Nijmegen



bestemmingsplan

facetbestemmingsplan kamerverhuur

Versie: concept

Colofon

bestemmingsplan

facetbestemmingsplan kamerverhuur

IDN: NL.IMRO.0268.FBPkamerverhuur-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Inhoudsopgave

Toelichting (ontwikkel-/postzegelplannen) **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Vigerende bestemmingsplannen 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 **Beleidskader** **9**
2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 11

Hoofdstuk 3 **Kamerverhuur in Nijmegen** **17**
3.1 Inleiding 17
3.2 Ruimtelijke effecten kamerverhuur 18
3.3 Concentratie van kamerverhuur 19
3.4 Stads- en wijkmonitor 21
3.5 Conclusie 22

Hoofdstuk 4 **Juridische planbeschrijving** **23**
4.1 Inleiding 23
4.2 Systematiek van de planregels 23

Hoofdstuk 5 **Economische uitvoerbaarheid** **25**
5.1 Kostenverhaal 25
5.2 Financiële haalbaarheid 25

Hoofdstuk 6 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **27**
6.1 Inspraak 27
6.2 Overleg 27

Regels **29**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **31**
Artikel 1 Begrippen 31
Artikel 2 Toepassingsgebied 34

Hoofdstuk 2 **Algemene regels** **35**
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel 35
Artikel 4 Regels verkamering 36

Hoofdstuk 3 **Overgangs- en slotregels** **37**
Artikel 5 Overgangsrecht 37
Artikel 6 Slotregel 39

Toelichting (ontwikkel-/postzegelplannen)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een ontwerp-facetbestemmingsplan kamerverhuur op te stellen en niet eerder dan één jaar na de bekendmaking van dit besluit het ontwerp-facetbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op 30 september 2020 is dit voornemen gepubliceerd in het Gemeenteblad (nr. 251452). Met het facetbestemmingsplan wordt beoogd om de ruimtelijke effecten van kamerverhuur beter te kunnen regelen.

Nijmegen is een echte studentenstad. Verkamering voorziet voor een deel in de behoefte aan huisvesting van studenten. De gemeente Nijmegen heeft de ambitie te voorzien in een grotere behoefte aan goede en voldoende huisvesting. Daarnaast is er het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat (leefbaarheidscriterium). Hetgeen blijkt uit de Nijmeegse Omgevingsvisie en de daarbij horende Uitvoeringsagenda Wonen, door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 2020.

Verkamering kan negatieve effecten met zich meebrengen. Voor het verkameren van een woning is voortaan een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik nodig.

Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan dat juridisch bindende regels aan geldende bestemmingsplannen toevoegt. Anders gezegd: dit plan bevat slechts enkele regels, en heeft een aanvullende werking op alle andere bestemmingsplannen in de gemeente. Dit betekent dat met een facetplan de geldende bestemmingsplannen van kracht blijven. Door middel van voorliggend facetplan wordt aan alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Nijmegen waar wonen wordt toegestaan, een regeling ten aanzien van verkamering toegevoegd.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op alle bestemmingsplannen waarin wonen is toegestaan binnen het grondgebied van de gemeente Nijmegen en voor zover opgenomen in bijlage 1 van deze regels. De regels uit het facetbestemmingsplan gelden in aanvulling op de regels van deze bestemmingsplannen. De regels van deze bestemmingsplannen blijven buiten toepassing voor zover er sprake is van strijdigheid met de regels van dit facetbestemmingsplan en blijven voor het overige onverminderd van toepassing. Ook de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen blijven van kracht.

In het overzicht in bijlage 1 van deze regels is aangegeven voor welke bestemmingplannen het facetbestemmingsplan geldt. In enkele recente bestemmingsplannen is al een regeling voor kamerverhuur opgenomen. Toch geldt het facetbestemmingsplan ook voor deze bestemmingsplannen, zodat er één uniforme regeling voor alle bestemmingsplannen gaat gelden. Onder bestemmingsplannen worden tevens wijzigings- en uitwerkingsplannen verstaan. Het facetbestemmingsplan geldt niet voor beheersverordeningen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kamerverhuur in Nijmegen. Vervolgens vindt in hoofdstuk 4 de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 5 en 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin staat het volgende aangegeven: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

2.1.2 Conclusie

Bij verkamering is sprake van een gebruikswijziging, waarbij de intensiteit van het gebruik toeneemt, maar geen sprake is van toename van het ruimtebeslag. De in het plan voorziene ontwikkeling kan daarom niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en ambities over thema's zoals ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsvisie is een 'plan' dat richting geeft (een gedeeld vergezicht), en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit en Regionale Woonagenda's.

De doelstelling van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. De Omgevingsvisie omschrijft de doelstelling als volgt:

- gezond: een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, en de bescherming van onze flora en fauna;
- veilig: voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en

overstromingen. En aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;
- schoon: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie;
- welvarend: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.

Duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie worden in onderlinge samenhang bekeken. Dit resulteert in ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Deze ambities zijn gerelateerd aan de kerntaken van de provincie. Elke ambitie kent zijn eigen doelstellingen en aanpak.

Voor de uitvoering hanteert de provincie vier 'doe-principes':

- doen: de provincie kijkt breed met focus en zoekt actief ruimte;
- laten: de provincie stimuleert niets buiten haar visie;
- zelf: de provincie neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld;
- samen: de provincie werkt samen met partners en stimuleert innovatie en kennisdeling.

Sinds 2014 zijn vijf wettelijke verplichte planfiguren opgenomen in de Omgevingsvisie. Het gaat om ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid, en verkeers- en vervoersbeleid.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening. De omgevingsverordening is onlang geactualiseerd (actualisatieplan 7, vastgesteld 31 maart 2021). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

2.2.3 Conclusie

In de provinciale omgevingsvisie en verordening wordt niet ingegaan op verkamering.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

1. een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad;
2. het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen;
3. het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente;
4. te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen.

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes

4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd. De vier opgaven zijn:

1. Economisch veerkrachtige stad
   We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad
   Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad
   Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad
   Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

De 4 opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de

richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie:

1. Compacte, dynamische stad:
   Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.
   Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.
   Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.
2. Toekomstbestendige wijken:
   Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.
3. Groene, gezonde stad:
   We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.
   Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit:
   In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.
   Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.
5. Energieopgave:
   Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.
6. Groter centrumgebied:
   De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA,

Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen:
   De komende jaren blijven we investeren in de clusters Health & high Tech om nieuwe banen te creëren. We willen ruimte bieden aan nieuwe bedrijven en meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit doen we mede door te investeren in uitstraling en kwaliteit en door de mogelijkheden voor intensivering en functiemenging op campussen te onderzoeken. De Novio Tech Campus, Campus Heyendaal en de binnenstad zijn sterke campussen in Nijmegen.

8. We omarmen het kanaal
   We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hier zien we kansen voor intensivering en transformatie in de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert, groene gebieden en de werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen werken we o.a. aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls. De transformatieopgave vraagt om verdere verkenning en onderzoek.

2.3.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

Tegelijk met de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad op 28 oktober 2020 het woonbeleid 'Uitvoeringsagenda Wonen, Mix op Maat, 2020-2025 ' vastgesteld. Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten.

Naast het woonbeleid in algemene zin, beschrijft de Uitvoeringsagenda het kamerverhuurbeleid. De gemeente Nijmegen kent al decennia een beleid om verkamering van zelfstandige woningen te reguleren. Voor het van kracht worden van de Huisvestingswet 2014 gebeurde dat op basis van de Regionale Huisvestingsverordening van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gemeente Nijmegen maakt tot op heden gebruik van de systematiek uit de Huisvestingswet 2014 om door middel van de Huisvestingsverordening te sturen op schaarste aan woonruimten. Voor deze sturing is ook ingezet op een omzettingsverbod (verkamering) zonder omzettingsvergunning.

In 2016 heeft de gemeenteraad van Nijmegen de contouren van het kamerverhuurbeleid vastgesteld. De doelen van het kamerverhuurbeleid zijn: het tegengaan van overlast, goedkope woningen beschermen tegen verkamering en behouden van voldoende kamers. Daarbij heeft de gemeenteraad aangegeven illegale kamerverhuur op basis van de Huisvestingsverordening aan te willen pakken.

