bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan wonen en logies

Gemeente Montfoort

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0335.BPWonenenlogies-VG01*
Datum:	*2025-01-06*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made | F.F.L. Zandstra*
Kenmerk Buro SRO:	*SR230048*
Opdrachtgever:	*gemeente Montfoort*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend planologisch regime 5
1.4 Leeswijzer 5
2 Paraplubestemmingsplan 6
2.1 Wonen en logies 6
3 Haalbaarheid 7
4 Juridische planopzet 8
4.1 Algemeen 8
4.2 Verbeelding 8
4.3 Planregels 8
5 Uitvoerbaarheid 10
5.1 Economische uitvoerbaarheid 10
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende paraplubestemmingsplan heeft betrekking op wonen en logies. Binnen de gemeente Montfoort ontbreekt in bestemmingsplannen een omschrijving van het begrip 'wonen'. Daarnaast is er in voorkomende gevallen geen duidelijkheid over wat onder logies verstaan wordt. Dit maakt het lastig om handhavend op te treden tegen ongewenste situaties die zich kunnen voordoen, zoals bij de huisvesting van arbeidsmigranten en (tijdelijke) kamerverhuur.

Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op de gehele gemeente Montfoort. Een parapluplan biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien en/of aan te vullen voor een bepaald aspect. Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct kader voor wonen en logies waaraan onder andere (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Ook kan de gemeente hiermee beter handhavend optreden tegen ongewenste en soms ook onveilige huisvestingssituaties.

Er zijn in het paraplubestemmingsplan wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Deels naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht (zie toelichting paragraaf 5.2.2) en deels ambtshalve. De ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd om te zorgen dat dit paraplubestemmingsplan niet alleen ongewenste ontwikkelingen tegengaat, maar ook gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt. Vanuit volkshuisvesting- en sociaal beleid is het wenselijk om onder voorwaarden ruimte te bieden voor zorgwoningen, hospitaverhuur en friends contracten. Daarom is hiervoor een regeling opgenomen in dit paraplubestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid voor zorgwoningen biedt een juridisch kader om huisvesting voor de beschermd wonen groep te organiseren. Dit sluit aan op het Regioplan Beschermd Wonen van de U16 voor 2023-2028.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het parapluplan omvat het grondgebied van de gehele gemeente Montfoort. De begrenzing van het plan is gelijk aan de gemeentegrens. Het parapluplan is een bestemmingsplan dat als een spreekwoordelijke paraplu over andere, reeds geldende bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van wonen en logies die zijn opgenomen in de geldende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan.

1.3 Geldend planologisch regime

Het plangebied van het paraplubestemmingsplan omvat het hele grondgebied van de gemeente Montfoort. Het geldende planologische regime bestaat dan ook uit alle geldende bestemmings- en wijzigingsplannen in de gemeente Montfoort.

Voor de regels ten aanzien van wonen en logies geldt dat de begrippen zoals die in de inleidende regels van de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen komen te vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende paraplubestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de regelingen die onderdeel zijn van de parapluherziening beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Paraplubestemmingsplan

2.1 Wonen en logies

Wonen
In de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Montfoort ontbreekt in sommige gevallen een omschrijving van het begrip 'wonen'. Dat betekent dat er uiteenlopende en, in sommige gevallen, ook ruime mogelijkheden zijn voor verschillende woonvormen.

Uitgangspunt van dit paraplubestemmingsplan is dat gronden en bouwwerken die bestemd zijn voor wonen niet mogen worden gebruikt naar (tijdelijke) kamergewijze verhuur. Hospitaverhuur is hierop een uitzondering. Ook is bepaald wat gemeentebreed onder 'wonen/woondoeleinden' verstaan moet worden en onder welke voorwaarden de hospitaverhuur bij recht toegepast kan worden. Verder zijn afwijkingsbevoegdheden voor zorgwoningen, hospitaverhuur met een eigen toegang en friends contracten opgenomen. Op deze manier krijgt de gemeente meer regie over het toestaan van verschillende woonvormen en kan zij het ongewenst gebruik van woningen tegengaan.

Logies
In enkele bestemmingsplannen binnen de gemeente Montfoort zijn horeca(-activiteiten) toegestaan, waarbinnen in voorkomende gevallen een hotel, een pension, logies en/of nachtverblijf mogelijk zijn. In die bestemmingsplannen is onvoldoende duidelijk wat onder deze begrippen verstaan wordt. Hierdoor kunnen de gronden op verschillende manieren gebruikt worden, ook voor doeleinden waarvoor dit oorspronkelijk niet de bedoeling van de planwetgever was. De gemeente wil de begrippen 'horeca(bedrijf)', 'hotel', 'logies', 'pension' en 'nachtverblijf' aanscherpen, zodat voorkomen wordt dat gronden met een horecabestemming oneigenlijk gebruikt worden.

Vertaling naar het bestemmingsplan
De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht, met dien verstande dat de regels en de begripsbepalingen van de geldende bestemmingsplannen ten aanzien van wonen en logies komen te vervallen en worden vervangen c.q. aangevuld door de regels en begripsbepalingen die zijn opgenomen in het voorliggende paraplubestemmingsplan.

