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	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**7**
2.1	Onderbouwing wijzigingen	7
Hoofdstuk 3	**Beleidsaspecten**	**9**
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**11**
Hoofdstuk 5	**Juridische toelichting**	**13**
5.1	Plansystematiek	13
5.2	Wijziging begrippen	13
5.3	Opzet regels	13
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**17**
6.1	Kostenverhaal	17
6.2	Financiële haalbaarheid	17
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 16 april 2020 heeft de gemeenteraad van Vught een voorbereidingsbesluit genomen ten aanzien van het reguleren van kamerverhuur in de gemeente. Dit voorbereidingsbesluit is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De gemeente Vught heeft haar bestemmingsplannen momenteel zo ingericht, dat er per bouwperceel één woning is toegestaan. Het is de bedoeling dat in deze woning ook één huishouden gebruik maakt van de woning.

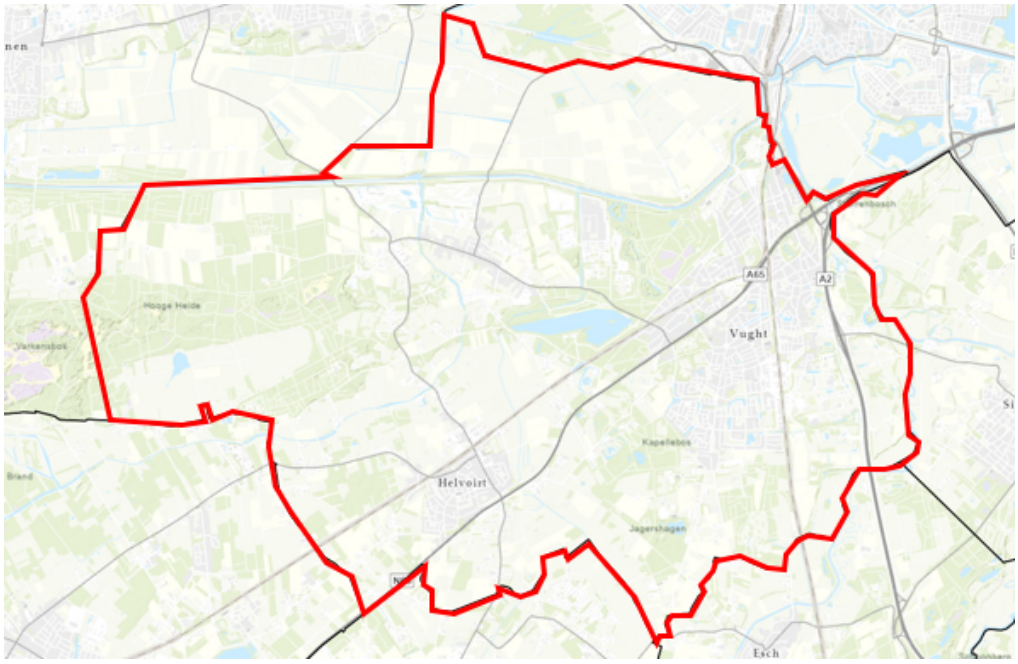
In de meeste bestemmingsplannen in de gemeente Vught zijn begrippen opgenomen voor een woning, waarin is bepaald, dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Het doel hiervan is om andere woonvormen (bijvoorbeeld kamerbewoning) niet bij recht toe te staan. Dit soort woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal mensen in één woning woont of doordat de parkeerdruk toeneemt.

In de woonbestemmingen is echter vaak 'wonen' in algemene zin toegestaan en ontbreekt een koppeling met het begrip 'woning'. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat het begrip 'wonen' in die gevallen ruim moet worden uitgelegd. Ook bijzondere woonvormen, waaronder kamerbewoning, vallen onder dit begrip en zijn dus bij recht toegestaan. Dit was niet de intentie. Het is wenselijk om dit te herstellen.

Deze partiële herziening zorgt er voor, door het toevoegen en/of aanpassen van een aantal definities aan de geldende bestemmingsplannen, dat bijzondere woonvormen niet meer bij recht zijn toegestaan binnen de woonbestemmingen in het buitengebied en binnen alle bestemmingen in het stedelijk gebied. Alleen na afweging en vergunningverlening van de gemeente zou kamerverhuur mogelijk gemaakt kunnen worden.

1.2 Het plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele gemeente Vught. In figuur 1.1 is de planbegrenzing weergegeven. Door de herindeling per 1-1-2021 is er een stuk van de voormalige gemeente Haaren bij de gemeente Vught gekomen. De nieuwe gemeentegrens is rood weergegeven in figuur 1.1 en in de verbeelding exact begrensd. Omdat de koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' in (nagenoeg) alle gemeentelijke bestemmingsplannen ontbreekt, worden alle bestemmingsplannen binnen het plangebied op dit onderwerp herzien en/of aangevuld. Voor alle bestemmingsplannen in het buitengebied gaat het om de bestemming Wonen (en daarmee vergelijkbare bestemmingen zoals b.v. woondoeleinden) en de begripsbepaling. In de bestemmingsplannen voor de kernen gaat het om alle bestemmingen.



Figuur 1.1: overzicht globale begrenzing plangebied (rood begrensd).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het overzicht dat is opgenomen in bijlage 1 en 2 van de regels is inzichtelijk gemaakt welke bestemmingsplannen door middel van deze herziening aangepast worden. Daarbij is onderscheid gemaakt in de plannen voor stedelijk gebied, waar binnen alle bestemmingen kamerverhuur alleen met een omgevingsvergunning toegestaan kan worden en in het buitengebied, waar dit alleen van toepassing is op de woonbestemmingen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Onderbouwing wijzigingen

2.1.1 Aanvullen / aanpassen begrippen

In een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Vught is het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd. Het gaat om gronden en gebouwen waar ter plaatse 'wonen' is toegestaan.

Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere ECLI:NL:RVS:2016:3046, 16 november 2016 en ECLI:NL:RVS:2019:192, 23 januari 2019) volgt dat in dat geval voor de uitleg van 'wonen' moet worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' ook andere woonvormen begrepen dan het huisvesten van één huishouden in een woning. Kamerbewoning (b.v. studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekenden) en bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld woonzorggroepen) vallen ook onder dit begrip.

Dit betekent dat de huidige bestemmingsplannen onbedoeld ruimte bieden voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Kamerbewoning (onder andere door studenten of arbeidsmigranten) en andere bijzondere woonvormen zijn in de huidige bestemmingsplannen bij recht toegestaan. Dit maakt het onmogelijk om in het geval van een concreet initiatief voor een bijzondere woonvorm te toetsen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief: bijzondere woonvormen zijn immers bij recht toegelaten en kunnen dus niet afzonderlijk worden beoordeeld.

Gelet op de impact die andere woonvormen kunnen hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte, is het wenselijk om initiatieven voor bijzondere woonvormen per plan te beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken, dat het initiatief aanvaardbaar is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom nodig om het gebruik voor 'wonen' in de geldende bestemmingsplannen te beperken tot het 'wonen in woningen door één afzonderlijk huishouden.

De gemeenteraad heeft op 16 april 2020 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin is bepaald dat het niet is toegestaan om het gebruik van gebouwen te wijzigen als daarmee sprake is van andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Alleen als er geen huishouden woont is het bij afwijking mogelijk om maximaal 4 kamerbewoners toe te laten. Dit maximale aantal van 4 huurders is gesteld omdat dit aantal vergelijkbaar is met een gemiddeld huishouden De impact op de omgeving hoeft hierdoor ook niet anders te zijn.

In dit paraplubestemmingsplan worden alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Vught in lijn met dat voorbereidingsbesluit herzien. In de planregels van de geldende bestemmingsplannen wordt een aantal begrippen toegevoegd, zodat de bedoeling van de planwetgever voor iedereen duidelijk is. De volgende begrippen worden toegevoegd en/of aangepast in alle geldende bestemmingsplannen:

1. **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.*

2. **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.*

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

4. **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.*

2.1.2 Kamerverhuur alleen met omgevingsvergunning

Naast de aanpassing van de begrippen wordt kamerverhuur in een woning aangemerkt als strijdig gebruik. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken voor maximaal 4 personen per woning en daarbij toetsen of eventueel gewenste kamerverhuur mogelijk gemaakt kan worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Bovendien is een toetsingskader, dat er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd. Dit geldt voor zowel auto als ook fietsparkeren. Het is ten aanzien van fietsparkeren niet de bedoeling dat dit op de openbare weg zal plaatsvinden. Bestaande kamerverhuurpanden worden uitgezonderd van het verbod. Voorwaarde is wel dat er geen toename mag zijn van het aantal individuele bewoners in het betreffende pand.

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

Dit paraplu bestemmingsplan is een partiële herziening van alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Vught. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is een uitgebreide beleidstoetsing niet aan de orde. Er wordt door de planwetgever met deze herziening door middel van nieuwe begrippen verduidelijkt wat de gemeenteraad altijd al bedoeld heeft met de betreffende begrippen. Om te zorgen voor een eenduidig toetsingskader in de hele gemeente worden deze begrippen toegevoegd aan het geldende begrippenkader. Hiermee wordt geen beleid aangepast en/of toegevoegd zodat een verdere toetsing aan het beleid van Rijk, provincie en Waterschap achterwege gelaten kan worden. Zij hebben immers al ingestemd met de inhoud van alle plannen, zoals die nu al vastgesteld zijn. Al deze plannen zijn in overeenstemming met beleid van genoemde diensten.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In voorliggend plan is een binnnenplanse afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning) opgenomen om kamerbewoning onder voorwaarden toe te staan. Met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid moet de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad reeds bij de vaststelling van het plan, en niet eerst bij de toepassing van de afwijkingsvoorwaarden, moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is.

De afwijkingsbevoegheid maakt de kamerbewoning voor maximaal 4 personen per woning mogelijk (mits voldaan wordt aan een aantal eisen). Dit aantal is vergelijkbaar met een normale gezinssituatie en vergelijkbaar met datgenen dat nu bij recht is toegestaan. Door dit maximale aantal wordt het woon- en leefklimaat op voorhand niet nadelig beinvloed. Dit bestemmingsplan biedt dan ook niet meer mogelijkheden dan het huidige plan ook al mogelijk maakt. Op basis hiervan zal ook ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten geen veranderingen optreden die onderzocht moeten worden in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Plansystematiek

Voor het maken van een koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning' moet een groot aantal bestemmingsplannen gedeeltelijk worden herzien. Dit kan worden gedaan door het vaststellen van een zogenaamd paraplubestemmingsplan: één bestemmingsplan dat meerdere plannen gelijktijdig herziet ten aanzien van één of een beperkt aantal onderwerpen. Het bestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught ' is een paraplubestemmingsplan, waarmee de genoemde bestemmingsplannen in de gemeente Vught gelijktijdig wordt herzien. De aanpassingen blijven beperkt tot aanpassingen in de begrippen van de regels van de onderliggende bestemmingsplannen. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De verbeeldingen en bouwmogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen worden niet herzien en blijven dus ongewijzigd van toepassing.

5.2 Wijziging begrippen

Voor het volledige overzicht worden de volgende begrippen toegevoegd en/of vervangen deze begrippen de bestaande begrippen uit de in bijlage 1 en 2 van deze regels genoemde bestemmingsplannen:

1. **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.*

2. **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.*

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

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

Op grond van deze nieuwe begrippen mag er in een woning maximaal één huishouden. Kamerverhuur kan alleen worden toegelaten voor maximaal 4 personen en na afwijking van het bestemmingsplan. Bij de toetsing of afwijking mogelijk is moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden (o.a. fiets- en autoparkeren) en mag het woon- en leefklimaat niet nadelig beïnvloed worden.

5.3 Opzet regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

5.3.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

Artikel 1: bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het paraplubestemmingsplan. In dit artikel zijn begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. Tevens zijn er begrippen opgenomen voor de 'gebruiksoppervlakte' en 'kamergewijs bewoond pand' zodat voor iedereen duidelijk is hoe die bepaald worden.

De overige begripsbepalingen die van belang zijn voor de interpretatie van de planregels zijn al opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen of worden daaraan toegevoegd door deze planherziening. Deze begrippen hoeven dus niet in artikel 1 te worden opgenomen.

Artikel 2: betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven welke bestemmingsplannen worden herzien door dit paraplubestemmingsplan. Voor de kernen is dat voor alle bestemmingen het geval. Voor alle bestemmingsplannen in het buitengebied (Vught en de voormalige gemeente Haaren) heeft dit bestemmingsplan betrekking op de woonbestemmingen die daarin zijn opgenomen. Daarbij is aangegeven dat de regels van deze bestemmingsplannen worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van het paraplubestemmingsplan, maar dat de regels voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen ongewijzigd van toepassing blijven.

5.3.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn twee artikelen opgenomen:

Artikel 3: regelt de aanpassingen die nodig zijn in verband met de regeling voor wonen. De regeling is als volgt opgezet:

Lid 3.1 regelt dat aan de geldende bestemmingsplannen begrippen worden toegevoegd of dat de bestaande begrippen worden vervangen door de nieuwe begrippen. Het gaat om de begrippen:

- bedrijfswoning;
- huishouden;
- wonen;
- woning.

Artikel 4: regelt voor alle bestemmingsplannen dat kamergewijze verhuur van panden verboden is. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken voor maximaal 4 personen per woning. Hierbij wordt in ieder geval getoetst of er geen onevenredige overlast ontstaat voor het woon- en leefklimaat van omliggende panden.

Om te bepalen of kamerverhuur mogelijk is is er in dit artikel een afwegingskader opgenomen. Daarbij moet aangetoond worden dat het pand zelf geschikt is en dat ook de omgeving geen onevenredig veel nadeel zal ondervinden van de kamerverhuur. Het woonkarakter van de wijk of buurt moet behouden blijven.

Ten aanzien van de kamerverhuur is opgenomen dat er voorzien moet worden in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte. Hieronder verstaat de gemeente dat er per persoon een gebruiksoppervlakte van minimaal 9m² en een leefoppervlakte van minimaal 25m².

Bestaande panden die kamergewijs bewoond worden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht mits er geen toename is van het aantal bewoners.

5.3.3 Hoofdstuk 3 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

Artikel 5: bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 6: bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Dit paraplubestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten is daarom niet aan de orde

6.2 Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen. Aan deze bestemmingsplannen wordt een aantal begrippen toegevoegd en in een deel van de bestemmingsplannen wordt een nieuwe regeling voor kamerverhuur opgenomen. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inhoud van dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de belangen van Rijk, provincie en Waterschap. Daarom is er geen vooroverleg ex artikel 3.1.1.Bro nodig. Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan kamerverhuur Vught' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

Het plan wordt in het kader van die procedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van een zienswijze. Na afloop van de periode van terinzagelegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.