare woonruimte voor 1 à 2 persoonshuishoudens voor diverse doelgroepen waaronder spoedzoekers, jongeren, mensen die uit intramurale zorg uitstromen enz. Kamerbewoning levert voor deze groepen een waardevolle aanvulling op het huidige woningaanbod, hoewel kamerbewoning kwalitatief gezien vaak niet de voorkeur heeft. In verband met de woningnood kan het voor sommige doelgroepen soms echter wel een (tijdelijke) oplossing zijn.

Kamerbewoning levert echter ook een aantal knelpunten c.q. ongewenste effecten op:

1. Cijfers: Het vermoeden is dat er momenteel veel eengezinswoningen worden gebruikt voor kamerbewoning, slechts een klein deel daarvan is bekend (136 woningen bekend; de verwachting is dat dit 30 a 50% is van het totaal).
2. Leefbaarheid/Woonkwaliteit: ruim de helft van de kamerbewoning vindt plaats aan arbeidsmigranten en hier is nu geen actieve controle op. Kamerbewoning levert jaarlijks 30 meldingen op over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk.
3. Bestemming: vaak wordt kamerverhuur gebruikt als logies; dit is in strijd met de bestemming wonen.
4. Woningmarkt: door het verkameren van reguliere woningen wordt de woningmarkt verstoord.
5. Regio: andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter wordt.

Op dit moment worden nieuwe/huidige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor kamerverhuur geweigerd omdat eenduidig beleid ontbreekt. Om duidelijkheid te scheppen voor zowel gewenste situaties (tegemoetkoming i.v.m. woningnood) en ongewenste situaties (voorkomen van klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk en misbruik van verhuurmogelijkheden) is het wenselijk een paraplubestemmingsplan te maken om de kamerbewoning in goede banen te leiden.

Doelstellingen van het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning:

1. De diverse begrippen (o.a. wonen, woning en huishouden) duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee wordt de begripsbepaling voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijklopend op elkaar afgestemd.
2. Huisvestingsmogelijkheden behouden voor de woningmarkt door kamerverhuur te reguleren
 - a. Kamerverhuur wordt mogelijk gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zoals 1e en 2e graad familie

- b. Tevens kan een eigenaar aan maximaal 2 personen een of meerdere kamers verhuren, mits de eigenaar ook in dezelfde woning woont (hospita-verhuur).
3. Voorkomen van ongewenste huurconstructies.
4. Bevorderen van de leefbaarheid in wijken.
5. Andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffer te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter

Met bovenstaande streeft de gemeente Bergen op Zoom naar een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom. Op navolgende afbeelding is de gemeentegrens te zien van de gemeente Bergen op Zoom.



Afbeelding gemeentegrens gemeente Bergen op Zoom

1.3 Planologische regeling

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kamerbewoning' heeft de vorm van een paraplubestemmingsplan. Het plan vult de huidige vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Bergen op Zoom aan met een regeling voor kamerbewoning. Voor het overige blijven deze bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing. In bijlage 1 zijn de bestemmingsplannen opgenomen die door dit bestemmingsplan worden herzien.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels:

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de milieuaspecten;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend bestaat uit aanvullende of gewijzigde begripsbepalingen, en geen bestemmingen, bestaat de verbeelding uit niet meer dan de bepaling van het plangebied.

Planregels

De planregels geven aan welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er zijn voor de gronden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012. Nieuwe bestemmingsplannen die na dit paraplubestemmingsplan worden vastgesteld nemen de begripsbepalingen uit dit plan in de bestemmingsplanregels over.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten en de Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027 opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

2.1.1 Achtergrond

Door een aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening kan, op basis van artikel 3.1.2 lid 2 sub a van het Bro, een bestemmingsplan regels bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Van belang daarbij is dat het algemeen gekende en geaccepteerde beleidsregels zijn.

Het voordeel van deze benadering is dat de beleidsregel zelf direct juridisch verankerd is via het bestemmingsplan én dat betekent dat, als de beleidsregel wordt aangepast, die vanzelf óók verankerd is in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan. Alleen als de regeling uit het bestemmingsplan aangepast moet worden, in deze dus het toepassen van de specifieke begripsbepaling, dan moet het bestemmingsplan herzien worden.

2.1.2 Bestaande bestemmingsplannen

In verschillende thans voor de gemeente geldende bestemmingsplannen zijn begrippen opgenomen ten aanzien van wonen, kamerverhuur en bijzondere woonvormen. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet op een eenduidige begripsbepaling in bestemmingsplannen binnen de gemeente Bergen op Zoom.

2.1.3 Verbeelding

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend bestaat uit een aanpassing, aanvulling of vervanging in de begripsbepalingen in de regels, en geen bestemmingen, bestaat de verbeelding uit niet meer dan de bepaling van het plangebied.

2.2 Wonen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aanpassing/uitbreiding van de bestemmings- of doeleindenomschrijving van een groot aantal bestemmingen. Het gaat dan om bestemmingen waar de woonfunctie globaal als 'het wonen' is omschreven. Het wonen is het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object. Hierdoor zijn, zoals ook de intentie in de reeds vastgestelde en geldende bestemmingsplannen altijd is geweest, woningen in principe weer bedoeld voor de vestiging van één huishouden. Deze omschrijving is veel gebruikt in gemengde bestemmingen, centrumbestemmingen en woonbestemmingen.

Voor wat betreft bestemmingen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, volstaat de geldende regeling in de meeste gevallen. In bijvoorbeeld een bestemming bedrijven(terrein) wordt gesproken van 'wonen in een bedrijfswoning'. Het mag duidelijk zijn dat dit alleen wonen in bedrijfswoningen betreft waarbij de eigenaar woonachtig is in de bedrijfswoning, kamerverhuur in bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Naast de aanpassing in de bestemmingsomschrijving is in de betreffende bestemmingen een gebruiksverbod toegevoegd waarin is bepaald dat 'het gebruik van een woning door meer dan één huishouden' strijdig is. Met dit gebruiksverbod wordt nogmaals benadrukt dat een woning niet is bedoeld voor de vestiging van meerdere huishoudens. Ter verduidelijking. Deze regeling verandert niets in bestaande en vergunde situaties maar is bedoeld om nieuwe ongewenste situaties te voorkomen en de nieuwe regeling te kunnen handhaven in de toekomst.

Om een correct regeling te verkrijgen is er voor gekozen om een parapluplan op te stellen. Hiermee wordt tevens voorkomen dat alle bestemmingsplannen binnen de gemeente aangepast en opnieuw vastgesteld moeten worden wat betreft de kamerbewoning.

De omliggende gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter wordt.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Aanleiding

Als uitwerking van het “Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten” hetgeen ondertekend is door Bergen op Zoom, is er gemeentelijk beleid opgesteld. De Nota en beleidsregels “Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027” is in december 2021 vastgesteld door het college.

3.2 Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten

In de regio West-Brabant werken ruim 28.000 arbeidsmigranten. Vaak in onze topsectoren agrofood/biobased en logistiek, de industrie of bij toeleverende bedrijven. Ze zijn hard nodig, nu maar ook in de toekomst. Niet alleen in de primaire sectoren, ook in de technische beroepen knelt het nu en op termijn op de regionale arbeidsmarkt. De regio wil de inzet van de arbeidsmigranten en talenten daarom binden aan onze regio. Daarvoor creëren de West-Brabantse overheden optimale randvoorwaarden, bijvoorbeeld voor goede en humane huisvesting, scholing, zelfbeschikking, gezondheid en integratie.

Afgestemde aanpak overheden

Er is geconstateerd dat de noodzakelijke randvoorwaarden op de leefgebieden wonen, werken en welzijn nog niet allemaal goed zijn ingevuld. Daar willen de lokale, regionale en provinciale overheden door middel van een afgestemde aanpak aan werken. Er wordt daarbij uiteraard rekening gehouden met de mogelijkheden en de ontwikkelingen op nationaal niveau. Afstemming binnen West-Brabant (en verder) is nodig om te voorkomen dat een diversiteit aan voorwaarden leidt tot verschuiving van ongewenste situaties.

