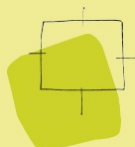


bestemmingsplan Parapluherziening
verkamering woningen 2020

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Parapluherziening verkamering woningen 2020

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019	9
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten	11
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Bestemmingsregels	13
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdriel heeft op 25 april 2019 het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten 2019' vastgesteld. In dit beleid beschrijft de gemeente de ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Maasdriel mogelijk is.

Uit onderzoek blijkt dat binnen enkele bestemmingsplannen de huisvesting van arbeidsmigranten of andere vormen van bewoning door niet-huishoudens juridisch niet voorkomen kan worden. Dit heeft te maken met de wijze waarop de functies wonen zijn gedefinieerd. Jurisprudentie wijst uit dat bewoning door personen die geen huishouden vormen, mogelijk blijkt indien binnen de functies wonen geen relatie is gelegd met het begrip 'huishouden'. Dat heeft als gevolg dat op sommige plekken verkamering van de woningen (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten of studenten) rechtstreeks (ofwel zonder nadere afweging door de gemeente) juridisch mogelijk is. Deze situatie is vanuit het gemeentelijk oogpunt onwenselijk omdat op deze manier het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten 2019' (en de rechtsopvolgers) niet op effectieve wijze ten uitvoer gebracht kan worden.

Om deze reden is deze parapluherziening opgesteld waarin een eenduidige juridische regeling is opgenomen. Door deze regeling wordt in alle situaties in woonbestemmingen een relatie gelegd met het begrip 'huishouden'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van deze parapluherziening betreft alle onderliggende bestemmingsplannen van het gebied dat in het overzicht in artikel 2.1 Herziening vigerende bestemmingsplannen van de regels van dit plan en de onderstaande kaart is weergegeven.



Begrenzing plangebied Parapluherziening verkamering woningen 2020.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019**

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad van Maasdriel het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019' vastgesteld. Dit beleid is gewijzigd op 16 april 2020.

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente Maasdriel is blijvend. De opgave om een goed huisvestingsbeleid te ontwikkelen, gericht op het huisvesten van ten minste 1.500 personen, is voor de gemeente een gegeven. De behoefte aan nieuwe huisvestingslocaties neemt als gevolg van nieuwe (bedrijfs)ontwikkelingen alleen maar toe.

In de praktijk wonen arbeidsmigranten, regelmatig met grote aantallen, in woningen in woonwijken in de dorpskernen van de gemeente Maasdriel. Ook wonen arbeidsmigranten bij bedrijven (vaak gaat het om tuinbouwbedrijven) in het buitengebied, bijvoorbeeld in bedrijfswoningen of bedrijfsgebouwen. Soms wonen arbeidsmigranten op campings of in units of stacaravans die hiervoor zijn neergezet. Goede woonomstandigheden zijn in veel gevallen niet gewaarborgd. Ook is de woonsituatie soms dusdanig dat het overlast veroorzaakt voor de omgeving (bijvoorbeeld parkeerdruk of geringe brandveiligheid).

De gemeente wil dat iedere inwoner gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten

Met dit beleid (en de rechtsoptvolgers) wil de gemeente Maasdriel een helder kader bieden waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden. Het gemeentelijke beleid richt zich op het huisvesten van arbeidsmigranten die in de eerste instantie in de gemeente Maasdriel werkzaam zijn. Met het beleid wil de gemeente Maasdriel permanent inzicht krijgen en houden in de aantallen, omstandigheden en locaties waar arbeidsmigranten in de gemeente zijn gehuisvest.

De gemeente Maasdriel vindt dat een maximaal aantal van 1.500 arbeidsmigranten in de gemeente gehuisvest kan worden zonder dat dit te grote (negatieve) effecten heeft op de woon- en leefomgeving, in het bijzonder de sociale cohesie, de parkeerdruk en het aanwezige voorzieningenniveau. Als de gemeente nieuwe initiatieven voor huisvestingslocaties in behandeling neemt, hanteert de gemeente dit aantal als een onderdeel van de belangenafweging om wel of niet mee te werken aan een initiatief.

