

Bestemmingsplan Toelichting

Parapluplan wonen

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Heusden het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020' vastgesteld. Ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk en ter voorkoming van mogelijke toekomstige overlastsituaties is als algemeen uitgangspunt in dit beleid opgenomen 'de aanwezigheid van arbeidsmigranten te spreiden'. De gewenste sturing op de spreiding van huisvestingslocaties kan in het ruimtelijke spoor via een vergunningstelsel (omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) worden geboden.

In geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Heusden waar 'wonen' is toegestaan, is de huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten/seizoenarbeiders per woning rechtstreeks toegestaan. Dit komt voort uit de gelijkstelling, in de begripsbepaling van deze bestemmingsplannen, van deze huisvestingsvorm met een huishouden. De begripsbepaling wijkt daarmee af van wat in vaste jurisprudentie onder een huishouden wordt verstaan. Zoals opgemerkt vraagt het recent vastgestelde beleid om meer sturing. Om dit mogelijk te maken, moet de rechtstreekse mogelijkheid tot huisvesting worden omgezet in een indirecte mogelijkheid (omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan). Dat gebeurt met dit parapluplan.

Naast de huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten/seizoenarbeiders per woning worden in de geldende bestemmingsplannen ook nog andere huisvestingsvormen gelijkgesteld met een huishouden. Het gaat daarbij met name om kamerverhuur (max. vijf personen) in zijn algemeenheid, gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen. Voor een eenduidige regeling worden ook deze huisvestingsvormen betrokken in dit parapluplan.

Naast het verkrijgen van een eenduidige regeling waarbij invloed gehouden kan worden op de effecten op de omgeving wordt met dit parapluplan aangesloten op vaste jurisprudentie over het begrip huishouden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gehele gemeente Heusden (figuur 1.1.).



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Geldende plannen

Het Parapluplan wonen gaat over alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen die gelden op het moment van vaststelling van dit plan.

Deze geldende plannen blijven van kracht, met dien verstande dat er aan de regels van die plannen nog regels/begripsbepalingen over wonen worden toegevoegd, of in de plaats worden gesteld, via voorliggend plan. In die plannen waar al regels/begripsbepalingen zijn opgenomen over wonen komt die regeling te vervallen en treedt de regeling uit dit plan daarvoor in de plaats. Dit parapluplan werkt dus aanvullend en/of corrigerend op de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving;
- In hoofdstuk 3 is een toelichting op de juridische regeling opgenomen;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 5 bevat de resultaten van de procedure.

2. Planbeschrijving

In de meeste geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Heusden is een begripsbepaling van 'huishouden' opgenomen waarin woonvormen als kamergewijze verhuur (max. 5 personen) en gezinsvervangende huisvesting gelijkgesteld worden met een huishouden en daarmee rechtstreeks zijn toegestaan binnen een woning. In hun effecten op de omgeving kunnen deze woonvormen zich onderscheiden van een 'regulier' huishouden. Omdat deze ruimtelijke uitstraling niet altijd past in de omgeving, wil de gemeente Heusden meer regie krijgen op deze woonvormen. Deze regie kan worden verkregen door in de geldende bestemmingsplannen de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' aan te passen en een verbodsbepaling voor het gebruik van een woning anders dan voor één huishouden op te nemen. Het begrip huishouden wordt daarbij in overeenstemming gebracht met de in de jurisprudentie gegeven uitleg van een huishouden. Met dit parapluplan wordt hieraan invulling gegeven.

Het te hanteren begrip voor huishouden is: "één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen.". Wat onder dit begrip valt is heel divers: twee volwassenen met één of meerdere kinderen, maar ook eenoudergezinnen en het in opkomst zijnde eenpersoonshuishouden. Een huishouden kan, bijvoorbeeld, ook bestaan uit drie volwassenen waarbij er op zich geen familiale relatie noodzakelijk is tussen deze personen (de 'derde' hoeft geen kind van de andere twee te zijn om toch een huishouden te zijn). Bij de beoordeling of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding kan onder meer van belang zijn of men de kosten van levensonderhoud en/of huisvesting deelt, of sprake is van gezamenlijke aanschaf van meubelen en gebruiksvoorwerpen e.d., het samen doorbrengen van vrije tijd, et cetera. De huisvesting van arbeidsmigranten, maar ook studentenhuishouding en vormen van beschermd/begeleid wonen en dergelijke vallen normaliter niet onder huishouden in voornoemde zin. Grip op dergelijke woonvormen is gewenst, en daarom zijn deze in voorliggende plan niet meer rechtstreeks toegestaan in een woning. Dergelijke woonvormen kunnen echter wel gewenst zijn en vanuit ruimtelijke perspectief voldoende passen op de locatie in relatie ook tot de belangen van anderen. Daarom zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