Dit afsprakenkader vormt een stevige basis voor de afgestemde West-Brabantse aanpak. Arbeidsmigranten in West-Brabant zijn in verschillende sectoren werkzaam. Dit verschilt per gemeente en vereist lokaal maatwerk voor het oplossen van de huisvestingsopgave. Met oog voor de verschillende positie van arbeidsmigranten per gemeente (‘couleur locale’) delen zij een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de positie van arbeidsmigranten, het kunnen we leren van elkaar en het maken van afspraken hierover. Diversiteit is de kracht van de regio.

Gemeenten gebruiken dit afsprakenkader als uitgangspunt en aanvulling op lokaal beleid. Door het vaststellen van deze afspraken geeft de regio duidelijkheid aan onze partners onder welke voorwaarden zij een bijdrage kunnen leveren aan de regionale opgave rond arbeidsmigranten.

3.3 Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027

De huidige Beleidsrichtlijn huisvesting arbeidsmigranten (RMD13-0043) beoogt het bevorderen van kleinschalige joblodges. Ondanks twee succesvolle locaties (Wassenaarstraat en Parallelweg) heeft deze vorm van huisvesting geen navolging gekregen. Weerstand vanuit de buurt bij nieuwe locaties speelt hierbij een rol. Ook is de afgelopen jaren de trend ontstaan dat men zich richt op het realiseren van grootschalige huisvestingsvoorzieningen i.p.v. kleinschalige voorzieningen. Gezien het stagneren van de realisatie van kleinschalige joblodges heeft het college in oktober 2019 opdracht gegeven om te komen tot nieuwe beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten (BW20-00562) ter vervanging van het vigerende beleid uit 2013.

Tegelijk zien we dat in Bergen op Zoom arbeidsmigranten afgelopen jaren in toenemende mate gehuisvest worden via kamerbewoning in reguliere woningen. Het is in beginsel verplicht een vergunning aan te vragen als de personen die een woning bewonen niet een huishouden vormen, voor zover in het bestemmingsplan is bepaald dat bewoning alleen mag plaatsvinden door een huishouden. Kamerbewoning tot maximaal 4 personen die niet tot 1 huishouden behoren, zonder vergunning wordt op dit moment gedoogd op basis van Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017).

Voorzetten van het huidige gedoogbeleid kamerbewoning is om meerdere redenen niet wenselijk:

- Omwonenden ervaren overlast en aantasting van hun woongenot. Zij melden dit steeds vaker bij de gemeente.
- Kamerbewoners zijn tijdelijke bewoners, dit beïnvloedt de sociale cohesie in een buurt op een negatieve manier.
- Bij kamerbewoning van (zeer) korte duur en in snel wisselende samenstellingen van bewoners is de vraag of er sprake is van een (verkapte) vorm van logies i.p.v. wonen. Logies op een woonbestemming is niet toegestaan.
- Huidige gedoogbeleid kamerbewoning en ontheffingsmogelijkheid in geactualiseerde bestemmingsplannen verdragen zich niet goed met elkaar.
- Door het opkopen van reguliere woningen voor kamerbewoning, zijn er minder woningen voor huishoudens beschikbaar. Dit leidt tot een grotere krapte op de woningmarkt.
- Omliggende gemeenten maken en grootschalige huisvesting mogelijk en kamerbewoning in reguliere woningen onmogelijk. Het huidige beleid loopt uit de pas en vergroot het risico op aanzuigende werking kamerverhuur.
- Kamerbewoning blijven gedogen, verlaagt de kans op het succesvol realiseren van grootschalige huisvestingsinitiatieven. Kamerbewoning blijft dan een snel en makkelijk alternatief voor investeerders.

Het college heeft de Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Medewerkers Bergen op Zoom vastgesteld. De komende vijf jaren (2022-2026) beoogt de gemeente in totaal voor circa 1050 arbeidsmigranten short en midstay huisvestingsplaatsen, verspreid over de gemeente, mogelijk te maken. Ieder jaar na vaststelling van deze nota en beleidsregels zal gemonitord worden op het aantal huisvestingsplaatsen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, die in aanbouw zijn genomen en die gereed zijn gekomen. Ook zal gekeken worden hoe de locaties functioneren en of bijstelling van beleid en of het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is. Al deze zaken worden onderdeel van de eindevaluatie van dit beleid in 2027.

