Bestemmingsplan

Thematische herziening verbod kamerbewoning

Gemeente Gennep

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Thematische herziening verbod kamerbewoning
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.BP23167KAMERBEWONI-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	September 2023
Projectnummer Buro SRO:	10.01.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Gennep
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Hasper

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. L. Brouwer
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied en vigerende bestemmingsplannen 7
1.3 Verhouding voorbereidingsbesluit 7
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Beleidskader **8**
2.1 Algemeen 8
2.2 Beleid huisvesting internationale werknemers 8
Hoofdstuk 3 Juridische vormgeving **9**
3.1 Nadere toelichting regeling bestemmingsplan 9
3.2 Artikelsgewijze toelichting 9
Hoofdstuk 4 Financiële aspecten **11**
Hoofdstuk 5 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid **12**
5.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro 12
5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 12
5.3 Zienswijzen 12

Bijlagen bij de toelichting **13**

Bijlage 1 Nota van zienswijzen **15**

Regels **17**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **19**
Artikel 1 Begrippen 19
Artikel 2 Reikwijdte 19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **20**
Artikel 3 Inhoudelijke regels 20
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **21**
Artikel 4 Overgangsrecht 21
Artikel 5 Slotregel 21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van controles in het kader van kamerbewoning in de gemeente Gennep blijkt dat in een aantal bestaande gevallen deze vorm van bewoning niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan, terwijl dat wel het uitgangspunt is van de Huisvestingsvisie internationale werknemers. Om te voorkomen dat kamerbewoning onbeperkt kan toenemen, is dit bestemmingsplan (een zogenoemde thematische herziening) opgesteld op grond waarvan kamerbewoning niet langer is toegestaan.

Deze thematische herziening heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Gennep. In de loop van de tijd worden de regelingen bij de actualisaties van de onderliggende bestemmingsplannen (of bij het wijzigen van het Omgevingsplan) meegenomen waardoor de werking van deze thematische herziening uiteindelijk vervalt.

Deze thematische herziening bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen. Op de verbeelding is het gehele grondgebied van Gennep aangeduid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op alle bestemmingsplannen binnen de gemeente die in werking zijn op het moment dat dit plan in werking treedt. Voor bestemmingsplannen die na deze datum in werking treden, geldt het paraplubestemmingsplan niet. In deze bestemmingsplannen zijn/worden de betreffende regelingen afzonderlijk opgenomen.

1.3 Verhouding voorbereidingsbesluit

Vooruitlopend op deze thematische herziening is een voorbereidingsbesluit genomen op grond waarvan kamerbewoning niet mogelijk is in de periode tot inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Nadat dit plan in werking is getreden, komt het voorbereidingsbesluit van rechtswege te vervallen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het beleid is opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de juridische vormgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor deze thematische herziening. Ten aanzien van het verbod op kamerbewoning is met name de Huisvestingsvisie internationale werknemers van belang.

2.2 Beleid huisvesting internationale werknemers

Vanuit wonen is het wenselijk dat onze bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het woonbeleid zoals onder meer verankerd in de 'Huisvestingsvisie internationale werknemers'. Hierin staat dat kamerbewoning in het algemeen niet is toegestaan binnen de (woonbestemmingen van) bestemmingsplannen in de gemeente Gennep. Dit houdt in dat voor het toestaan van kamerbewoning in ieder geval een omgevingsvergunning vereist is. In dat kader zal ook worden beoordeeld of een nieuw initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare concentratie van kamerbewoning en dat deze ook vanuit overige omgevingsaspecten aanvaardbaar is. Dit beleid is juridisch verder uitgewerkt in de 'Beleidsregels vergunningverlening kamerbewoning'.

Hoofdstuk 3 Juridische vormgeving

3.1 Nadere toelichting regeling bestemmingsplan

De begrippen kamerbewoning en huishouden zijn belangrijk in dit plan. Het begrip huishouden is omschreven als 'één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid'. Kamerbewoning betreft “de (gedeeltelijke) bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meerdere wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet”. In geval van kamerbewoning is er sprake van één persoon die een (eigen) huishouding voert waarbij een aantal wezenlijke voorzieningen worden gedeeld. De bewoner van een kamer vormt daarmee dus ook een huishouden in de zin van dit bestemmingsplan.

Zoals hiervoor is aangegeven dient dit bestemmingsplan om te voorkomen dat er een toename komt van ongewenste kamerbewoning komt in de gemeente. Om die reden is in artikel 3.2 opgenomen dat binnen het gehele grondgebied van de gemeente Gennep binnen een bepaald bouwperceel het aantal huishoudens ten behoeve van kamerbewoning niet mag toenemen. Aangezien bewoning van een kamer ook als een huishouden wordt beschouwd, is een toename van kamerbewoning door deze regeling uitgesloten. Wel is er een bevoegdheid voor het college van Burgemeester en wethouders opgenomen om van dit verbod af te wijken.

Het is onwenselijk om kamerbewoning zonder meer toe te staan. Dit betekent echter niet dat kamerbewoning nergens zou kunnen. Daarom is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om kamerbewoning mogelijk te maken. Het mogelijk maken van kamerbewoning leidt tot intensivering van gebruik. Er zal bij de beoordeling van de toepassing van deze bevoegdheid breed gekeken moeten worden naar de gevolgen van de kamerbewoning voor de omgeving. Een belangrijk onderdeel van deze afweging is de grens van 5% met betrekking tot kamerbewoning. Deze grens houdt in dat niet meer dan 5% van de woningen/panden op straatniveau mogen worden gebruikt voor kamerbewoning ten behoeve van 4 of meer kamers.

3.2 Artikelsgewijze toelichting

Art. 1. Begrippen
Deze thematische herziening heeft een aantal standaard-begrippen en een aantal begrippen die specifiek voor dit plan zijn opgenomen. Dit zijn de begrippen 'bestaand gebruik', 'kamerbewoning' en 'huishouden'. Deze begrippen komen terug in de regels van dit plan. Bestaand gebruik heeft betrekking op gebruik dat bestaat op het moment dat dit plan in werking treedt, maar dat ook daadwerkelijk (planologisch) was toegestaan op dat moment.

Art. 2 Reikwijdte – herziening bestemmingsplannen
Deze thematische herziening heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Gennep.

Art. 3.1 Aanvullende regels
Uit deze bepaling blijkt dat de regels van dit plan betrekking hebben op alle geldende bestemmingsplannen. Voor zover de regels van de andere daar voorkomende bestemmingsplannen reeds een verbod bevatten voor kamerbewoning, heeft dit plan geen inhoudelijke gevolgen. Voor plannen waar dit verbod niet is opgenomen, geldt het verbod nu alsnog op grond van dit plan.

Art. 3.2 Verbod kamerbewoning
Dit is de kernbepaling van deze thematische herziening. Op grond van deze bepaling geldt een verbod op kamerbewoning voor de hele gemeente. Het gaat hier expliciet om kamerbewoning zoals omschreven in de begrippen. Deze bepaling heeft geen betrekking op andere vormen van toevoegen van huishoudens die mogelijk zijn toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen.

Art. 3.3 Uitzondering verbod bestaande kamerbewoning
Het totaalverbod zoals opgenomen in artikel 3.2 heeft betrekking op de gehele gemeente. Dit geldt echter ook voor de bestaande reeds toegestane kamerbewoning in de gemeente. Dit is natuurlijk niet de bedoeling. Om die reden wordt bestaande, planologische toegestane kamerbewoning uitgezonderd van de verbodsbepaling.

Art. 3.4 Afwijkingsbevoegdheid toestaan kamerbewoning
Het is onwenselijk om kamerbewoning zonder meer toe te staan. Dit betekent echter niet dat kamerbewoning nergens zou kunnen. Daarom is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om kamerbewoning mogelijk te maken. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Art. 4 en 5. Overgangs- en slotregels
Dit zijn standaardregels en worden niet nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Financiële aspecten

Dit bestemmingsplan beperkt de gebruiksmogelijkheden van percelen ten aanzien van het gebruik van kamerbewoning. Een dergelijke beperking van het gebruik kan schade veroorzaken dan voor vergoeding in aanmerking komt (planschade). In de praktijk wordt de waarde van een woning echter niet bepaald door de mogelijkheid om ter plaatse al dan niet kamerbewoning te realiseren, maar door andere factoren. De kans op een geslaagd beroep op planschade wordt in zoverre verwaarloosbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

De gemeente heeft de voorbereiding van dit paraplubestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bekend gemaakt door middel van het voorbereidingsbesluit.

5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. De belangen van het waterschap, de provincie en het rijk zijn echter niet in het geding. Daarom heeft met deze instanties geen vooroverleg plaatsgevonden.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 6 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota in bijlage 1 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn enkele zaken verduidelijkt en aangepast in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijzennota.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan 'Thematische herziening verbod kamerbewoning' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP23167KAMERBEWONI-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestaand legaal gebruik
gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat was toegestaan op grond van het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel op grond van een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan.

1.4 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.5 huishouden
één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.6 kamerbewoning
de (gedeeltelijke) bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziening bestemmingsplannen
Dit bestemmingsplan herziet alle bestemmingsplannen van de gemeente Gennep die in werking zijn op de datum van inwerkingtreding van dit plan, op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Inhoudelijke regels

3.1 Aanvullende regels

De regels zoals opgenomen in lid 3.2 tot en met lid 3.4 zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen zoals bedoeld in lid 2.1.

3.2 Verbod kamerbewoning

Het is verboden om het aantal huishoudens binnen een bouwperceel te vergroten ten behoeve van kamerbewoning.

3.3 Uitzondering verbod bestaande kamerbewoning

Het bepaalde in lid 3.2 geldt niet voor bestaand legaal gebruik ten behoeve van kamerbewoning.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid toestaan kamerbewoning

Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod zoals bedoeld in lid 3.2 , mits:

a. dit in overeenstemming is met de beleidsregels vergunningverlening kamerbewoning, en;
b. het aantal slaapplaatsen niet meer bedraagt dan 25, en;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, en;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgegaan.

4.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10%.

4.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.1 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.

4.4 Overgangsrecht gebruik

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

4.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.4, 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.

4.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.4, 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.

4.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.4 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 'Thematische herziening verbod kamerbewoning'.

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement