adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Kamerbewoning in woningen

Gemeente Grave

Datum: 28 september 2021

Projectnummer: 200441.01

ID: NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding en doelstelling**	**3**
1.2	**Paraplubestemmingsplan**	**3**
1.3	**Geldende bestemmingsplannen**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	**Het plan**	**6**
2.2	**Beleidskader**	**7**
2.3	**Wijze van bestemmen**	**9**
3	**Uitvoerbaarheid**	**11**
3.1	**Algemeen**	**11**
3.2	**Economische uitvoerbaarheid**	**11**
3.3	**Procedure**	**11**

Bijlage

Bijlage 1: Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De afgelopen jaren hebben diverse vastgoedbedrijven en uitzendbureaus panden opgekocht en ‘verkamerd’ om de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen. De ervaring leert dat de realisatie van deze onzelfstandige woonruimtes niet altijd leidt tot deugdelijke huisvesting, omdat de leefomstandigheden en de veiligheid van de bewoners van onvoldoende niveau is. Tevens zorgen de onzelfstandige woonruimtes voor ruimtelijke effecten waar de gemeente Grave graag op wil sturen. Hierbij kan gedacht worden aan het aspect parkeren. Ook heeft de toevoeging van de onzelfstandige woonruimtes geleid tot een druk op woonruimtes in het goedkope segment. Deze woonruimtes zijn namelijk veelal gerealiseerd in woningen binnen dit goedkope segment, waardoor het aanbod goedkope woningen onder druk is komen te staan. Dit tezamen maakt dat Grave behoefte heeft om te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van het omzetten van een woning in onzelfstandige woonruimtes. Deze regels hebben niet alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten, ook de realisatie van bijvoorbeeld studentenhuisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimtes is enkel onder voorwaarden toegestaan. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zal een eenduidige regeling voor kamerbewoning in woningen voor het grondgebied van de gemeente Grave worden opgesteld en de gewenste regulering vorm worden gegeven. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of ‘thematische herziening’. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herziet of ‘vervangt’ normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een juridisch-planologische regeling ten aanzien van ‘kamerbewoning in woningen’ voor het hele grondgebied van de gemeente Grave.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle ‘onderliggende’ bestemmingsplannen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van kamerbewoning in woningen aan de bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Deze thematische herziening is van toepassing op de navolgende geldende plannen van de gemeente Grave:

Naam bestemmingsplan	Vaststellings-datum	Identificatienummer
Velp	25-06-1990	NL.IMRO.07860000BPOudVelpOH-
Buitengebied 1998	02-02-1998	Analoog plan
Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave	07-11-2005	Analoog plan
Maaszicht, Grave	24-5-2011	NL.IMRO.0786.BPMaaszicht-va01
Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave	28-6-2011	NL.IMRO.0786.BPKerkdorpen-va01
wijzigingsplan Prinsenhof 4	15-11-2011	NL.IMRO.0786.WPPrinsenhof4-VA01
Beerschemaasweg ong. naast nr.17	7-2-2012	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaasweg-va01
Woonwijken, Grave	13-11-2012	NL.IMRO.0786.BPWoonwijken-va01
Buitengebied	23-4-2013	NL.IMRO.0786.BPBuitengebied-va01
Generaal de Bonskazerne Velp	28-1-2014	NL.IMRO.0786.BPDeBonsAZC-va01
Bestemmingsplan Hof van Esteren	18-2-2014	NL.IMRO.0786.BPHofvEsteren-va01
Zorgwoningen Koninklijke Visio	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPVisioOost-VA01
Centrum, Grave	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPCentrumGrave-oh01
Maasveld 14, Gassel	1-9-2014	NL.IMRO.0786.BPMAASVELD14-va01
Uitbreiding Vicaris Hermanspark	14-10-2014	NL.IMRO.0786.BPVicHermanspark-va01
Seksinrichtingen	27-01-2015	NL.IMRO.0786.BPseksinrichtingen-va01
Archeologie	21-04-2015	NL.IMRO.0786.BPARCHEOLOGIE-VA01
Oranje Bastion, Grave	15-12-2015	NL.IMRO.0786.BPOranjeBastion-va01
Hoogeweg 19 Escharen	2-2-2016	NL.IMRO.0786.Hoogeweg19-VA01
Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven	5-7-2016	NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01
Bedrijventerreinen Grave 2016	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPeekbonskooik-va01
Herinrichting N324 - gedeelte gemeente Grave	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPN324Grave-VA01
Kranenhofscheweg 5 Escharen	7-2-2017	NL.IMRO.0786.BPKranenhof5-va01
Venesteinlaan 1, Velp	6-3-2017	NL.IMRO.0786.BPVenesteinlaan1-va01
Boomteelt	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va01
Buitengebied, 1e herziening	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBuitengebiedher1-va03
Meisevoort ongenummerd Gassel	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPMeisevoortGassel-VA01
Woningen Beerschemaasweg 55 te Escharen	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaas55-VA01
Oude Maasdijk 6 te Velp	2-10-2017	NL.IMRO.0786.OudeMaasdijk6-va01
3 woningen Hanenstraat Velp	7-11-2017	NL.IMRO.0786.BP3WHanenstraat-VA01
Kapellaan 8	13-03-2018	NL.IMRO.0786.Kapellaan8-VA01
Herinrichting N324 - verlegging gastrans-portleiding	13-03-2018	NL.IMRO.0786.BPN324gasleiding-VA01
Waardevolle Bomen en Bebouwing	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPWaardeBoomBeb-va01
Schuttersweg 29, Gassel	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPSchuttersweg29-VA01
Buitengebied Grave, herziening 2018	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPBuitengeb2018-va04
Grippensteinstraat ong, Velp	03-07-2018	NL.IMRO.0786.BPGRIPPENSTEINSTR0-va01