Tevens is besloten het gedoogbeleid kamerbewoning in te trekken en vanaf 2023 actief te handhaven op illegale kamerbewoning en worden nieuwe vergunningsaanvragen kamerbewoning geweigerd in afwachting van nieuw beleid.

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in de nieuwe regeling voor Kamerbewoning. De regeling komt voort uit een collegebesluit uit 2021 dat de gemeente zich conformeert aan het Regionale afspraken kader. Om hier aan te kunnen voldoen is er gemeentelijk beleid opgesteld in de vorm van de Nota en beleidsregels "Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027". De uitvoering van deze nota kent een aantal sporen, een van deze sporen betreft een nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning op te stellen.

HOOFDSTUK 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het onderhavige plan heeft geen negatieve invloed op de diverse ruimtelijk relevante aspecten. Navolgend worden deze één voor één kort benoemd:

Bodem en archeologie:

Onderhavig plan voorziet niet in enige bouwactiviteit, ook wordt de bodem niet geroerd. Een bodemonderzoek is daarmee overbodig noch vraagt dit plan archeologisch onderzoek.

Water

De verharding neemt door dit plan niet toe omdat er geen bebouwing, gebouwen of andere verharding van het oppervlak wordt toegepast om het beleid in onderliggende plan te kunnen uitvoeren.

Lucht

De regeling voor kamerbewoning draagt niet bij aan een toename van luchtverontreiniging.

Geluid

Geluid is geen uitvoerbaarheidsvraagstuk voor de regeling van kamerbewoning.

Natuur

Vanuit oogpunt van ecologie kan dat geen verblijfplaatsen van dieren of planten worden verstoord. Mede daardoor is er ook geen effect op aangewezen beschermde natuurgebieden.

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen toename van de bedrijvigheid in het plangebied en een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies is daarom niet nodig.

Verkeer en parkeren

Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt. De toetsing aan de parkeernormen vindt zowel bij bouw- als bij gebruiksactiviteiten plaats.

HOOFDSTUK 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dit houdt in dat meerdere vigerende bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien op specifieke onderdelen. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp worden herzien of toegevoegd. In het geval van dit bestemmingsplan betreft het kamerbewoning. Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van dit onderwerp buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom het te volgen beleid met betrekking tot kamerbewoning.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding worden normaliter de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend bestaat uit regels, niet zijnde bestemmingen, bestaat de verbeelding uit niet meer dan de bepaling van het plangebied, namelijk het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom.

5.2 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. In het tweede deel staat de wijze van meten uitgelegd.
2. **Bestemmingsregels**, in dit hoofdstuk wordt een verwijzing opgenomen naar de bestemmingen van vigerende bestemmingsplannen.
3. **Algemene regels**, in de algemene regels worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. In het geval van dit paraplubestemmingsplan betreft het een algemene regeling voor kamerbewoning voor de hele gemeente.
4. **Overgangs- en slotregels**, binnen de overgangsregels wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

De inhoud van deze hoofdstukken is beknopt maar voldoende, er wordt verwezen naar onder het paraplubestemmingsplan liggende bestemmingsplannen.

5.3 Toelichting op bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	Artikel 1 Begrippen	In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.
	Artikel 2 Wijze van meten	De regels gelden in aanvulling/vervanging op en voor zover van toepassing ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) van de andere onderliggende vigerende bestemmingsplannen.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Artikel 3 Woningsplitsing ten behoeve van zelfstandige woonruimten	Het splitsen van woningen is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning toegestaan of te gebruiken als meer dan één zelfstandige woning. Er zijn mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels.
	Artikel 4 Kamerverhuur	Kamerverhuur is niet toegestaan, met uitzondering van hospitaerverhuur. Er zijn mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels.
Hoofdstuk 3 Algemene regels	Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	Artikel 6 Overgangsrecht	Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorige bestemmingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.
	Artikel 7 Slotregel	Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning'.

HOOFDSTUK 6 Resultaten inspraak en overleg

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap 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. Voor kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Resultaten vooroverleg

Voor dit plan is geen vooroverleg nodig. Het plan voorziet uitsluitend in een juridische borging van de kamerbewoning. Het is daarmee een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dat in planologisch opzicht van ondergeschikt belang is.

De vooroverlegpartners zijn wel geïnformeerd over de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan voor een regeling over kamerbewoning.