Het betreft de volgende begrippen:

- friends contract;
- horeca(bedrijf)
- hospitaverhuur;
- hotel;
- huishouden;
- logies/pension/nachtverblijf;
- wonen/woondoeleinden;
- woning;
- woningsplitsing;
- zorgwoning.

Door de hierboven genoemde begrippen aan de geldende bestemmingsplannen toe te voegen c.q. deze te herzien ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, is het mogelijk om ongewenste situatie te bemoeilijken en gewenste situatie mogelijk te maken.

3 Haalbaarheid

De haalbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch regelen van de begrippen omtrent wonen en logies. Voorliggend plan bevat derhalve geen nieuwe ontwikkelingen, waardoor er geen effecten zijn ten aanzien van aspecten als bodem, geur, ecologie, archeologie of andere milieu- en omgevingsaspecten.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van digitale ondergrond (Basisregistratie Grootschalige Topografie).

4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk I bevat de inleidende regels. Dit hoofdstuk geeft de begrippen weer.
Het begrip wonen/woondoeleinden was in de geldende bestemmingsplannen niet gedefinieerd. Volgens de nieuwe definitie moet er sprake zijn van (nagenoeg) zelfstandige bewoning door bewoner(s) die het adres voor een aaneengesloten periode van ten minste zes maanden als hoofdverblijf (zullen) hebben, blijkend uit inschrijving in de Basisregistratie Personen en/of de feitelijke omstandigheden. Bij de toetsing of er wordt voldaan aan de definitie zal primair worden gekeken naar de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Indien de inschrijving - of het ontbreken daarvan - ruimte laat voor twijfel, kijkt het bevoegd gezag naar de overige feitelijke omstandigheden, zoals de inhoud van een (huur)overeenkomst. Als niet uit een (huur)overeenkomst blijkt dat verblijf gedurende een aaneengesloten periode van ten minste zes maanden is beoogd, is dit een aanwijzing dat er geen sprake is van wonen/woondoeleinden als bedoeld in dit paraplubestemmingsplan. Als volgens het geldende bestemmingsplan niet alleen sprake is van wonen/woondoeleinden, maar ook van de bestemming of functie als woning, geldt op grond van de begripsbepalingen de aanvullende eis dat daarin alleen door één huishouden mag worden gewoond.
Bij hospitaverhuur geldt een kortere minimumtermijn van vier weken, omdat hospitaverhuur een goede oplossing kan zijn voor een korte overbruggingsperiode.

Hoofdstuk II bevat de algemene regels. In artikel 2 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 3 wordt benoemd welke bestemmingsplannen herzien en/of aangevuld worden. Vervolgens bevat artikel 4 een algemene regeling voor logies en wonen.
Hospitaverhuur is onder voorwaarden (bij recht) toegestaan, zonder dat een omgevingsvergunning nodig is. In een deel van de binnenstad van Montfoort staan we geen hospitaverhuur toe; het gaat daarbij om gebouwen met gemengde bestemmingen (bestemmingen 'Gemengd', 'Centrum' en 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg'). We sluiten hospitaverhuur in deze gebouwen uit, omdat we hier een risico zien van oneigenlijk gebruik waartegen (mede vanwege de gemengde bestemmingen) niet eenvoudig handhavend kan worden opgetreden.

Voor de afwijkingsbevoegdheden die in de planregels zijn opgenomen, geldt dat zowel een permanente als een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan denkbaar is. Het is in principe aan de aanvrager om een permanente dan wel een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen. Het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid betekent overigens niet dat een eigenaar verplicht is om dit gebruik voort te zetten. Een eigenaar behoudt het recht om het gebruik weer in overeenstemming te brengen met het geldend planologisch regime. Zo behoudt bijvoorbeeld een woningcorporatie/eigenaar het recht om de woning na beëindiging van het friends contract weer ter beschikking te stellen aan een huishouden.

Ten slotte regelt hoofdstuk III de overgangs- en slotbepalingen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Er zijn voor de gemeente aan de uitvoering van dit plan geen kosten verbonden waarvoor een specifiek onderzoek naar economische uitvoerbaarheid moet worden uitgevoerd. Er is evenmin sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarmee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van de gemeentelijke kosten.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken over het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

De vooroverlegpartners, met uitzondering van de provincie Utrecht (zie toelichting paragraaf 5.2.2), hebben geen bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt.

5.2.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend, te weten door de provincie Utrecht. De zienswijze heeft betrekking op de afwijkingsbevoegdheid voor het splitsen van een bestaande woning in één of meer zelfstandige wooneenheden zoals die opgenomen was in artikel 4.1.2 van het ontwerp bestemmingsplan. Deze afwijkingsbevoegdheid is in strijd met de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, die in het landelijk gebied in beginsel geen verstedelijking toestaat (verstedelijkingsverbod). Woningsplitsing wordt namelijk als verstedelijking beschouwd. Naar aanleiding van de zienswijze is de afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing komen te vervallen. Bij de afwijkingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen, geldt als voorwaarde dat er geen woningsplitsing plaatsvindt.