Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan parapluplan kamerverhuur Vught
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	15 juni 2021
Datum raadsvergadering	22 juli 2021
Nummer	
Documentnummer	INT/21 - 431859
Zaaknummer	Z21 - 238622
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

1. in te stemmen met de Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught';
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPkamerverhuur-VG01 overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Eerdere besluitvorming

Op 16 april 2020 heeft u het 'Voorbereidingsbesluit kamerverhuur Vught' vastgesteld.

Inleiding

In de meeste bestemmingsplannen van de gemeente Vught is het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd. Het gaat dan om gronden en gebouwen waar ter plaatse reeds het gebruik 'wonen' is toegestaan. Dit betekent dat het aantal personen dat, zonder een traditioneel (familiair) huishouden te vormen, met elkaar samen in één huis kan wonen, niet gemaximaliseerd is. Het aantal kamerbewoners en hiermee de intensiteit van het bewonen van het betreffende gebouw kan, ten opzichte van een traditioneel huishouden in een (reguliere) woning onevenredig stijgen. Dit heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het (verwachtingspatroon van) traditionele woon- en leefklimaat ter plekke.

Op 23 april 2020 is het 'Voorbereidingsbesluit kamerverhuur Vught' in werking getreden, waardoor kamerbewoning wordt begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners per woning. Om een uniforme regeling te krijgen, is het plangebied t.o.v. het voorbereidingsbesluit verruimd. Door deze wijziging gaat het bestemmingsplan ook in Helvoirt en het omliggende buitengebied gelden.

Vught

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit in stand te houden, moet het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerbewoning Vught' binnen 12 weken na einde van de terinzagelegging door u worden vastgesteld. Dit houdt in dat de vaststelling dient te gebeuren voor 18 augustus 2021. Indien deze termijn van 12 weken wordt overschreden vervalt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit.

Beoogd effect

Een goede planologische regeling voor het reguleren van kamerbewoning.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan moet op een tweetal onderdelen worden gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van een tweetal wijzigingen is een Nota van ambtshalve wijzigingen opgesteld. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In de nota is aangegeven wat de wijzigingen inhouden en hoe daar in het vastgesteld bestemmingsplan vorm aan wordt gegeven. Beide wijzingen hebben alleen betrekking op de regels en worden hieronder in het kort weergegeven.

Wijziging 1

In artikel 5 'Overgangsrecht' ontbreekt het aan een regeling om bestaand illegaal gebruik uit te zonderen van het overgangsrecht. Om dit te corrigeren, wordt lid 5.7 'Uitzondering op het overgangsrecht gebruik' aan artikel 5 toegevoegd.

Wijziging 2

Het bestemmingsplan 'Broekwal 18 Helvoirt' is op 17 juni 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Om bijlage 1 van de regels compleet te maken wordt dit plan toegevoegd.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede planologische regeling

Het bestemmingsplan is getoetst aan relevante, actuele wet- en regelgeving en voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het reguleren van kamerbewoning. Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) zoals geldend in de gemeente Vught.

2.2 Met dit plan wordt een maximum gesteld aan het aantal personen per woning, niet zijnde een traditioneel huishouden

De gemeenteraad heeft in het voorbereidingsbesluit aangegeven maximaal vier individuele personen, niet zijnde een traditioneel huishouden, per woning toe te willen staan. Dit maximale aantal van vier individuele personen is redelijk vergelijkbaar met een traditioneel gezin.

2.3 De gemeenteraad is bevoegd orgaan voor de vaststelling

Op grond van artikel 3.1, lid 1 respectievelijk artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bent u aangewezen als het bevoegd orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

3.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld

Bij een gewijzigde vaststelling bepaalt artikel 3.8, lid 4 Wro dat de bekendmaking van het besluit pas na zes weken na de vaststelling bekend mag worden gemaakt, indien door Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van

zienswijzen van Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In dit geval gaat het om wijzigingen die u zelf aanbrengt en geldt normaliter de zes weken termijn dus ook.

Gelet op de aard en omvang van de wijzigingen, zijn er naar verwachting geen provinciale belangen in het geding. Om deze reden wordt geadviseerd Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Kamerbewoning blijft onder voorwaarden mogelijk

Kamerbewoning in woningen blijft na een verkregen omgevingsvergunning mogelijk. De locatie moet dan wel voldoen aan enkele voorwaarden. Zo is onder ander de toegelaten schaal van kamerbewoning veel kleiner geworden, namelijk maximaal 4 individuen i.p.v. onbeperkt en ook mogen er niet meer dan 10% van de woningen in een straat gebruikt worden voor kamerverhuur. Hierdoor blijft het woon- en leefklimaat ter plaatse zoveel mogelijk gewaarborgd.

Financiën

De werkzaamheden voor het opstellen van het paraplubestemmingsplan worden uitgevoerd op basis van regie en worden geraamd op € 5.000. Dit betreft een incidenteel bedrag. Het budget op FCL 881030 Ruimtelijke planvorming is voldoende om deze kosten te dragen. Dit plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waardoor wettelijk verplicht kostenverhaal niet aan de orde is.

Communicatie

Vanaf 1 juli 2021 is de gemeente verplicht de vaststelling van het bestemmingsplan te publiceren in het elektronisch Gemeenteblad. We zullen in het Klaverblad het vastgestelde plan wel melden, maar volstaan voor de volledige publicatie met een verwijzing naar het elektronisch Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog exemplaar ligt ter inzage bij de balie van het gemeentekantoor. Binnen de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

drs. H.C. de Visch Eybergen | R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Toelichting BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'

Vught

2. Regels BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'
3. Verbeelding BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'
4. Bijlagen toelichting BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'
5. Bijlagen regels BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'
6. Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught'
7. Raadsbesluit vaststelling BP 'Parapluplan kamerverhuur Vught'

Vertrouwelijke bijlage(n): Nee
Bijlagen onder geheimhouding: Nee