

Beheersverordening

Verordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing

Gemeente Leusden



COLOFON

Gegevens beheersverordening:

Plannaam: Beheersverordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing

Identificatienummer: NL.IMRO.0327.309-0301

Status: Ontwerp

Datum: 18 oktober 2023

Projectnummer Buro SRO: 75.01.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Leusden

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. M. Geerts

Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem

Telefoon: 026 – 35 23 125

E-mail: arnhem@buro-sro.nl

Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging verordeningengebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Regels	10
3.3	Verbeelding	10
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	11
4.1	Economische uitvoerbaarheid	11
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
Regels		13
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	15
Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Van toepassingverklaring	15
Hoofdstuk 2	Algemene regels	16
Artikel 3	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 4	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 6	Algemene procedureregels	16
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 7	Overgangsrecht	17
Artikel 8	Slotregel	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

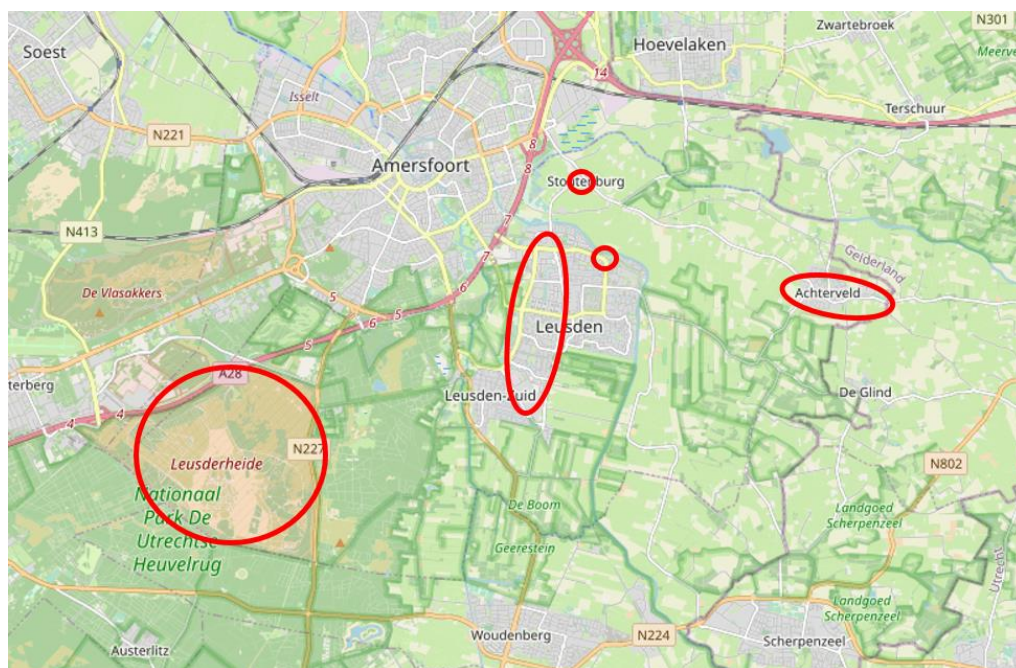
1.1 Aanleiding

Er is in de gemeente Leusden een groeiende vraag naar huisvesting van huishoudens die afwijken van de klassieke gezinsverhoudingen. Het gaat hierbij onder meer om studenten, starters, samenlevende zorgbehoevenden, migranten, expats et cetera. De gemeente Leusden heeft zich dan ook als doel gesteld om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting voor iedereen op de juiste plek waarbij ook een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Om de leefbaarheid in de wijken te versterken en om toezicht te kunnen houden op goede huisvesting, wil de raad ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsing niet langer toestaan.

Met het oog op hetgeen hiervoor beschreven heeft de gemeenteraad op 7 maart 2023 het 'Vorbereidingsbesluit Huisvesting' vastgesteld. Met het voorbereidingsbesluit is in afwachting van een nieuw bestemmingsplan ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsing niet langer toegestaan. Het voorbereidingsbesluit is 1 jaar van kracht. De beschermde werking wordt overgenomen door voorliggend bestemmingsplan. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan vervalt het genoemde voorbereidingsbesluit.

1.2 Ligging verordeningsgebied

Het verordeningsgebied van de Beheersverordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing is op navolgende afbeelding indicatief weergegeven.