In het beleid heeft de gemeente een aantal beleidsuitgangspunten opgesteld. Alle locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten dienen aan deze uitgangspunten te voldoen. Deze uitgangspunten richten zich met name op de kwaliteit van wonen en de kwaliteit van de leefomgeving met betrekking tot arbeidsmigranten.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

Voor elk bestemmingsplan moet een gemeente aantonen dat het plan uitvoerbaar is. Dat volgt namelijk uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Deze parapluherziening betreft het reguleren van woningsplitsing en kamerverhuur. Hiervoor zijn geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoering is in dit plan daarom ook niet nodig.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:25.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

4.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

4.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de van toepassingsverklaring (Artikel 2). De begrippen geven aan wat in de regels onder bepaalde termen moet worden verstaan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente Maasdriel heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'. Ten aanzien van het begrip 'huishouden' geldt dat deze enigszins afwijkt van de definitie die is opgenomen in het 'Buitengebied herziening 2016' dat onlangs is vastgesteld. De begrippen wijken slechts beperkt van elkaar af en op niet inhoudelijke onderdelen. Beide begrippen hebben eenzelfde effect.

In de 'Van toepassingsverklaring' is aangegeven hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot eerder

vastgestelde bestemmingsplannen. Vastgelegd is dat de regels ten aanzien van de functie wonen in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen worden aangevuld met de regels die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze regels zijn van toepassing op de functie 'wonen' in de onderliggende geldende bestemmingsplannen. Onder de functie 'wonen' worden ook woondoeleinden en andere schrijfvormen van de functie 'wonen' verstaan. Om een helder beeld te geven van de bestemmingsplannen waarom het gaat bevat lid 2.1 een tabel met daarin de bestemmingsplannen die worden gewijzigd door de onderhavige bestemmingsplan.

4.2.2 Algemene regels

De Anti-dubbelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen.

De tweede regel van de algemene regels betreffen de regels waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld. De regels van artikel 'Verkamering wonen' wijzigen de regels van de bestemmingsplannen ten aanzien van het tegengaan van verkamering van woningen in de gemeente. Lid 4.1 bepaalt dat "*het gebruik van bedrijfspwoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden*" niet is toegestaan. Door deze regel aan de reeds bestaande bestemmingsplannen toe te voegen, wordt voorkomen dat woningen worden gebruikt anders dan de gemeente Maasdriel voor ogen heeft: het gebruiken van woningen door meer dan één huishouden, bijvoorbeeld in de vorm van kamergewijze verhuur. Sub b van lid 4.1 bepaalt dat indien door middel van een omgevingsvergunning in een eerder stadium toestemming is verleend voor het gebruiken van de in sub a genoemde type woningen voor meer dan één huishouden, dat gebruik legaal blijft.

In lid 4.2 is een mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van lid 4.1. Van lid 4.1 kan worden afgeweken voor toestaan van wonen in een zorg- of begeleidingsafhankelijke woning en de huisvesting van arbeidsmigranten. Ten aanzien van het toestaan van de huisvesting van arbeidsmigranten moet wel worden voldaan aan de beleidsregel 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2019' (en de rechtsopvolgers). Mocht het college van burgemeester en wethouders (het bevoegde gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning) besluiten een omgevingsvergunning te verlenen, dan kan zij daaraan nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van bebouwing indien dat noodzakelijk is voor:

- om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

Aan de hand van de bovenstaande systematiek die bestaat uit het verbieden van bepaald gebruik en afwijkingen in het leven roepen om van dat strijdige gebruik af te wijken poogt de gemeente Maasdriel de huisvesting van arbeidsmigranten of andere vormen van bewoning door niet-huishoudens juridisch te reguleren.

Tot slot bevat dit bestemmingsplan ook Artikel 5. Dit artikel bepaalt dat twee specifieke bepalingen die nu gelden in het dorp Alem vervallen. Lid 14.5.1, onder a. en b. van het bestemmingsplan 'Alem' worden geschrapt. Reden hiervoor is dat de eerste een dubbelop betreft en sub b regelde abusievelijk dat binnen de bestemming 'Wonen' niet permanent mocht worden gewoond. Om deze fouten te corrigeren worden de betreffende bepalingen geschrapt.

4.2.3 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 3 van de regels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

bestemmingsplan Parapluherziening verkamering woningen 2020

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, 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.

Tot slot bevat hoofdstuk 3 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze parapluherziening maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Het plan leidt daarom ook niet tot kosten en kan dus als economisch uitvoerbaar geacht worden. Het is daarom ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan of een overeenkomst over kostenverhaal op te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van deze parapluherziening wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

