

# Bestemmingsplan

## Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing

### Gemeente Leusden



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Parapluplan Kamergewijze verhuur en woningsplitsing Leusden  
Identificatienummer: NL.IMRO.0327.308-0301  
Status: Concept  
Datum: 12 september 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

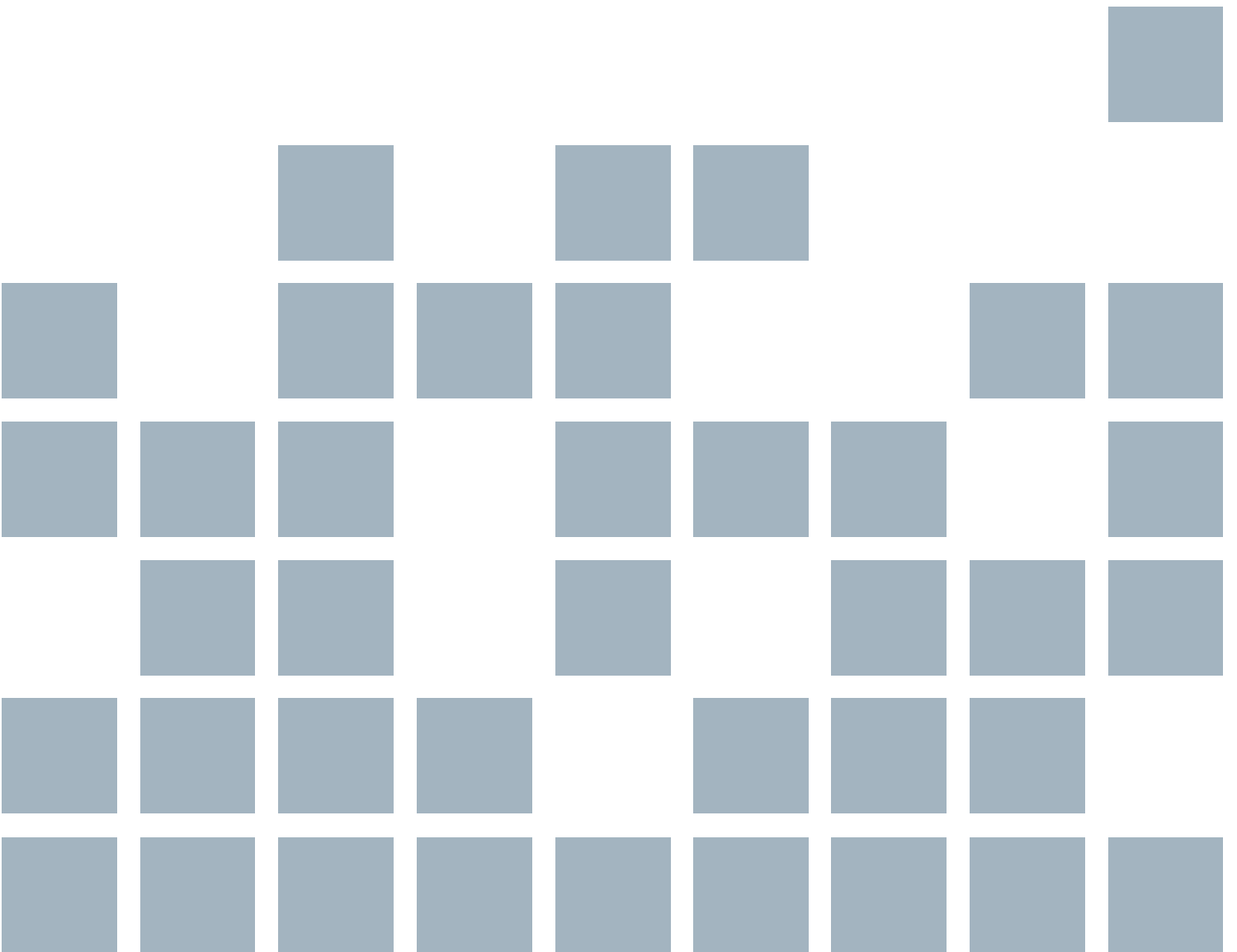


# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het plan</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>10</b>
3.1	Inleiding	10
3.2	Beleid	10
3.3	Economische uitvoerbaarheid	10
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>11</b>
4.1	Algemeen	11
4.2	De regeling	11
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>12</b>
5.1	Algemeen	12
5.2	Inspraak	12
5.3	Overleg	12
5.4	Zienswijzen	12