6.3 Zienswijzenprocedure

De procedure voorziet in de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Daartoe zal het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken op het stadskantoor ter inzage worden gelegd en worden geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt door publicatie in De Bode en in het Gemeenteblad.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen.

6.4 Vervolgprocedure

Na beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen zal door het college van burgemeester en wethouders bekeken worden of het plan bijgesteld moet worden. Vervolgens wordt het plan al dan niet gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na de vaststelling van het plan wordt het (gewijzigde) bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroepsschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State indienen.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing (wijze van meten)

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Woningsplitsing ten behoeve van zelfstandige woonruimten

Artikel 4 Kamerverhuur

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregeling

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

Artikel 7 Slotregel

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning' met identificatienummer NL.IMRO.0748.BPO274-0201 van de Gemeente Bergen op Zoom.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Eerstegraads familieleden

partner (samenwonend en ingeschreven op hetzelfde adres in Nederland), (adoptie-/stief-)ouders, schoonouders, (adoptie-/stief-)kinderen, schoondochters en -zonen (indien nodig aantoonbaar d.m.v. officiële documenten).

1.4 Tweedegraads familieleden

broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen, stiefbroers (indien nodig aantoonbaar d.m.v. officiële documenten).

1.5 Gebruiksoppervlakte

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.6 Hospitaverhuur

in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft, verhuurt de eigenaar aan maximaal twee personen een of meerdere kamers.

1.7 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert

- die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen en
- waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid met alleen familieleden in eerste en tweede graad en
- waarbij de intentie is om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbare samenlevingsverband met elkaar aan te gaan,
- kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen.

1.8 Kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van bewoning van een niet gemeenschappelijk deel van een woning door een afzonderlijk huishouden, uitgezonderd hospitaverhuur.

1.9 Wonen

het gehuisvest zijn van een huishouden of hospitaverhuur in een woning of wooneenheid, waarbij het kenmerk is dat de bewoners ter plaatse het hoofdverblijf hebben.

1.10 Woning en/of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden of hospitaverhuur. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

- a. Het voorliggende paraplubestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingen die het wonen., m.u.v. bedrijfswoningen toestaan, in alle in de gemeente Bergen op Zoom vigerende bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen en wijzigings- en uitwerkingsplannen van de gemeente, geldend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 (lijst met vigerende bestemmingsplannen).
- b. De regels van het voorliggende paraplubestemmingsplan gelden in aanvulling op en voor zover van toepassing ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) van de onder a. bedoelde plannen.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woningsplitsing ten behoeve van zelfstandige woonruimten

3.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gebouw te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning/wooneenheid.
- b. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gebouw te gebruiken ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning/wooneenheid.

3.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het onder 3.1 bepaalde, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw;
- b. het te splitsen gebouw is het (oorspronkelijke) hoofdgebouw;
- c. bij het splitsen van een gebouw mag slechts één woning/wooneenheid per bouwlaag worden toegevoegd;
- d. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormering, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt. De toetsing aan de parkeernormen vindt zowel bij bouw- als bij gebruiksactiviteiten plaats.

Artikel 4 Kamerverhuur

4.1 Algemene bouw- en gebruiksbepalingen

Kamerverhuur is niet toegestaan, met uitzondering van hospitaverhuur

4.2 Afwijken van bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het onder 1.10 en 4.1 bepaalde en hospitaverhuur toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningeigenaar houdt hoofdverblijf in dezelfde woning;
- b. per woning verhuurt de eigenaar aan maximaal twee personen een of meerdere kamers als onzelfstandige woonruimte;
- c. dat de gebruiksoppervlakte van een onzelfstandige woonruimte minimaal 10 m² bedraagt per kamer;
- d. er ontstaan geen onevenredig nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen gronden en bouwwerken;
- e. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt. De toetsing aan de parkeernormen vindt zowel bij bouw- als bij gebruiksactiviteiten plaats.

4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden of voor kamerbewoning, met uitzondering van het bepaalde in 4.2 en met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen als woning, tenzij het mantelzorg betreft aan de bijbehorende voorwaarden van mantelzorg kan worden voldaan.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ' Parapluplan Kamerbewoning' van de gemeente Bergen op Zoom.