In uitwerking van het beleid gelden sinds 2018 voor de onzelfstandige particuliere markt strengere voorwaarden voor een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Goede kamerverhuur blijft nodig. Overlast wordt strenger aangepakt en illegale panden worden projectgewijs opgespoord en aangeschreven.

2.3.3 Conclusie

Het facetbestemmingsplan kamerverhuur past binnen de Nijmeegse Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025. Met het facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt voorzien in een juridisch houdbaar en werkbaar instrumentarium om kamerverhuur te reguleren. Met als doel een goede ruimtelijke afweging over kamerverhuur te maken, overlast te voorkomen en aan te pakken en tegelijkertijd verkamering niet onmogelijk te maken. Het facetbestemmingsplan draagt bij aan het kamerverhuurbeleid.

Hoofdstuk 3 Kamerverhuur in Nijmegen

3.1 Inleiding

Volgens een in 2019 uitgevoerd woonbehoefteonderzoek van Companen, betrof in 2018 het aantal onzelfstandige huishoudens in Nijmegen 19.890. Hieronder vallen studenten, wonen met zorg huishoudens en overige huishoudens. Dat blijkt ook uit de Stads- en Wijkmonitor 2021. De kamermarkt bedient niet alleen studenten. In de stad zijn er naar schatting 4 à 5.000 mensen die onzelfstandig wonen, maar niet studeren aan HBO of WO. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over pas-afgestudeerden of arbeidsmigranten.

Onderstaande tabel uit het Companen woonbehoefteonderzoek laat het totaal aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen, uitgesplitst naar woonsituatie en doelgroep in 2018 zien. Volgens het onderzoek woont het grootste deel van de huishoudens in een zelfstandige woning (ruim 76.000 huishoudens); voornamelijk reguliere huishoudens, maar voor een klein deel bestaat deze groep ook uit studenten die een zelfstandige woonruimte hebben (vaak een studio).

Totaal aantal huishoudens: 96.185			
Totaal zelfstandige huishoudens	**76.295**	**Totaal onzelfstandige huishoudens**	**19.890**
Zelfstandig wonende huishoudens	71.395	Onzelfstandig wonende studenten	12.900
Zelfstandig wonende studenten	4.900	Intramuraal wonende ouderen	1.005
		Intramuraal wonende VG+GGZ	600
		Overig onzelfstandige huishoudens	5.385

Bron: CBS (2019), Kences (2018), Planningskader Wonen en Zorg (2017)

Tabel: verdeling huishoudens

Door de aanwezigheid van de Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen kenmerkt Nijmegen zich door een grote studentenpopulatie. Het gaat niet alleen om studenten die in Nijmegen studeren, maar ook om studenten die hier wonen en elders studeren.

Voor de periode tot 2019-2030 becijfert het Companen woningbehoefteonderzoek de uitbreidingsbehoefte aan eenheden studentenhuisvesting op zo'n 2.000. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer kwaliteit: er is meer vraag naar zelfstandige eenheden. Als die niet beschikbaar zijn vormen onzelfstandige eenheden een prima alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Locatievoorkeuren zijn stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus.

Op basis van de landelijke Kencesmonitor wordt de omvang van de studentenpopulatie jaarlijks in beeld gebracht. In totaal waren er in het studiejaar 2019-2020 18.140 uitwonende studenten in Nijmegen. Dit is inclusief 1.600 uitwonende studenten die wel in Nijmegen wonen maar elders studeren.

Ter vergelijking; het totaal aantal particuliere huishoudens in de gemeente Nijmegen ligt begin 2020 op 96.644 huishoudens. Uitwonende studenten vormen daarmee ongeveer 19% van het aantal huishoudens. Slechts in 5 andere gemeenten ligt dat aandeel hoger.

De SSH& huisvest ca. 30% van alle studenten, 70% van de doelgroep woont op de (onzelfstandige) particuliere markt.

	Aantal uitwonende studenten	Aantal zelfstandige huishoudens	Aandeel uitwonende studenten op totaal aantal huishoudens
1. Wageningen	7.810	22.676	34,4%
2. Groningen	38.080	136.383	27,9%
3. Delft	16.160	58.852	27,5%
4. Maastricht	16.310	68.903	23,7%
5. Leiden	15.100	68.699	22,0%
6. Nijmegen	**18.140**	**96.644**	**18,8%**
7. Enschede	12.440	79.459	15,7%
8. Utrecht	27.070	181.670	14,9%
9. Tilburg	12.940	108.875	11,9%
10. Leeuwarden	7.460	63.338	11,8%
11. Eindhoven	13.040	120.980	10,8%
12. Amsterdam	49.510	475.368	10,4%
13. Rotterdam	28.150	328.283	8,6%
14. Breda	7.330	88.351	8,3%
15. Arnhem	6.510	81.399	8,0%
16. Den Haag	18.140	268.306	6,8%
17. Zwolle	3.630	60.093	6,0%
18. Venlo	2.320	47.964	4,8%
19. Dronten	750	17.532	4,3%
20. Vlissingen	900	22.342	4,0%

Bron: Kencesmonitor (2020), CBS (2020)

Tabel: Top 20 gemeenten met grootste aandeel uitwonende studenten WO en HBO (2019-2020)

3.2 Ruimtelijke effecten kamerverhuur

Op grond van artikel 3.1 van de Wro worden in een bestemmingsplan ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog op die bestemmingen regels gegeven. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd ruimtelijk relevant is, omdat het aantal bewoners dat van een woning gebruik maakt van invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning[1]. Er bestaat een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door studenten of door een gezin; de ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners[2]. Daarbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluids)overlast van belang. Daarnaast gaat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uit dat vanuit woningen met gezinsbewoning.

Gelet op het voorgaande kan in een bestemmingsplan een regeling vastgelegd worden waarmee kamerbewoning wordt gereguleerd. Naast dit ruimtelijk verschil in abstracte zin, is in Nijmegen concreet het ruimtelijk verschil tussen reguliere bewoning waarneembaar. Om die reden is regulering van kamerbewoning noodzakelijk.

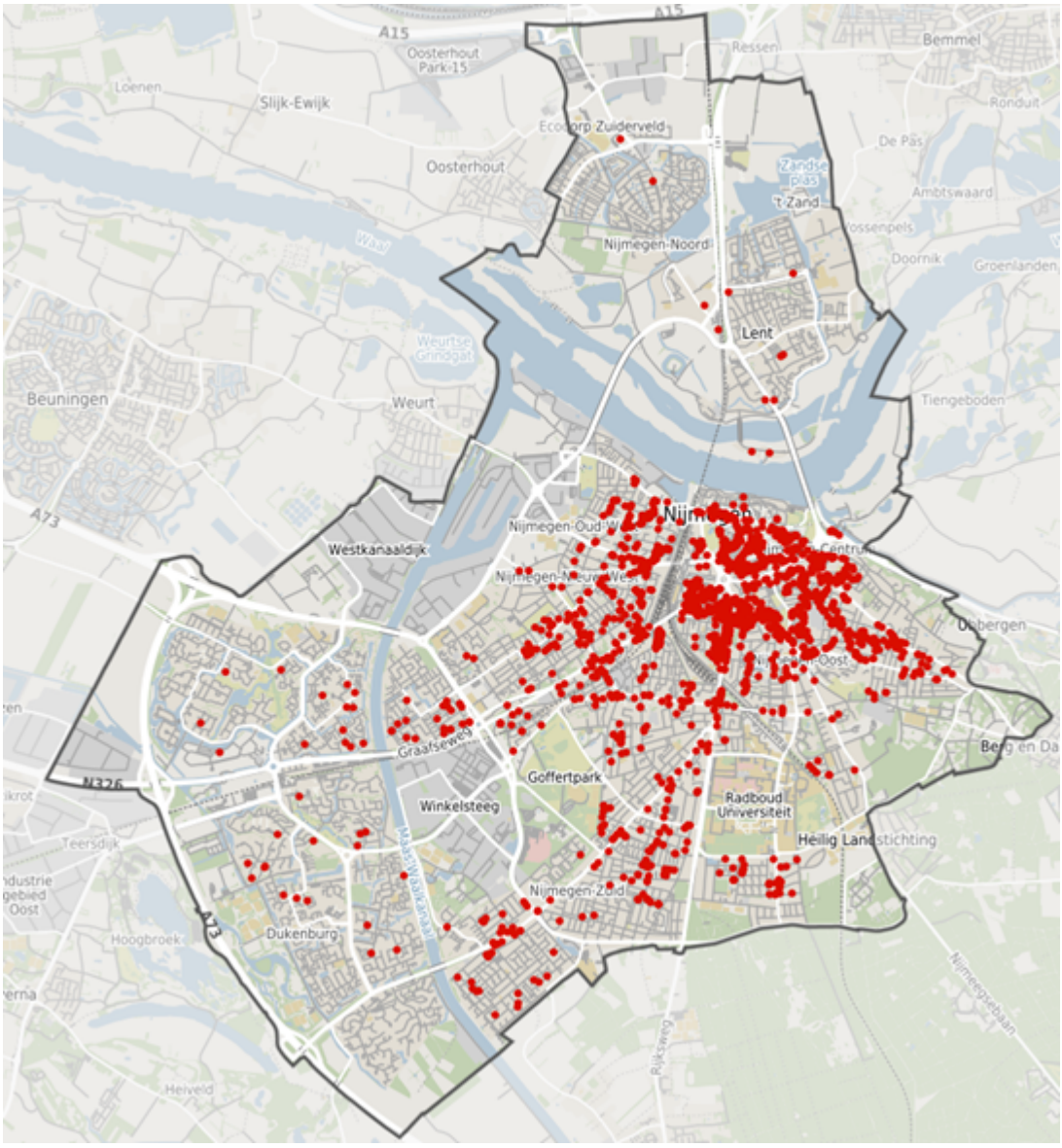
[1] AbRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1668; AbRS 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648, AbRS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2276, AbRS 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1907

[2] AbRS 8 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV3229.

3.3 Concentratie van kamerverhuur

Onderstaande kaart laat de geografische spreiding van kamerverhuur met een (omzettings)vergunning zien. Op de kaart is te zien dat kamerverhuur in heel Nijmegen voorkomt, maar zich voornamelijk in het centrum en de 19e-eeuwse schil concentreert. Desondanks is het wenselijk om voor heel Nijmegen kamerverhuurregels te stellen, om zo per geval een ruimtelijke afweging te kunnen maken. Bovendien wordt daarmee voorkomen dat kamerbewoning zich verplaatst (waterbedeffect).

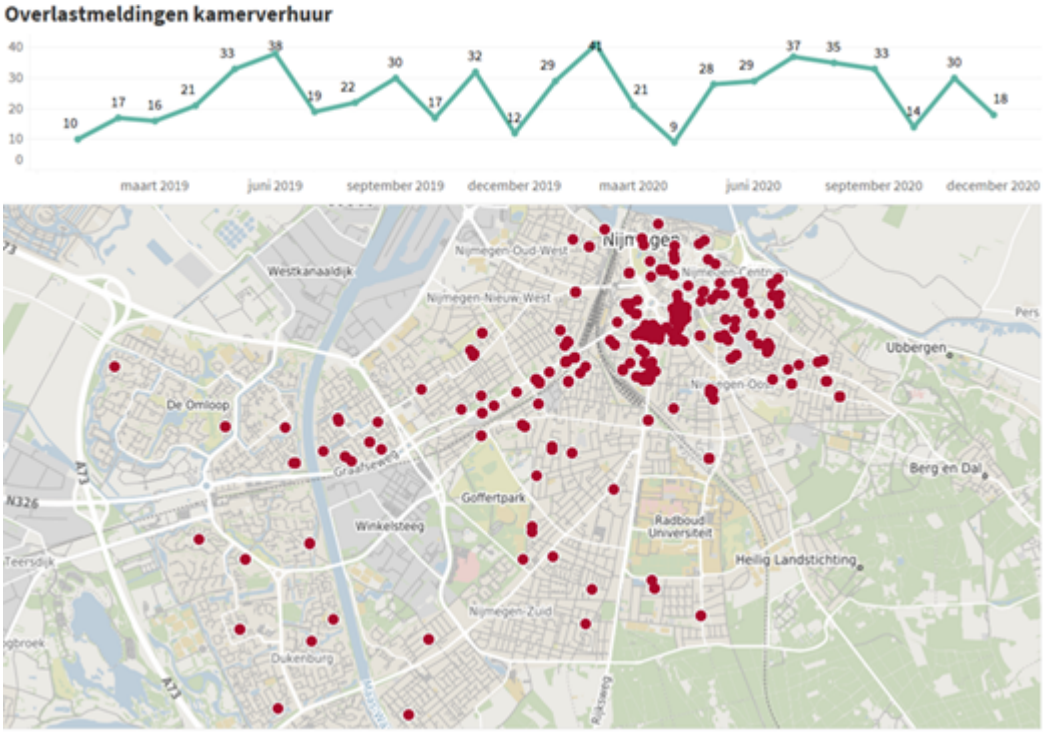
Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van een buurt of wijk. In combinatie met andere factoren zoals bestaande leefbaarheidsproblemen of de aanwezigheid van kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen kan het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Nijmegen onder druk komen te staan. Het is dan ook van belang om verdere concentratie van kamerverhuur tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt.



Kaart: Verleende (omzettings)vergunningen (april 2021)

Geluidsoverlast en overlast van fietsen en afval

Sinds 2018 worden de overlastmeldingen kamerverhuur bijgehouden. Onderstaande overzichten geeft het meldingenbeeld weer. Meldingen over kamerverhuuroverlast worden vrijwel door heel Nijmegen gedaan.



Kaart: geografische spreiding overlast meldingen kamerverhuur

Hieronder is het volledige overzicht van meldingen naar type melding opgenomen.

Aantal meldingen overlast kamerverhuur							
	Totaal 2018	Periode 1-1 t/m 30-6-2019	Periode 1-7 t/m 31-12-2019	**Totaal 2019**	Periode 1-1 t/m 30-6-2020	Periode 1-7 t/m 31-12-2020	**Totaal 2020**
Afval	**65**	28	27	**55**	25	23	**48**
Parkeren auto	**4**	3	13	**16**	1	1	**2**
Brandveiligheid	**6**	12	6	**18**	13	4	**17**
Stallen fiets	**27**	18	25	**43**	15	9	**24**
Geluid	**302**	65	103	**168**	109	131	**240**
Geur	**7**	2	2	**4**	2	0	**2**
Groen	**4**	2	3	**5**	1	0	**1**
Illegale bouwsels	**2**	2	4	**6**	2	1	**3**
Mogelijk illegale kamerverhuur	**81**	22	28	**50**	33	38	**71**
Overig	**9**	1	0	**1**	0	9	**9**
Totaal aantal unieke meldingen	**433**	138	134	**272**	159	169	**328**

Tabel: overzicht type overlast meldingen kamerverhuur

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat kamerverhuuroverlast zich voornamelijk toespitst op geluidsoverlast en overlast van verkeerd aangeboden afval en verkeerd gestalde fietsen. Vaak gaat het om enkelvoudige meldingen, maar soms bevat een melding ook meerdere soorten overlast. Het totaal aantal unieke meldingen is daarom lager dan de som van de type meldingen. Het is dan ook logisch om onder ander voor deze ruimtelijk waarneembare overlast met het facetbestemmingsplan kamerverhuur en bijbehorende beleidsregels regels te stellen.

3.4 Stads- en wijkmonitor

Met de jaarlijkse Stads- en Wijkmonitor geeft het gemeentelijke bureau Onderzoek en Statistiek (O&S) een beeld van de staat van de stad en deelgebieden daarbinnen. Volgens de Stads- en Wijkmonitor kent Nijmegen een aantrekkelijk woonklimaat. Er zijn weliswaar gebiedsverschillen, maar ook in de relatief zwakkere Nijmeegse wijken is het woon- en leefklimaat op een behoorlijk niveau. Zo karakteriseert leefbaarometer.nl de leefbaarheid in de meeste woongebieden binnen onze stad als goed tot uitstekend.

Desondanks zijn er gebieden waar het minder goed gaat. In 2018 toont de Leefbaarometer dat er in dertien van de zesendertig Nijmeegse wijken in totaal zo'n zesentwintig grotere en kleinere gebieden met leefbaarheidsrisico's voorkomen. Op basis van gecombineerde indicatoren zijn deze deelgebieden geel of oranje gemarkeerd. Neerbosch-Oost, Hatert en Meijhorst zijn wijken waar volgens dit instrument de leefbaarheid onvoldoende kan zijn in bepaalde deelgebieden. Andere gebieden met leefbaarheidsrisico's liggen vooral in Dukenburg; daar zijn zo'n dertien deelgebieden in de Leefbaarometer aangegeven (waarvan drie in Meijhorst). Ook Lindenholt en Nijmegen-West kennen gebieden met leefbaarheidsrisico's.

In het facetbestemmingsplan kamerverhuur worden regels gesteld aan het verkameren van

zelfstandige woningen. Daarnaast worden regels gesteld voor de uitbreiding van het aantal kamers. In de Stads- en Wijkmonitor 2021 wordt ingegaan op de gevolgen van splitsing en verkamering van zelfstandige woonruimten. Splitsing van woningen in kleinere woonunits en verkamering is vooral in wijken met grote 19e eeuwse panden zichtbaar, maar inmiddels ook in andere gebieden. In Nijmegen zijn relatief veel verkamerde panden aanwezig in de wijken Stadscentrum, Bottendaal, Altrade en Galgenveld. In 2019 heeft 7 tot 9% van de adressen in deze wijken een omzettingsvergunning. Waarschijnlijk zijn er ook kamerpanden zonder omzettingsvergunning. Ook in Hunnerberg en Wolfskuil speelt verkamering een rol. In 2019 heeft 4 tot 5% van de adressen hiervoor een omzettingsvergunning.

De aanwezigheid van studenten behoort tot het Nijmeegse profiel, maar er zijn op straat- en buurtniveau zeker leefbaarheidsrisico's en -implicaties. Wijkprofessionals wijzen op straatgewijze veranderingen, waarbij 'reguliere bewoning' verdwijnt. En op risico's vanwege verwaarloosde voortuinen, geluidsoverlast en overdaad aan afval en grofvuil op straat. Kernpunten zijn botsende leefstijlen en het idee dat studenten minder buurtbetrokkenheid tonen.

3.5 Conclusie

Over het algemeen gaat het goed in Nijmegen. In sommige delen van wijken gaat het minder goed en zien we leefbaarheidsrisico's. In een groot deel van Nijmegen zien we een concentratie aan kamerverhuurpanden. Uit overlastcijfers blijkt dat voornamelijk overlast van geluid, fietsen en afval wordt ervaren. Met het facetbestemmingsplan kamerverhuur wil de gemeente Nijmegen deze ruimtelijk waarneembare effecten van kamerverhuur reguleren. Dit, door specifiek op de ruimtelijke effecten toegesneden regels aan kamerverhuur te stellen. Ook voor wijken waar nog niet veel kamerverhuurpanden aanwezig zijn, is het wenselijk om kamerverhuur te reguleren om overlast te voorkomen. Juist om verplaatsing van het probleem te voorkomen (waterbedeffect) is ervoor gekozen verkamering in de hele gemeente aan een omgevingsvergunningplicht te onderwerpen.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de regels van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkeld als een facetbestemmingsplan (parapluplan) waarmee voor alle bestemmingsplannen in Nijmegen waarin wonen is toegestaan dezelfde regeling voor kamerverhuur gaat gelden.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

4.2 Systematiek van de planregels

De regels van het facetbestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en het toepassingsgebied), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan), de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels is ingegaan op de begrippen. Bij de begrippen zijn alleen de begrippen opgenomen die betrekking hebben op verkamering. Voor de overige begrippen zijn de begrippen uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing. De wijze van meten is niet opgenomen. Hiervoor zijn de bepalingen uit de geldende bestemmingsplannen van toepassing. Hiervoor in de plaats is een artikel met het toepassingsgebied opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregeling

Het opnemen van de anti-dubbeltelregel in de regels is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze standaardbepaling (artikel 3.2.4 Bro) strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw gebruik zou kunnen worden gemaakt.

