



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Kamerbewoning in woningen

Gemeente Grave

Datum: 12 oktober 2021

Projectnummer: 200441.01

ID: NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Paraplubestemmingsplan	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Het plan	6
2.2	Beleidskader	7
2.3	Wijze van bestemmen	9
3	Uitvoerbaarheid	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Economische uitvoerbaarheid	11
3.3	Procedure	11

Bijlage

Bijlage 1: Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De afgelopen jaren hebben diverse vastgoedbedrijven en uitzendbureaus panden opgekocht en ‘verkamerd’ om de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen. De ervaring leert dat de realisatie van deze onzelfstandige woonruimtes niet altijd leidt tot deugdelijke huisvesting, omdat de leefomstandigheden en de veiligheid van de bewoners van onvoldoende niveau is. Tevens zorgen de onzelfstandige woonruimtes voor ruimtelijke effecten waar de gemeente Grave graag op wil sturen. Hierbij kan gedacht worden aan het aspect parkeren. Ook heeft de toevoeging van de onzelfstandige woonruimtes geleid tot een druk op woonruimtes in het goedkope segment. Deze woonruimtes zijn namelijk veelal gerealiseerd in woningen binnen dit goedkope segment, waardoor het aanbod goedkope woningen onder druk is komen te staan. Dit samen maakt dat Grave behoefte heeft om te kunnen sturen op de ruimtelijke gevolgen van het omzetten van een woning in onzelfstandige woonruimtes. Deze regels hebben niet alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten, ook de realisatie van bijvoorbeeld studentenhuishuisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimtes is enkel onder voorwaarden toegestaan. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zal een eenduidige regeling voor kamerbewoning in woningen voor het grondgebied van de gemeente Grave worden opgesteld en de gewenste regulering vorm worden gegeven. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan of ‘thematische herziening’. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of ‘vervangt’ normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan in een volledig planologisch-juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels. Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een juridisch-planologische regeling ten aanzien van ‘kamerbewoning in woningen’ voor het hele grondgebied van de gemeente Grave.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle ‘onderliggende’ bestemmingsplannen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van kamerbewoning in woningen aan de bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingsplannen dus gewoon gelden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Deze thematische herziening is van toepassing op de navolgende geldende plannen van de gemeente Grave:

Naam bestemmingsplan	Vaststellings-datum	Identificatienummer
Velp	25-06-1990	NL.IMRO.07860000BPoudVelpOH-
Buitengebied 1998	02-02-1998	Analoog plan
Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave	07-11-2005	Analoog plan
Maaszicht, Grave	24-5-2011	NL.IMRO.0786.BPMAaszicht-va01
Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave	28-6-2011	NL.IMRO.0786.BPKerkdorpen-va01
wijzigingsplan Prinsenhof 4	15-11-2011	NL.IMRO.0786.WPPrinsenhof4-VA01
Beerschemaasweg ong. naast nr.17	7-2-2012	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaasweg-va01
Woonwijken, Grave	13-11-2012	NL.IMRO.0786.BPWoonwijken-va01
Buitengebied	23-4-2013	NL.IMRO.0786.BPBuitengebied-va01
Generaal de Bonskazerne Velp	28-1-2014	NL.IMRO.0786.BPDeBonsAZC-va01
Bestemmingsplan Hof van Esteren	18-2-2014	NL.IMRO.0786.BPHofvEsteren-va01
Zorgwoningen Koninklijke Visio	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPVisioOost-VA01
Centrum, Grave	18-6-2014	NL.IMRO.0786.BPCentrumGrave-oh01
Maasveld 14, Gassel	1-9-2014	NL.IMRO.0786.BPMAASVELD14-va01
Uitbreiding Vicaris Hermanspark	14-10-2014	NL.IMRO.0786.BPVicHermanspark-va01
Seksinrichtingen	27-01-2015	NL.IMRO.0786.BPseksinrichtingen-va01
Archeologie	21-04-2015	NL.IMRO.0786.BPARCHEOLOGIE-VA01
Oranje Bastion, Grave	15-12-2015	NL.IMRO.0786.BPORanjeBastion-va01
Hoogeweg 19 Escharen	2-2-2016	NL.IMRO.0786.Hoogeweg19-VA01
Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven	5-7-2016	NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01
Bedrijventerreinen Grave 2016	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPeekbonskooik-va01
Herinrichting N324 - gedeelte gemeente Grave	20-12-2016	NL.IMRO.0786.BPN324Grave-VA01
Kranenhofscheweg 5 Escharen	7-2-2017	NL.IMRO.0786.BPKranenhof5-va01
Venesteinlaan 1, Velp	6-3-2017	NL.IMRO.0786.BPVenesteinlaan1-va01
Boomteelt	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va01
Buitengebied, 1e herziening	4-7-2017	NL.IMRO.0786.BPBuitengebiedher1-va03
Meisevoort ongenummerd Gassel	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPMeisevoortGassel-VA01
Woningen Beerschemaasweg 55 te Escharen	26-9-2017	NL.IMRO.0786.BPBeerschemaas55-VA01
Oude Maasdijk 6 te Velp	2-10-2017	NL.IMRO.0786.OudeMaasdijk6-va01
3 woningen Hanenstraat Velp	7-11-2017	NL.IMRO.0786.BP3WHanenstraat-VA01
Kapellaan 8	13-03-2018	NL.IMRO.0786.Kapellaan8-VA01
Herinrichting N324 - verlegging gastrans-portleiding	13-03-2018	NL.IMRO.0786.BPN324gasleiding-VA01
Waardevolle Bomen en Bebouwing	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPWaardeBoomBeb-va01
Schuttersweg 29, Gassel	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPSchuttersweg29-VA01
Buitengebied Grave, herziening 2018	15-05-2018	NL.IMRO.0786.BPBuitengeb2018-va04
Grippensteinstraat ong, Velp	03-07-2018	NL.IMRO.0786.BPGRIPPENSTEINSTR0-va01