Torenstraat 22 te Gassel	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPTorenstr22Gassel-VA01
Bosschebaan 22a, Velp	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPBosschebaan22a-va01
Paraplubestemmingsplan Parkeren	16-09-2019	NL.IMRO.0786.BPParkeren-VA01
Boomteelt	02-10-2019	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va02
Herinrichting N324 - rotondes Tolschestraat en Industriestraat	08-10-2019	NL.IMRO.0786.BPN324rotondes-VA01
Woonlocaties Gassel	13-11-2019	NL.IMRO.0786.BPWoonlocGassel-VA02
Buitengebied 2013, regionale waterberging Grave	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPWaterberging-VA01
Turnhoutseweg 5 - Prinsenhof 5 te Gassel	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPTurnhoutsePrinse-VA01
Voskeschestraat 9, Velp	21-04-2020	NL.IMRO.0786.WPVelpVoskeschestr-VA01
Buitengebied, Graafschedijk 63	12-05-2020	NL.IMRO.0786.BPBUGraafsched63-VA01
Grave, 'Wonen aan de vesting'	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPGrwonenvesting-VA01
Buitengebied, Hoogeweg 11	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPBUHoogeweg11-VA01
Vetwei/Tolschestraat, Velp	23-03-2021	NL.IMRO.0786.BPVetweiTolschVelp-va01
Meisevoort - Krekelberg, Gassel	11-05-2021	NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01
Hogenakker 12, Gassel	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPHogenakker12-VA01
Beukenlaan 4, Velp	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPVeBeukenln4-VA01

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan, het beleidskader en de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Uitgangspunt van de gemeente Grave is om al haar inwoners op een goede manier te huisvesten. Het gaat er om een evenwicht te vinden tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Huisvesting van arbeidsmigranten en andere groepen kamerhuurders, zoals studenten, is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de kamerhuurders zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt. Dit betekent onder andere dat het wooncomfort van kamerhuurders moet worden gewaarborgd door te voldoen aan de wettelijke eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012. Indien dit niet het geval is, bestaat het risico dat de gemeente woonruimtes moet gaan sluiten wegens strijd met geldende wet- en regelgeving. In de huidige bestemmingsplannen ontbreekt momenteel in de gemeente Grave een wettelijk kader waarop handhavend kan worden opgetreden.

Met het opstellen van voorliggend paraplubestemmingsplan en de beleidsnota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' worden wettelijke kaders opgesteld waarmee de gemeente Grave de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Het niet naleven van deze wettelijk kaders betekent daarmee ook dat handhavend kan worden opgetreden. Gelet op de diverse belangen die spelen om tot een gewenste, evenwichtige situatie te komen bij het realiseren van onzelfstandige woonruimtes bestaat het voornemen om het college van burgemeester en wethouders van geval tot geval een integrale afweging te laten maken of de realisatie van onzelfstandige woonruimtes in een dergelijke situatie wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat dit op de betreffende locatie onwenselijk is.

Tevens wordt met voorliggend paraplubestemmingsplan het gebruik van woningen enkel toegestaan voor de bewoning door één huishouden. Concreet betekent dit dat het paraplubestemmingsplan voor een aantal begrippen (nieuwe) definities vastlegt die voor het complete grondgebied van Grave zullen gaan gelden. Het betreft begrippen zoals 'wonen' en 'huishouden' zodat daarmee eenduidigheid ontstaat en de gewenste regeling ten aanzien van het omzetten ('verkameren') van een woning of bijgebouw/bijbehorend bouwwerk in onzelfstandige woonruimtes tot stand kan komen. Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een afweging maken of zij bewoning van een woning, bijgebouw of bijbehorend bouwwerk door meerdere huishoudens toe willen staan. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in dit juridisch-planologische kader. Dit maakt dat het college van burgemeester en wethouders van Grave de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven op ruimtelijk gebied.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-) bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brand vertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw. De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht. In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed. De isolatie, de luchtdoorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de realisatie van onzelfstandige woonruimten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan een woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de onzelfstandige woonruimten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet ten behoeve van wonen in gebruik genomen kan worden.

Conclusie
De vastgelegde eisen in het Bouwbesluit 2012 dienen in acht te worden genomen bij het omzetten van een gebouw in onzelfstandige woonruimtes, zoals met voorliggend plan bij afwijking wordt toegestaan.

2.2.2 Beleid huisvesting arbeidsmigranten

In de nota ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Grave uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte.

In de beleidsnota zijn de volgende voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een omgevingsvergunning opgenomen:

a Alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
b Er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
c Er moet voldaan worden aan:
   - maximaal 4 personen per woning bij verkamering. Een uitzondering kan gemaakt worden bij woningen die groter dan gemiddeld zijn;
   - maximaal 1 persoon per (slaap)kamer;
   - voor het overige moet voldaan worden aan de voorwaarden van de SNF- c.q. AKF-normen en haar opvolgers;
d Er moet een vergunning dan wel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
e De woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
f Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken;
g Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij geldt de gemeentelijke parkeernota en in afwezigheid daarvan de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur;
h Er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Onderdeel van de voorwaarden betreft het voldoen aan de leefbaarheidstoets. Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. In het kader van de leefbaarheidstoets bestaat de mogelijkheid om ten behoeve van de besluitvorming de wijkagent hierover advies te laten uitbrengen. Bij een negatief advies van de wijkagent zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies wordt gekeken naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen in die omgeving. Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook wordt het klachtenpatroon uit de buurten meegenomen bij de belangenafweging.

Een ander onderdeel betreft het voldoen aan de SNF-normen. Het gaat om de norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten van Stichting Normering Flexwonen. In de normen is onder meer aandacht voor brandveiligheid, informatievoorziening, sanitair en hygiëne.

Conclusie

De beleidsregels opgenomen in het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ dienen als toetsingskader voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van voorliggend paraplubestemmingsplan.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de 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 bezien 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 onder andere de beweegredenen 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.

2.3.2 Dit bestemmingsplan

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling over het omzetten van (een deel van) een woning dan wel bijbehorend bouwwerk/bijgebouw in onzelfstandige woonruimtes. Om de gewenste evenwichtige doelstelling ten aanzien van de realisatie van onzelfstandige woonruimtes na te kunnen streven is in het kader van de handhaafbaarheid van belang een aantal definities van begrippen toe te voegen dan wel te herzien. De regeling heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Grave. Aan deze plannen vindt met dit plan een herziening of toevoeging plaats van een aantal begrippen, waaronder de navolgende:

- Huishouden: *Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.*

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

- Woning: *Een voor het wonen bestemd complex van woonruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*

Dit begrip omvat zowel woningen als woonruimten. Hiermee wordt expliciet geregeld dat bijvoorbeeld appartementen, studentenunits, flat- of portiekwoningen of woningen boven winkels ook onder het begrip vallen.

- Onzelfstandige woonruimte: *Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden.*

Van onzelfstandige woonruimte is sprake als binnen een gebouw meerde woonruimten aanwezig zijn en de voorzieningen moeten worden gedeeld met andere huishoudens, zoals een gemeenschappelijke keuken of gedeelde sanitaire voorzieningen. Op grond van de regels van dit plan is onzelfstandige woonruimte alleen toegestaan, nadat hier een omgevingsvergunning voor is verleend.

- Wonen: *Het gehuisvest zijn in (een) woning(en)*.

Gekozen is om ook het begrip wonen te definiëren zodat daarmee duidelijk wordt dat er binnen een woning slechts één huishouden gehuisvest mag worden.

Dit plan legt vast dat het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden niet is toegestaan. Dit betekent dus dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan zodra personen die geen huishouden vormen in één woning zijn gehuisvest. Tevens is het gebruik van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte niet toegestaan.

Vervolgens is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw/bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd door de beleidsregels van het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ in acht te nemen. In deze nota is onder andere opgenomen dat men de leefbaarheidstoets positief moet doorlopen en voldoen moet worden aan bepaalde parkeernormen.

Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan legt uitsluitend een regeling ten behoeve van kamerbewoning juridisch-planologisch vast. Een uitgebreide toets aan de reguliere haalbaarheidsaspecten is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

3.3 Procedure

Vooroverleg
In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan Kamerbewoning in woningen voorgelegd aan de onderstaande instanties:
- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

Beide instanties hebben geen vooroverlegreacties of zienswijze ingediend.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan Kamerbewoning in woningen heeft van 23 juni 2021 tot en met 3 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

De Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'.

1. Algemeen
1.1 Planbeschrijving
1.2 Ligging plangebied

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro
2.1 Betrokken instanties
2.2 Reacties van instanties (bijlage 1)
2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3.1 Bekendmaking en terinzagelegging
3.2 Zienswijzen
3.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen
4.1 Ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Bijlage 1 Ontvankelijke zienswijzen

---

1. Algemeen

1.1 Planbeschrijving

Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2020 om de woonomstandigheden van kamerbewoners te verbeteren. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Grave.

1.2 Ligging plangebied

Het (ontwerp)bestemmingsplan gaat voor het gehele grondgebied van de gemeente Grave gelden.

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

2.1 Betrokken instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de onderstaande instanties:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, middels het digitale formulier 'Ruimtelijke plannen aanmelden' (ontvangstbevestiging C2282979) en het digitale formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten', beide verzonden op 22 juni 2021;
2. Waterschap Aa en Maas, middels een e-mail verzonden naar watertoets@aaenmaas.nl, verzonden op 22 juni 2021;

2.2 Reacties van instanties

Beide benaderde instanties hebben geen vooroverlegreacties of zienswijze ingediend.

2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

Het (ontwerp)bestemmingsplan is niet aangepast.

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3.1 Bekendmaking en terinzagelegging

De bestemmingsplanprocedure is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 22 juni 2021. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Grave tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

3.2 Zienswijzen

Naar aanleiding van de bekendmaking van de bestemmingsplanprocedure zijn twee zienswijzen binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. Namens XXX en diverse omwonenden, afgegeven bij de receptie in het stadhuis te Grave op 2 augustus 2021, ondertekend door 115 personen van 68 unieke adressen, hierna: reactie 1;
2. XXX, verzonden op 3 augustus 2021, hierna: reactie 2.

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze Nota.

3.2.1 Reactie 1

Grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. De buurt is verheugd dat dit bestemmingsplan geen grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting mogelijk maakt in hun buurt. In overweging wordt gegeven om voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting een minimale afstand tot een arbeidslocatie en tot openbare voorzieningen, zoals winkels, recreatievoorzieningen, sportlocaties en/of medische voorzieningen op te nemen.

Afwijkingsmogelijkheid. De regels bevatten (te) veel mogelijkheden, om met een omgevingsvergunning af te wijken en sommige regels zijn voor meerderlei interpretatie vatbaar. Het verzoek is om de afwijkingsmogelijkheid te schrappen of om restrictieve, duidelijk

toetsbare regels op te nemen onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de regels. Specifiek het verduidelijken dat arbeidsmigrantenhuisvesting alleen is toegestaan op een locatie *met de bestemming wonen*, in plaats van op een locatie *waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan*.

Overweging reactie 1:
Grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt geen grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting mogelijk en heeft dit ook niet als doel. De overweging wordt derhalve niet verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid. Het (ontwerp)bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidskeuzes opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2020. De basis is dat kamerbewoning in alle gevallen – niet alleen bij arbeidsmigranten – als verboden gebruik wordt gezien in woningen, waaronder bedrijfs- en dienstwoningen. Alleen met een binnenplanse afwijking (geen procedure, wel motivering) kan alsnog onder voorwaarden het gebruik voor kamerbewoning in woningen (niet in bedrijfs- of dienstwoningen) worden vergund met een omgevingsvergunning. De voorwaarden zijn niet opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan maar in de eerder genoemde beleidsregel.
Als in de toekomst politieke behoefte bestaat om de voorwaarden voor kamerbewoning in woningen aan te passen, dan hoeft alleen de beleidsregel te worden aangepast: er is dan geen herziening van het bestemmingsplan nodig. De voordelen van deze opzet zijn dat het aanpassen van de beleidsregels minder tijd in beslag neemt en er meteen een planologisch koppeling is.

De opmerking over de zinsnede '*waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan*' is opgenomen in de reeds vastgestelde beleidsregel. Deze zin houdt in dat op elke locatie waar volgens het bestemmingsplan 'wonen' is toegestaan, kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk kan zijn. Het voorstel om uit te gaan van '*met de bestemming wonen*' levert een ongewenste beperking van de vastgestelde beleidsregel op, omdat ook in andere bestemmingen woningen zijn toegestaan, bijvoorbeeld in de bestemming 'Centrum'. De beleidsregel gaat uit van de basissituatie dat elke woning in de gemeente voor kamerbewoning in aanmerking komt, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregel.

Verwerking in bestemmingsplan:
Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.2 Reactie 2

Ondergrens kamerbewoning. Voorgesteld wordt om een ondergrens op te nemen van twee kamers per woning die bij rechte (zonder omgevingsvergunning) voor kamerbewoning mogen worden gebruikt.

Taalgebruik. De zinsnede '*Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik*' (pagina 8, onder f) is geen correct Nederlands en heeft derhalve geen rechtsgevolg. In dezelfde zin staat het woord '*zelfstandig*', waar dit 'zelfstandige' moet zijn en tenslotte op pagina 10 e.a. staat '*rechtsopvolger*', maar alleen (rechts)personen kunnen een rechtsopvolger hebben.

Overweging reactie 2:
Ondergrens kamerbewoning. Het (ontwerp)bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidskeuzes opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2020. In dat beleid is de keuze gemaakt om kamerbewoning te zien als verboden gebruik van een woning. Het verzoek om een ondergrens van twee kamers op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan zou een *wijziging* van de vastgestelde beleidsregel betekenen. Met dit (ontwerp)bestemmingsplan wordt echter alleen beoogd om een planologische koppeling te maken tussen de vigerende bestemmingsplannen en de beleidsregel. Als in de toekomst politieke behoefte bestaat om de voorwaarden voor kamerbewoning in woningen aan te passen, bijvoorbeeld door een ondergrens op te nemen, dan hoeft alleen de beleidsregel te worden aangepast: er is dan geen herziening van het bestemmingsplan nodig.

Taalgebruik: De zinsnede '*Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik*' en het woord '*zelfstandig*' (beide pagina 8, onder f) zijn letterlijk overgenomen uit de vastgestelde beleidsregel en aangehaald in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het betreft dus geciteerd taalgebruik uit een reeds vastgestelde beleidsregel.
In de toelichting (paragraaf 2.3.2) en de regels (artikel 2.4) wordt het woord '*rechtsopvolger*' op de verkeerde wijze gebruikt. De teksten worden herschreven.

3.3 Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan ~~de rechtsopvolger~~ *de gewijzigde c.q. de vervangende nota*.'
- Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' ~~en haar rechtsopvolgers~~.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

1. Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan ~~de rechtsopvolger~~ de gewijzigde c.q. de vervangende nota.'
2. Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' ~~en haar rechtsopvolgers~~.

Organisatie
Datum - 2 AUG. 2021
Zaaknr
Docnr

Gemeente Grave
t.a.v. de gemeenteraad
postbus 7
5360 AA GRAVE

Betreft: Zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'

Gassel, 27 juli 2021

Geacht college,

Met interesse hebben wij kennis genomen van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'. Met dit bericht maken wij onze zienswijze hierover kenbaar.

Zoals u weet is er in onze buurt een initiatief voor het ontwikkelen van een grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. Als buurt maken wij ons grote zorgen over deze en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in onze buurt op dit vlak. Wij zijn van mening dat de betreffende locatie uitermate ongeschikt is voor een dergelijk initiatief. Dit onder andere, maar niet uitsluitend, vanwege te verwachten (verkeers)overlast. Het is daarnaast onredelijk om een grote groep arbeidsmigranten "op te sluiten" tussen de velden en dan te verwachten dat zij zich niet gaan vervelen. Ook zijn de smalle, deels onverharde wegen die dit gebied kenmerken ongeschikt voor de grote verkeersdruk die je moet verwachten bij een dergelijk initiatief. Tot slot vinden wij dat een locatie die gelegen is midden tussen diverse stukken natuur zich niet leent voor een dergelijke ontwikkeling.

