

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 3 juni 2025

Ons kenmerk : 20250507131042/Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief uitspraak RvS paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg

Geachte leden van de raad,

Op 21 juli 2022 heeft u het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg” vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. U heeft t.a.v. het herstelbestemmingsplan op 5 oktober 2023 een herstelbesluit genomen. Beide besluiten heeft de Raad van State behandeld tijdens haar zitting op 21 januari 2025. Inmiddels hebben wij de uitspraak ontvangen. De Raad van State heeft op 16 april 2025 eiser volledig in het gelijk gesteld.

Voorgenoemde raadsbesluiten zijn genomen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat wet- en regelgeving wordt aangehaald, zoals deze gold onder het oude ruimtelijke stelsel. Zo wordt bijvoorbeeld in deze raadsinformatiebrief gesproken over losstaande bestemmingsplannen, terwijl deze na 1 januari 2024 zijn opgenomen in één (tijdelijk) Omgevingsplan.

De casus

Eiser bezit twee woningen in Geertruidenberg welke hij inzet voor kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten. De twee woningen vallen beiden onder de regels van het bestemmingsplan “Geertruidenberg Noordwest”. In dit bestemmingsplan sluiten de voorschriften de kamergewijze verhuur van een woning niet uit. Eiser mag zijn woningen onder de regels van dit bestemmingsplan dan ook voor dit doel inzetten.

Door het overkoepelende “Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg” vast te stellen heeft uw gemeenteraad voor de gehele gemeente o.a. de begrippen ‘huishouden’ en ‘wonen’ eenduidig willen uitleggen. In dit paraplubestemmingsplan wordt aangegeven dat het gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet is toegestaan. Hierdoor wordt kamergewijze verhuur aan banden gelegd en is het niet meer mogelijk om zonder vergunning in een woning kamergewijze verhuur plaats te laten vinden.

De kamergewijze verhuur in de twee woningen van eiser vond plaats vóór de vaststelling van het “Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg”. In dit paraplubestemmingsplan is geen overgangsrecht opgenomen. Dit had wel moeten, omdat voorheen passend gebruik niet zomaar wegbestemd mag worden onder een nieuw bestemmingsplan. Uw gemeenteraad heeft dan ook een herstelbesluit genomen welke voorziet in een uitsterfconstructie voor het gebruik van de twee woningen van eiser voor kamergewijze verhuur.

Na vaststelling van het “Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg” heeft eiser beroep ingesteld bij de Raad van State. Het door ons genomen herstelbesluit heeft geleid tot aanvullende beroepsgronden

vanuit eiser. Kortweg stelt eiser dat de twee voor kamerverhuur bestemde woningen permanent als zodanig bestemd dienen te worden bij nieuwe planvorming.

De uitspraak van de Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt dat uw gemeenteraad beleidsruimte heeft om inderdaad te oordelen dat kamerverhuur niet langer passend is binnen een goede ruimtelijke ordening. Maar dit laat onverlet dat de gemeenteraad toereikend dient te motiveren waarom situaties die reeds positief bestemd waren, nu onder een uitsterfregeling worden gebracht.

De Afdeling komt tot de conclusie dat de motivering die uw gemeenteraad nu ten grondslag heeft gelegd aan de uitsterfregeling onvoldoende is. Aan de uitsterfregeling is door u ten grondslag gelegd dat een positieve bestemming niet langer mogelijk is wegens overlast en parkeerdruk die te relateren is aan de kamerverhuur, maar van beide omstandigheden is naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende gebleken. In haar uitspraak van 11 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024) heeft de Afdeling namelijk overwogen dat overlast die het gevolg is van onrechtmatig gedrag bij de besluitvorming van bestemmingsplannen buiten beschouwing dient te blijven. Dit soort overlast kan worden tegengegaan in het kader van handhaving van de openbare orde. Instrumenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals een bestemmingsplan, zijn niet bedoeld om dergelijke overlast tegen te gaan. Uw gemeenteraad heeft niet kunnen aantonen dat de hinder en- of overlast bij de woningen nauw verweven is met de aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat onvoldoende gemotiveerd is waarom kamerverhuur in de twee woningen van eiser niet langer in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

De beslissing

Het beroep van eiser is gegrond verklaard door de Afdeling. Het besluit van uw gemeenteraad tot vaststelling van “Paraplubestemmingsplan wonen Geertruidenberg”, maar ook het herstelbesluit daarop, worden vernietigd, voor zover het de percelen van de twee woningen bestemd voor kamerverhuur van eiser betreft. Dit betekent dat de voorschriften die uit het paraplubestemmingsplan en het herstelbesluit volgen niet van toepassing zijn op deze twee woningen van eiser. De Afdeling draagt de gemeenteraad op om dit binnen vier weken te verwerken in het elektronisch vastgelegde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

De Afdeling heeft hierop de gemeente Geertruidenberg veroordeelt tot het vergoeden van de proceskosten en griffiekosten van eiser. Dit betreft in totaal €430,66.

Vervolg

Het is mogelijk om uw gemeenteraad een eventueel nieuw besluit te laten nemen aangaande de kwestie, maar het college adviseert om in deze uitspraak te berusten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R. Brekelmans

M. Witte

Bijlagen:

1. Uitspraak Raad van State d.d. 16 april 2025 / 202205336/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2025:1693)