Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Behandeling zienswijze 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Reactie 5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen” heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 5 mei 2022 gedurende zes weken (t/m 16 juni 2022) voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om binnen deze termijn een zienswijze in te dienen heeft één reclamant gebruik gemaakt. In deze nota is de ingekomen zienswijze beoordeeld en beantwoord.

In hoofdstuk 2 wordt de reclamant genoemd die een zienswijze heeft ingezonden en wordt ingegaan op ontvankelijkheid van de zienswijze. Vervolgens wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijze en is de beantwoording ervan door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijze en het standpunt van het gemeentebestuur.

2. Behandeling zienswijze

2.1 Inleiding

Van de gelegenheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze kenbaar te maken, is gebruik gemaakt door reclamant, bij brief van 9 juni 2022. Tevens heeft reclamant naar aanleiding van telefonisch contact nog een aanvulling op zijn zienswijze ingediend op 15 juni 2022.

De binnengekomen zienswijze is binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijze wordt onderstaand puntsgewijs aan de orde gesteld en van een reactie voorzien. Aan het slot wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot herziening of aanpassing van het bestemmingsplan.

De samenvatting van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de reactie is de volledige brief met bijlage, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2.2 Reactie

1. Reclamant
Brief d.d. 9 juni 2022

1.1	Reclamant bezit twee panden die sinds enige jaren onafgebroken gebruikt worden voor onzelfstandige bewoning/kamerverhuur. Binnen het vigerende bestemmingsplan wordt dit gebruik niet verboden, waarmee het gebruik legaal is. Vanwege het feit dat het gebruik past binnen het vigerend bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan dit gebruik ruimtelijk aanvaardbaar was en passend werd geacht binnen een goede ruimtelijke ordening.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest' geldt voor beide panden de bestemming Woondoeleinden (W. Tevens is op de plankaart een aanduiding opgenomen die bebouwingstypologie 'Aaneengebouwde woningen' voorschrijft. In het bestemmingsplan is in de begripsbepalingen opgenomen dat woningen uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van de huisvesting van één huishouden. Daarmee past het huidige gebruik voor kamerverhuur nu al niet in het vigerende bestemmingsplan.
1.2	Het gebruik van de bestaande panden als kamerverhuur worden onder het overgangsrecht geplaatst. Hiermee komt reclamant in een nadeligere positie te verkeren en wordt in zijn directe belangen geschaad.	Het gebruik van de woningen voor onzelfstandige bewoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest niet toegestaan. Het huidige gebruik wordt dan ook niet onder het overgangsrecht geplaatst.
1.3	De wijze waarop het betreffende gebruik onder het overgangsrecht is gebracht is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. U dient voor ieder specifiek pand aan te geven waarom het bestaande legale gebruik niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	Zoals hierboven is gesteld is het huidige gebruik al niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en is het gebruik niet onder het overgangsrecht geplaatst.
1.4	Het bestemmingsplan is in strijd met het Bro. U dient in het kader van uitvoerbaarheid aan te geven op welke wijze de bestaande situaties die onder het overgangsrecht worden geplaatst	Zie beantwoording onder 1.3

	beëindigd zullen worden.	
1.5	U bent mogelijk niet op de hoogte geweest van het feitelijke gebruik van de panden, daar het geldende bestemmingsplan bij recht in het huidige gebruik voorziet. En het daarom onbewust onder het overgangsrecht is gebracht.	Zie beantwoording onder 1.3
1.6	Reclamant verzoekt om in het voorliggend bestemmingsplan een regeling op te nemen om de onzelfstandige kamerverhuur in beide panden bij recht toe te staan zonder enige beperking.	Het huidige gebruik voor onzelfstandige kamerverhuur is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Het gebruik is onwenselijk op basis van het vigerende woonbeleid. Er wordt niet ingegaan op het verzoek van reclamant.
	De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	**Reclamant** **Aanvulling op eerdere zienswijze d.d. 15 juni 2022**	
2.1	De zienswijze is een aanvulling op de eerdere ingediende zienswijze. Naar aanleiding van telefonisch contact acht reclamant het nodig deze aanvulling te doen en maakt deze aanvulling een integraal onderdeel uit van de eerder ingediende zienswijze.	Deze zienswijze wordt net als de vorige zienswijze ook behandeld en beantwoord.
2.2	In de zienswijze wordt aangevuld waarom het gebruik voor kamerverhuur al bij recht is toegestaan	
2.3	In de doeleindeomschrijving van het bestemmingsplan ‘wonen’ toegestaan zonder dat is aangegeven welke vormen van wonen al dan niet zijn toegestaan.	De gemeente onderschrijft dat in de doeleindeomschrijving geen beperking opgenomen is qua vormen van wonen.
2.4	Mogelijk wordt geconstateerd dat er een strijdigheid ontstaat met artikel 3.2.2. waarin is opgenomen dat op de betreffende gronden alleen woningen mogen worden gebouwd. De bepaling in 3.2.2. ziet alleen toe op bouwen en niet op gebruik. Een dergelijke conclusie wordt vaker getrokken, echter zijn er diverse uitspraken dat een dergelijke redenering niet juist is.	De regel in het bestemmingsplan in artikel 3.2.2. onder b luidt als volgt: “De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden”. Op de plankaart is opgenomen dat ter plaatse aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. In de begripsbepalingen in aaneengebouwde woning gedefinieerd als “een woning die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een dergelijke woning”. Tevens is als begrip opgenomen dat een woning “een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding”. In de bepaling onder b wordt gesproken dat de aangegeven bebouwingstypologie dien te worden **aangehouden**. Deze regel spreekt niet alleen van bouwen, maar spreekt van

		aanhouden. Met het gebruik van de woning voor kamerverhuur wordt de woning nu gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden en voldoet daarmee niet langer aan het begrip woning en kan niet gesproken worden over een woning binnen de begripsbepaling zoals is opgenomen in artikel 1. Daarmee is het huidige gebruik in strijd met de regels zoals is opgenomen in het bestemmingsplan.
2.5	Mogelijk dat in het kader van de zienswijze wordt gerefereerd aan het feit dat er nu sprake zou zijn van gestapelde woningen en dat om deze reden sprake is van strijd met de eerder afgegeven bouwvergunning voor aaneengebouwde woningen. Echter gaat het in dit geval niet om gestapelde woningen omdat er geen sprake is van woningen, op deze adressen is namelijk geen sprake van meerdere “complexen van ruimte geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden”. De beide adressen zijn niet gewijzigd qua indeling ten opzichte van de verleende bouwvergunning destijds. Daarmee is de opvatting gerechtvaardigd dat destijds de juiste conclusie getrokken dat sprake is van slechts 1 (grondgebonden) woning.	In artikel 1 van het bestemmingsplan Geertruidenberg Noordwest is gestapelde bebouwing als volgt gedefinieerd: “bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten”. Er is geen sprake van zelfstandige woningen, echter is er wel sprake van verschillende boven en naast elkaar bevindende bijzondere woonruimten en voldoet het daarmee aan het begrip gestapelde bebouwing. Gestapelde bebouwing is ter plaatse van de betreffende percelen niet toegestaan. En is daarmee in strijd met de regels uit het bestemmingsplan.
2.6	Afhankelijk van het voorstel van het college is bovenstaande argumentatie achteraf geheel overbodig, maar reclamant wil met zienswijze zo volledig mogelijk informeren zodat een zorgvuldige afweging van belangen gemaakt kan worden.	In aanvulling op de bovenstaande argumentatie over dat momenteel het gebruik van het pand ten behoeve van kamerverhuur niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt geen specifieke regeling opgenomen voor de mogelijkheid voor kamerverhuur op deze locatie. Op basis van het huidige beleid is huisvesting van arbeidsmigranten en kamerverhuur in reguliere woningen in woonwijken onwenselijk. Kamerverhuur in bestaande woonwijken leidt tot een hogere parkeerdruk en kan daarmee tot onwenselijke situaties leiden. Beide woningen van reclamant zijn gelegen in reguliere woonwijken, waarbij op eigen terrein onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de extra parkeervraag die kamerverhuur met zich mee brengt. Voor andere locaties binnen de gemeente waarbij kamerverhuur wel mogelijk is binnen de geldende locaties wordt bestaand legaal gebruik dan ook onder het overgangsrecht gebracht. Op basis van het beleid wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten gezocht naar mogelijkheden aan de randen van

bedrijventerreinen. Met de realisatie van dergelijke huisvesting kan de bestaande huisvesting in bestaande woningen komen te vervallen en het gebruik van de woningen passend binnen het voorliggende bestemmingsplan worden gebracht.