Wij zijn daarom verheugd om te zien dat deze ontwikkeling onder de nieuwe regels in principe niet (meer) mogelijk is. In ieder geval omdat het om een plan gaat om meer dan 4 arbeidsmigranten in een woning te vestigen en omdat de locatie geen woonbestemming heeft. Helaas bevatten de regels onzes inziens nog (te) veel mogelijkheden om, met omgevingsvergunning, daarvan af te wijken en zijn sommige regels voor meerderlei interpretatie vatbaar.

Wij geven u in overweging deze afwijkingsmogelijkheden te schrappen of om, met het oog op transparante regelgeving, in ieder geval restrictieve, duidelijk toetsbare regels op te nemen onder welke voorwaarden afgeweken kan worden regels. Specifiek verzoeken wij u te verduidelijken dat arbeidsmigrantenhuisvesting alleen is toegestaan op een locatie *met de bestemming wonen*; in plaats van op een locatie *waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan.*

Wat ons verder nog meer opvalt is dat de regels weinig oog hebben voor de sociale omgeving waarin de arbeidsmigranten zelf terecht komen. Wij geven u in overweging om voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting een minimale afstand tot de arbeidslocatie en tot openbare voorzieningen zoals winkels, recreatievoorzieningen, sportlocaties en/of medische voorzieningen op te nemen.

Namens de buurt Nej Gassel,Heihoek, Dorpsraad, en diverse omwonenden

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 32047

22 juni 2021

Gemeente Grave - ontwerpbestemmingsplan - kamerbewoning in woningen

gemeente Grave

Burgemeester en wethouders van Grave maken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' ter inzage wordt gelegd.

Het plangebied betreft het volledige grondgebied van de gemeente Grave. Het plan maakt kamerverhuur in woningen mogelijk met een ontheffing, mits voldaan wordt aan de beleidsregels en locatiecriteria van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'. In de ontheffing is daarom een directe verwijzing opgenomen naar dat beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen zes weken ter inzage van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021. Een uitgeprint exemplaar kan worden ingezien bij de publieksbalie in het gemeentehuis tijdens openingstijden. Tegen betaling zijn afschriften verkrijgbaar. U kunt de stukken ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

Gedurende voornoemde termijn van terinzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Een schriftelijke zienswijze richt u aan de gemeenteraad van Grave, postbus 7, 5360 AA GRAVE. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer M. Brugman, afdeling Publiek, team Ruimtelijk Beleid, algemeen telefoonnummer 0485-460300. Zienswijzen kunt u niet per e-mail indienen.

Als bijlage een zienswijze mbt bovenstaande

afgegeven
receptie
Grave
2 aug 2021

tav
gemeenteraad
Grave
Zienswijze

Organisatie
Datum - 3 AUG. 2021
Zaaknr
Dogne

M.T.M. Francissen

Kenmerk: gemeente 2021-1

De gemeenteraad van Grave

Velp, 3 augustus 2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan kamerbewoning in woningen; bezwaar

Geachte leden van de raad,

Hierbij geef ik u enige gedachten terzake van bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan (het plan) in overweging alsmede een enkel bezwaarpunt.

1. De reden voor het tot stand komen van dit plan zijn niet anders dan die welke er reeds tenminste 57 jaar geleden waren; alleen sprak men toen niet van arbeidsmigranten maar was het geijkte woord gastarbeider, die echter bepaald niet als gast in de samenleving gezien werd. Dat er via dit plan wat aan gedaan wordt is lovenswaardig maar ik heb twijfels.
2. Allereerst is er mijn twijfel of de opmerkingen die ik hier maak wel door uw raad serieus genomen worden. Ik verwijs bijvoorbeeld naar fouten die ik constateerde in de plannen om Oud-Velp gedeeltelijk aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Dezelfde fouten zijn ongewijzigd overgenomen in het betreffende deel van het bestemmingsplan Kerkdorpen Grave.
   Voorts heb ik mijn twijfels over de effectiviteit dan wel haalbaarheid van het plan: de doelstelling is grotendeels te prijzen maar zonder volledige medewerking van alle betrokkenen zal het plan niet slagen.
3. Hoewel dit niet gesteld wordt, lijkt het plan helemaal gericht te zijn op de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten, wier belangen versterkt zouden worden door een aantal begrippen via dit plan in de bestaande bestemmingsplannen te implementeren. Echter, door geen ondergrens vast te stellen waardoor het mogelijk is zonder overheidsbemoeienis onzelfstandige woonruimte -zeg kamers- binnen bestaande woningen ter beschikking te stellen aan hen die daaraan behoefte hebben tast het plan op onaanvaardbare, welhaast kafkiaanse wijze het eigendomsrecht aan. Hiertegen heb ik groot bezwaar. Ik stel daarom voor om een duidelijke ondergrens vast te stellen, zeg twee kamers per woning. Daarmee kunnen ook niet-arbeidsmigranten aan woonruimte geholpen worden. Verder zijn er - vaak alleenstaande- oudere mensen die het prettig vinden om gezelschap in huis te hebben, al dan niet voor wat aanspraak.
4. Verder heb ik een enkele opmerking over het taalgebruik. Zo is onder f op pagina 8 in samenhang met de aanhef aan de bovenzijde van die pagina "Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik" geen Nederlands, waardoor de (beoogde?) strekking geen rechtsgevolg kan hebben. En onder dezelfde letter f: zelfstandige. En ondermeer op pagina 10: een nota heeft geen rechtsopvolger, alleen (rechts)personen kunnen een rechtsopvolger hebben.
5. Tenslotte verzoek ik u, alvorens u uitspraak op bezwaar doet, gehoord te worden.

M.Francissen.

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Kamerbewoning in woningen

Gemeente Grave

Datum: 28 september 2021

Projectnummer: 200441.01

ID: NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
2	**Bestemmingsregels**	**4**
Artikel 2	**Toepassingsgebied**	**4**
3	**Algemene regels**	**5**
Artikel 3	**Anti-dubbeltelregel**	**5**
4	**Overgangs- en slotregels**	**6**
Artikel 4	**Overgangsrecht**	**6**
Artikel 5	**Slotregel**	**7**

Bijlage

Bijlage 1: Lijst van vigerende plannen

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen met identificatienummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 van de gemeente Grave.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De in de bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen met in begrip van de wijzigingen, uitwerkingen en herzieningen die naar deze bestemmingsplannen wijzen.

1.4 Bestaand

a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
   1 bestaat, of;
   2 wordt gebouwd, of;
   3 nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.5 Nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'

De nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld op 15 december 2020 en in werking getreden op 27 januari 2021. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Toepassingsgebied

2.1 Herziening bestemmingsplannen

De in het bestemmingsplan opgenomen regels herzien de regels in de vigerende bestemmingsplannen die zijn opgenomen in bijlage 1, op de wijze zoals is aangegeven in artikelen 2.2 tot en met 2.4.

2.2 Herziening van begrippen

In de regels van de vigerende bestemmingsplannen wordt verstaan onder:

2.2.1 Huishouden

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

2.2.2 Wonen

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

2.2.3 Onzelfstandige woonruimte

Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden.

2.2.4 Woning

Een voor het wonen bestemd complex van woonruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

2.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in de regels van de vigerende bestemmingsplannen mede verstaan:

a Het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden.

b Het gebruik van een bijgebouw of bijbehorende bouwwerk ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte.

2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'.

3 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering

Artikel 4.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, 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.

4.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, 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.

4.2.4 Uitzondering

Artikel 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' van de gemeente Grave.

