Bestemmingsplan

Parapluplan kamerverhuur Vught

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Parapluplan kamerverhuur Vught

Projectnummer 0462155.100
Revisie 00
Datum 30-03-2021

Auteur(s)

A.Kuijt

Opdrachtgever

Gemeente Vught
Secretaris van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
30-03-2021	ontwerp	A.Kuijt	S.B. W Hammink

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Toepassingsbereik	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Herziening van de begrippen	7
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**9**
Artikel 4	Aanvulling algemene gebruiksregels	9
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**11**
Artikel 5	Overgangsrecht	11
Artikel 6	Slotregel	12

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPkamerverhuur-ON01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 gebruiksoppervlakte:

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen;

1.4 kamergewijs bewoond pand:

pand, verdeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten, bewoond door personen die geen gemeenschappelijk huishouden voeren en waarin de voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk gebruikt worden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

a. Dit plan heeft betrekking op de bestemmingsplannen zoals opgenomen in de tabel in bijlage 1 ;
b. tevens heeft dit bestemmingsplan betrekking op:
   1. de bestemming 'Wonen' en daarmee vergelijkbare woonbestemmingen als Wonen-1, Wonen-2 , Woondoeleinden,....., en
   2. de begrippen van artikel 1 van de in bijlage 2 opgenomen bestemmingsplannen:
c. de regels van de bestemmingsplannen zoals bedoeld onder a en b worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 en 3 van deze regels. Voor het overige blijven de regels van deze bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing;
d. de verbeeldingen van de bestemmingsplannen zoals bedoeld onder a en b blijven ongewijzigd van toepassing;
e. onder 'bestaand' kamerverhuur wordt verstaand kamerverhuur die op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan legaal aanwezig was.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Herziening van de begrippen

De regels van de bestemmingsplannen die zijn opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de planregels worden als volgt herzien.

3.1 Aanvullen en vervangen van begrippen

Aan artikel 1 van de planregels van de in bijlagen 1 en 2 genoemde bestemmingsplannen worden de volgende begrippen aangevuld en/of vervangen door onderstaande begrippen:

a. **Wonen:** *huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning.*

b. **Huishouden:** *persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen.*

c. **Bedrijfswoning:** *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.*

d. **Woning:** *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde:*
1. *een bijzondere woonvorm;*
2. *huisvesting van personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Aanvulling algemene gebruiksregels

4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand.

4.2 Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand

4.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
3. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
4. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage.
5. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
6. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
    - de minimale gebruiksoppervlakte 9m² bedraagt;
    - de minimale leefoppervlakte 25m² bedraagt;
7. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
8. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

4.2.2 Verbod

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in artikel 4.2.1 beschreven toetsingskader;
b. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;

4.3 Uitzondering

Het in lid 4.1 genoemde verbod en de in lid 4.2 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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 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.

5.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1 met maximaal 10%.

5.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.4 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.

5.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

5.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Parapluplan kamerverhuur Vught