Torenstraat 22 te Gassel	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPTorenstr22Gassel-VA01
Bosschebaan 22a, Velp	18-09-2018	NL.IMRO.0786.BPBosschebaan22a-va01
Paraplubestemmingsplan Parkeren	16-09-2019	NL.IMRO.0786.BPParkeren-VA01
Boomteelt	02-10-2019	NL.IMRO.0786.BPBoomteelt-va02
Herinrichting N324 - rotondes Tolschestraat en Industriestraat	08-10-2019	NL.IMRO.0786.BPN324rotondes-VA01
Woonlocaties Gassel	13-11-2019	NL.IMRO.0786.BPWoonlocGassel-VA02
Buitengebied 2013, regionale waterberging Grave	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPWaterberging-VA01
Turnhoutseweg 5 - Prinsenhof 5 te Gassel	18-02-2020	NL.IMRO.0786.BPTurnhoutsePrinse-VA01
Voskeschestraat 9, Velp	21-04-2020	NL.IMRO.0786.WPVelpVoskeschestr-VA01
Buitengebied, Graafschedijk 63	12-05-2020	NL.IMRO.0786.BPBUGraafsched63-VA01
Grave, 'Wonen aan de vesting'	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPGrwonenvesting-VA01
Buitengebied, Hoogeweg 11	23-06-2020	NL.IMRO.0786.BPBUHoogeweg11-VA01
Vetwei/Tolschestraat, Velp	23-03-2021	NL.IMRO.0786.BPVetweiTolschVelp-va01
Meisevoort - Krekelberg, Gassel	11-05-2021	NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01
Hogenakker 12, Gassel	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPHogenakker12-VA01
Beukenlaan 4, Velp	22-06-2021	NL.IMRO.0786.BPVeBeukenln4-VA01

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan, het beleidskader en de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Uitgangspunt van de gemeente Grave is om al haar inwoners op een goede manier te huisvesten. Het gaat er om een evenwicht te vinden tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Huisvesting van arbeidsmigranten en andere groepen kamerhuurders, zoals studenten, is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de kamerhuurders zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt. Dit betekent onder andere dat het wooncomfort van kamerhuurders moet worden gewaarborgd door te voldoen aan de wettelijke eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012. Indien dit niet het geval is, bestaat het risico dat de gemeente woonruimtes moet gaan sluiten wegens strijd met geldende wet- en regelgeving. In de huidige bestemmingsplannen ontbreekt momenteel in de gemeente Grave een wettelijk kader waarop handhavend kan worden opgetreden.

Met het opstellen van voorliggend paraplubestemmingsplan en de beleidsnota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' worden wettelijke kaders opgesteld waarmee de gemeente Grave de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak. Het niet naleven van deze wettelijke kaders betekent daarmee ook dat handhavend kan worden opgetreden. Gelet op de diverse belangen die spelen om tot een gewenste, evenwichtige situatie te komen bij het realiseren van onzelfstandige woonruimtes bestaat het voornemen om het college van burgemeester en wethouders van geval tot geval een integrale afweging te laten maken of de realisatie van onzelfstandige woonruimtes in een dergelijke situatie wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat dit op de betreffende locatie onwenselijk is.

Tevens wordt met voorliggend paraplubestemmingsplan het gebruik van woningen enkel toegestaan voor de bewoning door één huishouden. Concreet betekent dit dat het paraplubestemmingsplan voor een aantal begrippen (nieuwe) definities vastlegt die voor het complete grondgebied van Grave zullen gaan gelden. Het betreft begrippen zoals 'wonen' en 'huishouden' zodat daarmee eenduidigheid ontstaat en de gewenste regeling ten aanzien van het omzetten ('verkameren') van een woning of bijgebouw/bijbehorend bouwwerk in onzelfstandige woonruimtes tot stand kan komen. Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Met een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een afweging maken of zij bewoning van een woning, bijgebouw of bijbehorend bouwwerk door meerdere huishoudens toe willen staan. Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in dit juridisch-planologische kader. Dit maakt dat het college van burgemeester en wethouders van Grave de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven op ruimtelijk gebied.

2.2 Beleidskader

2.2.1 *Bouwbesluit 2012*

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-) bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brand vertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw. De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht. In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed. De isolatie, de lucht-doorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de realisatie van onzelfstandige woonruimten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan een woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de onzelfstandige woonruimten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet ten behoeve van wonen in gebruik genomen kan worden.

Conclusie

De vastgelegde eisen in het Bouwbesluit 2012 dienen in acht te worden genomen bij het omzetten van een gebouw in onzelfstandige woonruimtes, zoals met voorliggend plan bij afwijking wordt toegestaan.

2.2.2 *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*

In de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Grave uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte.

In de beleidsnota zijn de volgende voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een omgevingsvergunning opgenomen:

- a Alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
- b Er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
- c Er moet voldaan worden aan:
 - maximaal 4 personen per woning bij verkamering. Een uitzondering kan gemaakt worden bij woningen die groter dan gemiddeld zijn;
 - maximaal 1 persoon per (slaap)kamer;
 - voor het overige moet voldaan worden aan de voorwaarden van de SNF- c.q. AKF-normen en haar opvolgers;
- d Er moet een vergunning dan wel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
- e De woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
- f Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken;
- g Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij geldt de gemeentelijke parkeernota en in afwezigheid daarvan de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur;
- h Er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Onderdeel van de voorwaarden betreft het voldoen aan de leefbaarheidstoets. Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. In het kader van de leefbaarheidstoets bestaat de mogelijkheid om ten behoeve van de besluitvorming de wijkagent hierover advies te laten uitbrengen. Bij een negatief advies van de wijkagent zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies wordt gekeken naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen in die omgeving. Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook wordt het klachtenpatroon uit de buurten meegenomen bij de belangenafweging.

Een ander onderdeel betreft het voldoen aan de SNF-normen. Het gaat om de norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten van Stichting Normering Flexwonen. In de normen is onder meer aandacht voor brandveiligheid, informatievoorziening, sanitair en hygiëne.

Conclusie

De beleidsregels opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' dienen als toetsingskader voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van voorliggend paraplubestemmingsplan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om de binnenplanse afwijking te gebruiken bij aanvragen om tijdelijke of permanente grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten, zoals bedoeld in 'Deel 3. Ontwikkel-

kader grootschalige logiesvoorzieningen' van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' geldend ten tijde van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). 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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van onder andere de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.3.2 Dit bestemmingsplan

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling over het omzetten van (een deel van) een woning dan wel bijbehorend bouwwerk/bijgebouw in onzelfstandige woonruimtes. Om de gewenste evenwichtige doelstelling ten aanzien van de realisatie van onzelfstandige woonruimtes na te kunnen streven is in het kader van de handhaafbaarheid van belang een aantal definities van begrippen toe te voegen dan wel te herzien. De regeling heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Grave. Aan deze plannen vindt met dit plan een herziening of toevoeging plaats van een aantal begrippen, waaronder de navolgende:

- Huishouden: *Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.*

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van bijvoorbeeld een uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

- Woning: *Een voor het wonen bestemd complex van woonruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*

Dit begrip omvat zowel woningen als woonruimten. Hiermee wordt expliciet geregeld dat bijvoorbeeld appartementen, studentenunits, flat- of portiekwoningen of woningen boven winkels ook onder het begrip vallen.

- Onzelfstandige woonruimte: *Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden.*

Van onzelfstandige woonruimte is sprake als binnen een gebouw meerde woonruimten aanwezig zijn en de voorzieningen moeten worden gedeeld met andere huishoudens, zoals een gemeenschappelijke keuken of gedeelde sanitaire voorzieningen. Op grond van de regels van dit plan is onzelfstandige woonruimte alleen toegestaan, nadat hier een omgevingsvergunning voor is verleend.

- Wonen: *Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).*

Gekozen is om ook het begrip wonen te definiëren zodat daarmee duidelijk wordt dat er binnen een woning slechts één huishouden gehuisvest mag worden.

Dit plan legt vast dat het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden niet is toegestaan. Dit betekent dus dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan zodra personen die geen huishouden vormen in één woning zijn gehuisvest. Tevens is het gebruik van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte niet toegestaan.

Vervolgens is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw/bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd door de beleidsregels van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' in acht te nemen. In deze nota is onder andere opgenomen dat men de leefbaarheidstoets positief moet doorlopen en voldoen moet worden aan bepaalde parkeernormen.

Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan legt uitsluitend een regeling ten behoeve van kamerbewoning juridisch-planologisch vast. Een uitgebreide toets aan de reguliere haalbaarheidsaspecten is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.

3.3 Procedure

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan Kamerbewoning in woningen voorgelegd aan de onderstaande instanties:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

Beide instanties hebben geen vooroverlegreacties of zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kamerbewoning in woningen heeft van 23 juni 2021 tot en met 3 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

De Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.