De opgenomen afwijkingsmogelijkheden sluiten aan bij de rechtstreekse mogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen volgens het daarin bepaalde begrip huishouden. Dit strookt met het doel c.q. de insteek van dit parapluplan, te weten het omzetten van een directe mogelijkheid in een indirecte mogelijkheid met het oog op sturing. Andere huisvestingsvormen, bijvoorbeeld kamergewijze verhuur aan meer dan 5 personen, zijn niet uitgesloten maar zullen worden afgewogen via aan buitenplanse afwijkingsbevoegdheid in plaats van een binnenplanse.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders is op 15 december 2020 beleid vastgesteld. Voor bijvoorbeeld de huisvesting van studenten en gezinsvervangende huisvesting is geen beleid vastgesteld binnen de gemeente Heusden, omdat de noodzaak daartoe ontbreekt

gelet op de intensiteit van voorkomen daarvan binnen de gemeente Heusden. In de afwijkingsbevoegdheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders wordt voor de afweging verwezen naar het vastgestelde beleid. Het betreft een zogenaamde dynamische verwijzing, waardoor eventuele toekomstige bijstellingen in het beleid bij de afweging worden betrokken zonder dat daartoe een planherziening noodzakelijk is. In de afwijkingsbevoegdheid voor de huisvesting van andere personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) is een aantal ruimtelijke relevante criteria uit voornoemd beleid als afwegingscriteria overgenomen en is daarnaast een aantal meer algemene criteria opgenomen. In de afwijkingsbevoegdheid voor de gezinsvervangende huisvesting en dergelijke wordt aangesloten op de criteria die hieromtrent werden gesteld in de begripsbepaling van huishouden in de geldende bestemmingsplannen.

3. Toelichting op de regels

3.1 Inleiding

Het juridische deel van dit paraplubestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. Op de verbeelding is het plangebied aangegeven. Dit plangebied geeft de begrenzing aan van het gebied waarbinnen de regels van dit bestemmingsplan gelden: in dit geval de hele gemeente Heusden.

3.2 Uitleg van de regels

De regels van dit plan bestaan uit de volgende onderdelen:

Artikel 1 Begrippen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Reikwijdte

In artikel 2 is een regel opgenomen, waarin is vastgelegd waar en op welke regels dit plan van toepassing is.

Artikel 3 Algemene gebruiksregel

Hierin wordt als strijdig gebruik aangegeven het gebruik van een woning anders dan van een huishouden. (In geldende bestemmingsplannen komt een gebruiksregel omtrent het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan 5 personen in onzelfstandige wooneenheden voor. Met de nieuwe begripsomschrijving van huishouden komt deze gebruiksregel te vervallen en wordt in dit parapluplan genoemde nieuwe gebruiksregel opgenomen.)

In dit artikel is voorts een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het gebruik van een woning voor andere woonvormen dan een huishouden.

Artikelen 4 t/m 6

In § 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is een aantal standaardregels (overgangsrecht en anti-dubbeltelregel) benoemd die in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Deze staan in de artikelen 4 en 5 van dit paraplubestemmingsplan. Artikel 6 bevat de slotregel.

3 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien onderhavig plan geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

4 Resultaten van de procedure

p.m.

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen' met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPwonen-ON01 van de gemeente Heusden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestaand

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

1.4 huishouden

één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen.

1.5 wonen (woondoeleinden)

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning'.

1.6 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziene bestemmingsplannen

Met dit plan worden alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen van de gemeente Heusden, die op het moment van vaststelling van dit 'Parapluplan wonen' zijn vastgesteld, herzien voor zover het betreft de bestemmingen die wonen mogelijk maken in de bestemmingsomschrijving, op de wijze zoals is aangegeven in artikel 2.2 en 2.3 en laat de overige regels uit die onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen ongewijzigd.

2.2 Aanvulling begrippen

De begrippen van de bestemmingsplannen zoals genoemd in artikel 2.1 worden herzien of aangevuld met de begrippen:

- a. "huishouden" zoals genoemd in artikel 1.4;

- b. “wonen” zoals genoemd in artikel 1.5;
- c. “woning” zoals genoemd in artikel 1.6.

2.3 Herziening regels

De regels van de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, zoals genoemd in artikel 2.1, worden herzien of aangevuld met de regels zoals opgenomen in artikel 3 van dit 'Parapluplan wonen'.

2 Algemene regels

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
Het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden.

3.2 Afwijken van de gebruiksregels

3.2.1 Afwijken ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
- b. indien het beleid als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.

3.2.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. in een *bestaande* grondgebonden woning;
- b. maximaal 5% van de woningen in de straat wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend;
- c. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- e. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m² per persoon;
- f. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- g. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

3.2.3 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere, tijdelijke opvang hulpbehoevenden, mits:

- a. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
- b. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;

- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- d. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
- e. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- h. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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.

3. Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 5.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5.1 onder a met maximaal 10%;
- c. Het in artikel 5.1 onder a bepaalde 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 5.2 onder a, 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.
- d. Het in artikel 5.2 onder a bepaalde 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 Parapluplan wonen'.