Naam bestemmingsplan	Vaststellings-datum	Identificatienummer
Velp	25-06-1990	NL.IMRO.07860000BPOudVelpOH-
Buitengebied 1998	02-02-1998	Analoog plan
Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave	07-11-2005	Analoog plan
Maaszicht, Grave	24-5-2011	NL.IMRO.0786.BPMaaszicht-va01
Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave	28-6-2011	NL.IMRO.0786.BPKerkdorpen-va01
wijzigingsplan Prinsenhof 4	15-11-2011	NL.IMRO.0786.WPPrinsenhof4-VA01
Beerschemaasweg ong. naast nr.17	7-2-2012	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaasweg-va01
Woonwijken, Grave	13-11-2012	NL.IMRO.0786.BPWoonwijken-va01
Buitengebied	23-4-2013	NL.IMRO.0786.BPBuitengebied-va01
Generaal de Bonskazerne Velp	28-1-2014	NL.IMRO.0786.BPDeBonsAZC-va01
Bestemmingsplan Hof van Esteren	18-2-2014	NL.IMRO.0786.BPHofvEsteren-va01
Zorgwoningen Koninklijke Visio	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPVisioOost-VA01
Centrum, Grave	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPCentrumGrave-oh01
Maasveld 14, Gassel	1-9-2014	NL.IMRO.0786.BPMAASVELD14-va01
Uitbreiding Vicaris Hermanspark	14-10-2014	NL.IMRO.0786.BPVicHermanspark-va01
Seksinrichtingen	27-01-2015	NL.IMRO.0786.BPseksinrichtingen-va01
Archeologie	21-04-2015	NL.IMRO.0786.BPARCHEOLOGIE-VA01
Oranje Bastion, Grave	15-12-2015	NL.IMRO.0786.BPOranjeBastion-va01
Hoogeweg 19 Escharen	2-2-2016	NL.IMRO.0786.Hoogeweg19-VA01
Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven	5-7-2016	NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01
Bedrijventerreinen Grave 2016	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPeekbonskooik-va01
Herinrichting N324 - gedeelte gemeente Grave	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPN324Grave-VA01
Kranenhofscheweg 5 Escharen	7-2-2017	NL.IMRO.0786.BPKranenhof5-va01
Venesteinlaan 1, Velp	6-3-2017	NL.IMRO.0786.BPVenesteinlaan1-va01
Boomteelt	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va01
Buitengebied, 1e herziening	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBuitengebiedher1-va03
Meisevoort ongenummerd Gassel	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPMeisevoortGassel-VA01
Woningen Beerschemaasweg 55 te Escharen	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaas55-VA01
Oude Maasdijk 6 te Velp	2-10-2017	NL.IMRO.0786.OudeMaasdijk6-va01
3 woningen Hanenstraat Velp	7-11-2017	NL.IMRO.0786.BP3WHanenstraat-VA01
Kapellaan 8	13-03-2018	NL.IMRO.0786.Kapellaan8-VA01
Herinrichting N324 - verlegging gastrans-portleiding	13-03-2018	NL.IMRO.0786.BPN324gasleiding-VA01
Waardevolle Bomen en Bebouwing	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPWaardeBoomBeb-va01
Schuttersweg 29, Gassel	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPSchuttersweg29-VA01
Buitengebied Grave, herziening 2018	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPBuitengeb2018-va04
Grippensteinstraat ong, Velp	03-07-2018	NL.IMRO.0786.BPGRIPPENSTEINSTR0-va01
Torenstraat 22 te Gassel	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPTorenstr22Gassel-VA01
Bosschebaan 22a, Velp	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPBosschebaan22a-va01
Paraplubestemmingsplan Parkeren	16-09-2019	NL.IMRO.0786.BPParkeren-VA01
Boomteelt	02-10-2019	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va02

Herinrichting N324 - rotondes Tolschestraat en Industriestraat	08-10-2019	NL.IMRO.0786.BPN324rotondes-VA01
Woonlocaties Gassel	13-11-2019	NL.IMRO.0786.BPWoonlocGassel-VA02
Buitengebied 2013, regionale waterberging Grave	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPWaterberging-VA01
Turnhoutseweg 5 - Prinsenhof 5 te Gassel	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPTurnhoutsePrinse-VA01
Voskeschestraat 9, Velp	21-04-2020	NL.IMRO.0786.WPVelpVoskeschestr-VA01
Buitengebied, Graafschedijk 63	12-05-2020	NL.IMRO.0786.BPBUGraafsched63-VA01
Grave, 'Wonen aan de vesting'	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPGrwonenvesting-VA01
Buitengebied, Hoogeweg 11	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPBUHoogeweg11-VA01
Vetwei/Tolschestraat, Velp	23-03-2021	NL.IMRO.0786.BPVetweiTolschVelp-va01
Meisevoort - Krekelberg, Gassel	11-05-2021	NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01
Hogenakker 12, Gassel	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPHogenakker12-VA01
Beukenlaan 4, Velp	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPVeBeukenln4-VA01

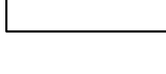


LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

VERKLARING



BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Kamerbewoning in woningen**

schaal :	1 : 50.000	datum :	28-09-2021
formaat :	A3	datum ondergrond :	31-08-2020
projectnummer :	200441.01	voorontwerp :	-
bladnummer :	1	ontwerp :	15-06-2021
aantal bladen :	1	vaststelling :	28-09-2021
Identificatiecode :	NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01		

gemeente **Grave**

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem I T 026 357 69 11 I www.sab.nl