Ligging plangebied ten opzichte van omgeving, indicatief (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 stilgestaan bij het beleid. In hoofdstuk 3 is een juridische beschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

De Woonvisie 2021 - 2025 beschrijft een oplopende druk op de woningmarkt als stabiele trend in de gemeente Leusden. Het aantal woningzoekenden in de gemeente is sterk toegenomen. Daarnaast wordt beschreven dat er ook steeds meer nieuwe woonvragen opkomen (van huishoudens die afwijken van de klassieke gezinsverhoudingen). De gemeente Leusden heeft zich als doel gesteld om te voorzien in passende en kwalitatieve goede huisvesting voor iedereen op de juiste plek, waarbij ook een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gewaarborgd. Dit is besloten in het Raadsbesluit van 7 maart 2023, waarin is besloten te bepalen dat het verboden is om het gebruik 'wonen' te wijzigen ten behoeve van ongewenste kamergewijze verhuur en woningsplitsing. Voorliggend plan voorziet in de planologisch-juridische waarborging hiervan en is daarmee passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Deze beheersverordening voor de onderwerpen kamergewijze verhuur en woningsplitsing is juridisch vormgegeven als een facetbeheersverordening. Dat wil zeggen dat de regels niet rechtstreeks zijn verwerkt in de onderliggende beheersverordeningen. Deze verordening voorziet enkel in het toevoegen van de regels ten aanzien van de onderliggende beheersverordeningen.

De facetbeheersverordening wordt digitaal beschikbaar gesteld. Voor de regels en verbeelding is aangesloten op de RO standaarden 2012, conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onderdeel van de verplichte regels zijn een overgangsregeling en een anti-dubbeltelregel.

3.2 Regels

De regels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

In dit plan zijn geen (dubbel)bestemmingen opgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

3.3 Verbeelding

Het onderscheid tussen de digitale en de analoge verbeelding van de beheersverordening bestaat sinds invoering van de RO-standaarden 2008. Sinds 2012 opgevolgd door de RO-Standaarden 2012.

In het Bro wordt de verbeelding niet langer als onderdeel van de beheersverordening genoemd. Dit komt omdat in de nieuwe wettelijke regelingen wordt uitgegaan van het primaat van digitalisering. Wel wordt door het Bro een volledige verbeelding van de beheersverordening op papier verplicht gesteld.

In dat verband blijft de analoge verbeelding van de beheersverordening van belang. De voorliggende beheersverordening ziet uitsluitend op het wijzigen en/of toevoegen van de regels inzake het geldende archeologiebeleid in de gemeente. Op de verbeelding is daarom alleen een besluitcontour opgenomen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

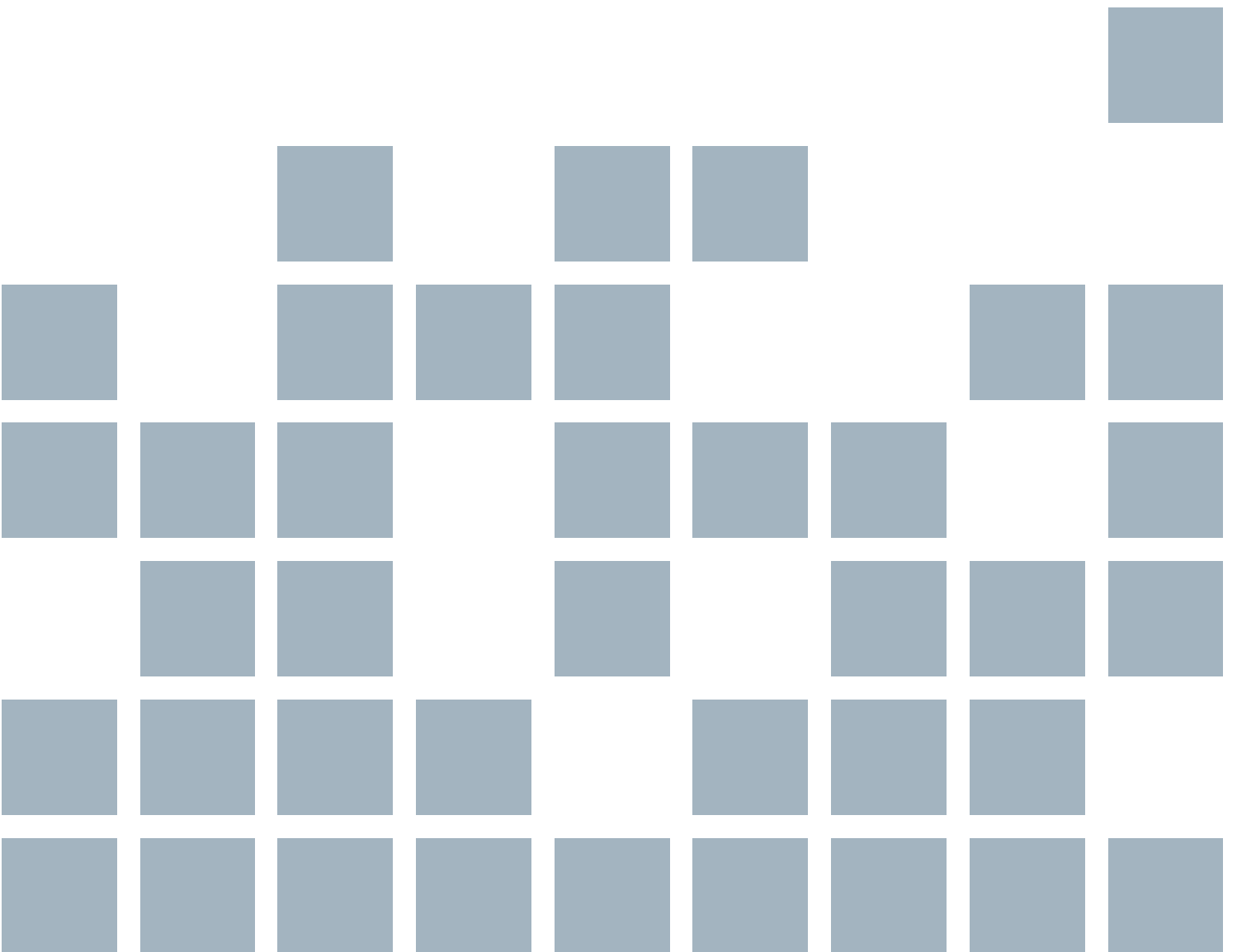
4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien het doel en de inhoud van deze beheersverordening is het niet nodig de beheersverordening voor te leggen aan vooroverlegpartners. De beheersverordening is een juridisch-technische aanpassing van regels. Daarom wordt uitsluitend de door de Wro voorgeschreven procedure gevolgd: ter inzagelegging van een ontwerpbeheersverordening met de mogelijkheid van zienswijzen, en daarna vaststelling door de gemeenteraad.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

de beheersverordening "Verordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing" met identificatienummer NL.IMRO.0327.309-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.4 wonen

het bewonen van een woning;

1.5 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Van toepassingverklaring

2.1 Werking regels

Tot de inwerkingtreding van de voorliggende Beheersverordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing geldt binnen het verordeningsgebied de volgende beheersverordeningen:

- a. 'Beheersverordening Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' met identificatienummer NL.IMRO.0327.139-0401 van de gemeente Leusden';
- b. 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west', met identificatienummer NL.IMRO.0327.136-0401 van de gemeente Leusden.

Na de inwerkingtreding van voorliggende beheersverordening blijven de genoemde beheersverordeningen, binnen het verordeningsgebied, haar rechtskracht behouden. Voorliggende beheersverordening herzielt deze beheersverordeningen op onderdelen daar waar het gaat om kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van een (bedrijfs)woning ten behoeve van meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.1 onder a beschreven verbod is niet van toepassing op:

- a. situaties die ten tijde van vaststelling van het plan reeds bestaand en legaal aanwezig waren;
- b. logies, bed & breakfasts, pensions en andere (aan horecabestemmingen verwante) vergelijkbare functies, waarbij geen sprake is van wonen.

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Afwijken verbod wijzigen gebruik van bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in artikel 4.1 omschreven verbod en het gebruik van bouwwerken worden gewijzigd, indien aangetoond wordt dat:

- a. sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- b. het gebruik stedenbouwkundig toelaatbaar is;
- c. er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- d. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen gronden en bouwwerken, en;
- e. de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 6 Algemene procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 7.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 7.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 7.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Verordening Kamergewijze verhuur en woningsplitsing'.



burow-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement