

Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' heeft van 23 maart 2020 tot en met 4 mei 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren kunnen brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijze is na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast.

2. Zienswijzen

De zienswijze is naar voren gebracht door Boels Zanders Advocaten namens AB Werkt Holding B.V. De (onderbouwing van de) ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen (zaaknummer: 280058).

Samenvatting

De indiener van de zienswijze is eigenaar van het pand aan de Nieuwstraat 4 in Bruinisse. Het pand is sinds 2008 overeenkomstig het bestemmingsplan gebruikt voor wonen, bestaande uit kamergewijze verhuur van 12 wooneenheden. De indiener wenst primair dat het huidige gebruik bestaande uit kamergewijze verhuur van 12 wooneenheden positief wordt bestemd en subsidiair dat dit gebruik onder het object gebonden overgangsrecht wordt gebracht van het ontwerpbestemmingsplan.

Het pand wordt al sinds 2008 gebruikt voor kamergewijze verhuur aan internationale werknemers. De internationale werknemers die een kamer huren, wonen er vervolgens gedurende een langere aaneengesloten periode. Het betreffende pand biedt daarbij ruimte aan maximaal 21 personen, verdeeld over 12 kamers. Het voorgaande maakt eveneens dat het huidige voornoemde gebruik reeds aanwezig was ten tijde van het voorbereidingsbesluit van uw gemeenteraad van 12 september 2019, alsmede ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het pand Nieuwstraat 4 dient daarom positief te worden bestemd, en subsidiair dat het gebruik onder het objectgebonden overgangsrecht dient te worden opgenomen.

Voor wat betreft het objectgebonden overgangsrecht volgens artikel 3.2 van de regels, dient niet het aantal huishoudens zoals aanwezig is ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als uitgangspunt te worden genomen, maar het aantal kamers (met maximale capaciteit van het aantal personen). Het als uitgangspunt nemen van het aantal aanwezige huishoudens op die peildatum is een beperking van de bestaande rechten.

Beantwoording

Woning Nieuwstraat 4 in Bruinisse niet opgenomen in de lijst met uitzonderingen

Volgens de indiener van de zienswijze moet de woning aan de Nieuwstraat worden opgenomen in de lijst met adressen waarop de bepaling dat een woning slechts mag worden gebruikt door één huishouden niet van toepassing is.

Uit de Basisregistratie Personen blijkt niet dat op het adres meerdere huishoudens staan ingeschreven, dat is één van de redenen dat de woning ook niet naar voren is gekomen bij de inventarisatie van de adressen in het plangebied waar nu reeds meerdere huishoudens woonachtig zijn. De eigenaar van de woning heeft echter enkele verschillende huuroverkomsten overlegd die zien op tijdelijke bewoning van het pand door verschillende huishoudens. Hierin zien wij voldoende aanleiding voor het oordeel dat ook in deze woning sprake is van bewoning door meerdere huishoudens. Het pand aan de Nieuwstraat 4 in Bruinisse heeft in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'wonen'. Volgens de regels mag het (gehele) pand gebruikt worden als woning. Hoewel het pand in het verleden met vergunning in gebruik is geweest als pension met (dienst)woning, wordt in de zienswijze beschreven dat het pand nu wordt gebruikt voor kamergewijze verhuur van 12 wooneenheden. Hiermee is de huidige bestemming die een woning mogelijk maakt (in elk geval grotendeels) 'verwezenlijkt'.

We zullen in de regels voor de woning aan de Nieuwstraat 4 toevoegen aan de lijst met uitzonderingen op de bepaling dat een woning alleen bewoond mag worden door één huishouden.

Geen objectgebonden overgangsrecht maar positief bestemmen

De indieners van de zienswijze wenst in eerste instantie dat het huidige gebruik van het pand 'positief' wordt bestemd en niet dat bewoning door meerdere huishoudens niet langer meer is toegestaan als het gebruik enige tijd onderbroken zou worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen waar meerdere huishoudens gevestigd zijn, een objectgebonden overgangsrecht, middels een zogenoemde *uitsterfregeling*, opgenomen. Het huidige gebruik mag hierbij worden voortgezet, maar als het gedurende een periode van een jaar niet wordt gebruikt voor de huisvesting van meerdere huishoudens, dan vervalt de mogelijkheid om de woning weer als zodanig in gebruik te nemen.

Een dergelijke uitsterfregeling kan worden opgenomen als 'legaal' gebruik op de langere termijn op ruimtelijke gronden ongewenst is. De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan is dat het ongewenst is dat alle woningen in het plangebied, zonder nadere voorwaarden in gebruik mogen worden genomen voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Dit betekent echter niet dat voor elke woning die opgenomen is in de lijst met woningen waarop de uitsterfregeling van toepassing is, sprake is van een situatie die ruimtelijk ongewenst is. In de woningen die onder de uitsterfregeling vallen, is in het algemeen sprake van een beperkt aantal bewoners (geen overbewoning) en is geen sprake van verkeers- en parkeeroverlast. Verder staan de betreffende woningen verspreid over het plangebied (en is geen sprake van een clustering van woningen met kamerverhuur die afbreuk doet aan bijvoorbeeld het karakter van een rustige woonwijk). We kunnen derhalve niet de conclusie trekken dat nu reeds duidelijk is dat het legale gebruik door meerdere huishoudens van het beperkte aantal woningen op de langere termijn ruimtelijk ongewenst is. De regeling in het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Niet het op peildatum aanwezige aantal huishoudens, maar aanwezige wooneenheden moet het criterium zijn.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen waar het objectgebonden overgangsrecht voor van toepassing was opgenomen dat '*bewoning van de woning is toegestaan door ten hoogste het aantal huishoudens zoals aanwezig was ten tijde van inwerkingtreding van dit plan*'. Met de indiener van de zienswijze zijn wij het eens dat het aanwezig aantal onzelfstandig wooneenheden binnen de betreffende woning een beter uitgangspunt is. Met het aantal wooneenheden als criterium kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat een woning met 3 onzelfstandige wooneenheden, slechts recht houdt op bewoning door 2 huishoudens indien vlak voor het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een bewoner de woning heeft verlaten en een nieuwe huurder nog niet ingetrokken is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regeling. De bepaling in artikel 3.2 van de regels komt als volgt te luiden:

Artikel 3.2

In afwijking van artikel 3.1 geldt voor de woningen opgenomen in bijlage 1, dat:

- a) de woning bewoond mag worden door meer dan één huishouden;*
- b) een verandering van het bestaande gebruik van de woning niet mag leiden tot een toename van het aantal onzelfstandige wooneenheden zoals aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.*

Aan de begripsbepaling wordt toegevoegd:

zelfstandige wooneenheid: wooneenheid die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

onzelfstandige wooneenheid: wooneenheid die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige wooneenheid.