<b>Regels</b>		<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>15</b>
Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Van toepassingverklaring	15
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 3	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 4	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 6	Algemene procedureregels	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>17</b>
Artikel 7	Overgangsrecht	17
Artikel 8	Slotregel	17



# Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

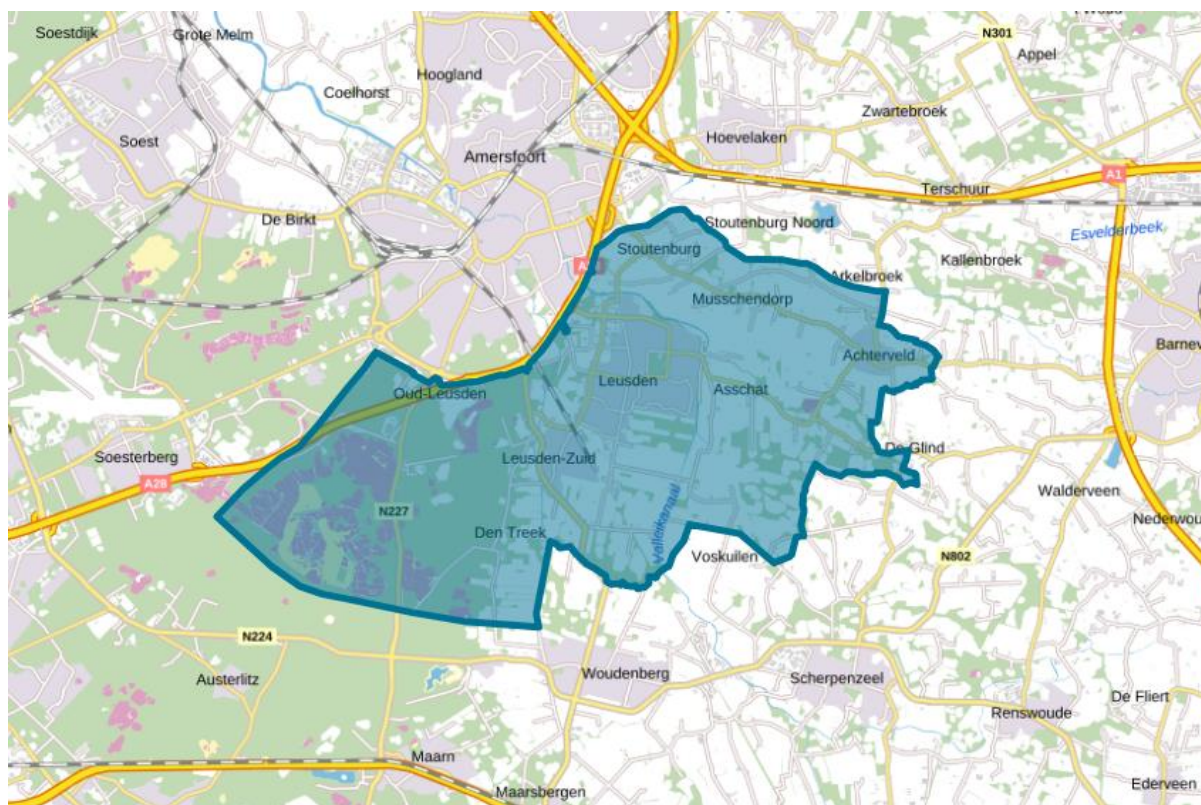
## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

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 plangebied

Voorliggend parapluplan' beslaat in principe het gehele grondgebied van de gemeente Leusden. Op onderstaande kaart is dit indicatief weergegeven.



Ligging plangebied (bron: PDOK viewer)

In een deel van de gemeente Leusden zijn de beheersverordeningen 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' van kracht. Omdat een bestemmingsplan en een beheersverordening nooit tegelijkertijd van kracht kunnen zijn in een bepaald gebied, is voor die gebieden een partiële herziening van de beheersverordening opgesteld. Hiermee gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente dezelfde regelingen ten aanzien van ongewenste kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Voorliggend bestemmingsplan betreft een zogeheten 'parapluplan'; dit plan geldt aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen en voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De andere bestemmingsplannen blijven van kracht.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de planologisch-juridische werking van de regels. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.



## Hoofdstuk 2      Het plan

### 2.1      Inleiding

Het doel van voorliggend plan is om ongewenste vormen van kamergewijze verhuur en woningsplitsing binnen de gemeente tegen te gaan. Het plan voorziet erin om niet meer met meer dan één huishouden in een woning te verblijven, tenzij er een omgevingsvergunning voor is afgegeven. In de regels van voorliggend plan is beschreven onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het verbod om het gebruik van bouwwerken te wijzigen.

Met het plan worden voor het plangebied definities van de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' opgenomen. Deze ontbreken in de meeste bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Leusden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat op het moment dat een bestemmingsplan deze definities niet heeft vastgelegd in de regels, het begrip “wonen” dient te worden uitgelegd aan de hand van het algemene spraakgebruik. Daarmee is het langdurige verblijf van een ongelimiteerd aantal personen per woning toegestaan. Als een gevolg van het plan is dit niet langer toegestaan.

Bestaande legale situaties kunnen met het plan blijven bestaan. Het gaat daarbij om situaties die toegestaan zijn in de huidige bestemmingsplannen en voldoen aan de bouwregelgeving. Ook blijven functies als Logies, Bed & Breakfasts, Pensions en dergelijke bij horecabestemmingen mogelijk.

## **Hoofdstuk 3      Haalbaarheid**

### **3.1      Inleiding**

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het zorgen voor een planologisch-juridisch kader ten aanzien van ongewenste kamergewijze verhuur in woningen en woningsplitsingen. Er zijn met voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De haalbaarheidstoets richt zich dan ook alleen op het beleid en de economische uitvoerbaarheid.

### **3.2      Beleid**

#### **3.2.1    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.

### **3.3      Economische uitvoerbaarheid**

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is geld gereserveerd op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van het bestemmingsplan geen significante kosten verbonden voor de gemeente. Hiermee wordt gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 4      Wijze van bestemmen

### 4.1      Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen aangewezen. Aan bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de beleidsuitgangspunten en de haalbaarheid van het plan. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Ook de bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 4.2      De regeling

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- In hoofdstuk 1 van de regels staat de begripsomschrijving en de van toepassingverklaring, die ervoor zorgt dat dit bestemmingsplan haar doorwerking heeft in de bestaande bestemmingsplannen;
- In hoofdstuk 2 staan aanvullende algemene bepalingen, waaronder algemene wijzigings- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

In dit plan zijn geen (dubbel)bestemmingen opgenomen.

## **Hoofdstuk 5      Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1      Algemeen**

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met dié diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform Afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de beroepstermijn in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De opschorting van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5.2      Inspraak**

Gezien het doel en de inhoud van dit plan is het organiseren van inspraak niet nodig. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

### **5.3      Overleg**

Gezien het doel en de inhoud van dit bestemmingsplan is het niet nodig het plan voor vooroverleg voor te leggen aan vooroverlegpartners.

### **5.4      Zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.





## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan "Parapluplan Huisvesting Leusden" met identificatienummer NL.IMRO.0327.BP78468-0001 van de gemeente Leusden;

#### **1.2      bestemmingsplan**

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**

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden voor het grondgebied van Leusden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit bestemmingsplan voorgaan.

## **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 het bestemmingsplan 'Parapluplan Huisvesting Leusden'.





**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**