Regels verkamering

Verbod op verkamering

In dit artikel is het verbod op verkamering opgenomen. Verkameren houdt volgens de regels van dit facetplan in het gebruik nemen of laten nemen van (een gedeelte van) een gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Er is pas sprake van kamergewijze bewoning bij drie of meer onzelfstandige eenheden en/of bewoning door drie personen of meer. Kenmerkend voor het kamergewijze bewoning is dat de toiletruimte, badruimte of een keuken gezamenlijk worden gebruikt.

Het verbod om zonder vergunning te verkameren geldt niet voor bestaande situaties. De reden hiervoor is dat bestaande situaties anders onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. In de geldende bestemmingsplannen is kamerbewoning veelal binnen de woonfunctie toegestaan. Dat betekent dat kamerbewoning in de bestaande situatie planologisch legaal is. Uit rechtspraak blijkt dat bestaand legaal gebruik in het algemeen als zodanig moet worden bestemd en niet zonder meer onder het algemene overgangsrecht mag worden gebracht. Het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan een kamergewijs bewoond pand valt niet onder een bestaande situatie en is vergunningplichtig.

Het verbod om zonder de vereiste omgevingsvergunning te verkameren geldt ook niet wanneer sprake is van een hospes/hospita. Een hospes/hospita is de 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de woning woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt (aan maximaal twee personen). Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning.

Afwijken van de regels voor verkamering

In dit artikel staan de voorwaarden voor vergunningverlening. De verkamering mag niet leiden tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Of sprake is een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur.

Overgangs-en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel staat het overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

Slotregels

In dit artikel staat de naam van het facetbestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Dit facetbestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 Bro vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

5.2 Financiële haalbaarheid

De toetsing en handhaving van dit facetbestemmingsplan vraagt extra ambtelijke capaciteit. Hiervoor is een reservering opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Het ontwerp facetbestemmingsplan kamerverhuur wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. De zienswijzen zullen in een zienswijzennota worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld het waterschap en de provincie. De provincie en het waterschap hebben echter aangegeven dat vooroverleg over het facetbestemmingsplan kamerverhuur niet nodig is.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan facetbestemmingsplan kamerverhuur met identificatienummer NL.IMRO.0268.FBPkamerverhuur-ON01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestaande situatie

het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op 7 oktober 2021, zijnde het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan kamerverhuur.

1.4 bouwperceel

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

1.5 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.6 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen.

1.7 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gezamenlijke huishouding voeren.

1.8 kamergewijze bewoning

het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren.

1.9 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 onzelfstandige woonruimte

woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.11 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.12 verkameren

het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

1.13 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.14 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.15 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.16 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.17 woonruimte

1. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
2. standplaats.

1.18 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.19 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.20 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op alle bestemmingsplannen waarin wonen is toegestaan binnen het grondgebied van de gemeente Nijmegen voorzover opgenomen in bijlage 1 van deze regels. De regels uit het facetbestemmingsplan gelden in aanvulling op de regels van deze bestemmingsplannen. De regels van deze bestemmingsplannen blijven buiten toepassing voor zover er sprake is van strijdigheid met de regels van dit facetbestemmingsplan en blijven voor het overige onverminderd van toepassing. Ook de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen blijven van kracht. (Bijlage 1: Overzicht bestemmingsplannen) p.m.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 4 Regels verkamering

4.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

a. het een bestaande situatie betreft;
b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

4.2 Afwijken van de regels voor verkamering

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 4.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

5.1.1 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.

5.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5.1.1 met maximaal 10%.

5.1.3 Uitzonderingen

Artikel 5.1.1 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.

5.2 Overgangsrecht gebruik

5.2.1 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.

5.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5.2.1, 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.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 5.2.1, 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.

5.2.3 Uitzonderingen

Artikel 5.2.1 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'facetbestemmingsplan kamerverhuur'.

