's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Registratienummer	15317680
Raadsvergadering	10 oktober 2023

Onderwerp **Paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren'**

Om het woningaanbod te vergroten gaan we woningsplitsen en verkameren stimuleren en faciliteren. Daarbij houden we (zeker bij verkameren) grip op de woon- en leefkwaliteit. Daarnaast worden regels over wonen en parkeren in de verschillende bestemmingsplannen en beheersverordeningen inhoudelijk voor de hele stad gelijkgetrokken.

Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen paraplubestemmingsplan – en beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren';
2. het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002512-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002512-1401.dgn;
3. de paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002513-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren', vast te stellen. Bij deze beheersverordening is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002513-1401.dgn;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om het paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.
Onze gemeente kent een grote woonopgave. Hieraan geven we invulling door nieuwe woningen te bouwen: door verdichting in stedelijk gebied en in aangewezen uitleggebieden. Tegelijk zien we dat in onze wijken steeds minder inwoners per woning wonen. Ondertussen bestaat het overgrote deel van de woningzoekenden uit één- of tweepersoonshuishoudens. Voor hen zien we kansen om meer woonruimte te realiseren in bestaande woningen. In lijn met het Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026 willen we daarom het woningaanbod vergroten door woningsplitsing en verkameren te stimuleren en faciliteren. Tegelijk houden we (zeker bij verkameren) grip op de woon- en leefkwaliteit van bestaande buurten en straten. We willen splitsing van woningen en het toevoegen van kamers op plekken waar dat past, met kwalitatief goede en veilige woningen, voldoende parkeergelegenheid en woongenot voor alle bewoners van wijken en dorpen. Deze randvoorwaarden leggen we vast in het paraplubestemmingsplan, de paraplubeheersverordening en beleidsregels. Daarmee houden we regie.
Uw raad is op grond van artikel 3.1 en 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan en beheersverordening vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Beoogd doel

We willen woningsplitsing en verkameren stimuleren, terwijl we (zeker bij verkameren) grip houden op de woon- en leefkwaliteit, om zo de woningvoorraad te kunnen vergroten. Daarnaast is het wenselijk om regels over wonen en parkeren in de verschillende bestemmingsplannen en beheersverordeningen inhoudelijk gelijk te trekken.
We willen het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarom willen we woningsplitsen en verkameren stimuleren en faciliteren. Ook geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunning-vrij realiseren van een mantelzorgwoning). Woningsplitsen en verkameren heeft ook invloed op

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. Daarom willen we (zeker bij verkameren) grip houden op deze ontwikkeling. We willen voorkomen dat de woonkwaliteit in de omgeving onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarnaast willen we ook de kwaliteit en veiligheid van de toegevoegde woningen/kamers bewaken. Om hier regie op te houden, zijn beleidsregels voor woningsplitsing en verkameren opgesteld in combinatie met een paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening voor een goede juridische borging. Het paraplubestemmingsplan is ook nodig om regels over de aspecten wonen en parkeren voor de hele stad eenduidig en hetzelfde te regelen. Nu geldende bestemmingsplannen kennen op genoemde aspecten soms verschillen in de regels, hetgeen kan leiden tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid.

Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op sommige plekken in de gemeente geldt er geen bestemmingsplan maar een beheersverordening. Deze beheersverordeningen worden identiek aan de bestemmingsplannen herzien.
Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen en beheersverordeningen vast te stellen, bieden wij u het paraplubestemmingsplan -en beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' ter vaststelling aan.

Relevante besluitgeschiedenis

- Bestuursakkoord 2022-2026 Slagkracht en Ambitie.
- Raadsbesluit Woonvisie 's-Hertogenbosch, d.d. 9 juni 2020, reg.nr. 9837154.
- Collegebesluit Paraplubestemmingsplan/beheersverordening parkeren en wonen, d.d. 15 december 2020, reg.nr. 10522316.
- Collegebesluit Regeling woningsplitsing, verkameren en parkeren, d.d. 14 maart 2023, reg.nr. 14673185, met bijbehorende raadsinformatiebrief Ontwerp-paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren, reg.nr. 14713314.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn gegrond en geven ons aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan en de beheersverordening te wijzigen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De zienswijzen leiden wel tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan en de (ontwerp)beheersverordening.
Een zienswijze van de provincie is gericht op dat de begrenzing van de aanduiding "buitengebied" in het paraplubestemmingsplan niet geheel overeenkomt met de begrenzing voor buitengebied zoals deze in de Interim Omgevingsverordening van de provincie is opgenomen. De tweede zienswijze van een eigenaar van een bijzondere woonvoorziening is gericht op het feit dat de huidig bijzondere woonvoorziening met het ontwerp-paraplubestemmingsplan de passende bestemming als bijzondere woonvoorziening kwijtraakt.
In het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening zijn naar aanleiding van de zienswijzen, en ambtshalve een aantal (ondergeschikte) wijzigingen aangebracht. Er is een extra aanduiding over het kernwinkelgebied in de binnenstad gelegd om daarmee kamerverhuur op de begane grond uit te sluiten, is er een toetsingsvoorwaarde voor de evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bij kamerverhuur en woningsplitsing uit de regels van de parapluplannen verwijderd omdat deze volkshuisvestelijke voorwaarde al in het kader van de Huisvestingsverordening wordt getoetst, zijn er aanvullende voorwaarden toegevoegd zodat dit gelijkluidend is met de beleidsregels, en zijn bestaande en vergunde bijzondere woonvoorzieningen bij recht toegestaan. Deze wijzigingen zorgen voor een betere inpassing en uitvoerbaarheid van het totale plan. De wijzigingen zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren' (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).
Voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de bijlagen 4 en 5 van dit raadsvoorstel. Voor de inhoud van de beheersverordening verwijzen wij uw raad naar de bijlagen 6 en 7 van dit raadsvoorstel.

2.1 / 3.1 Het (gewijzigde) plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. We maken woningsplitsing en verkameren mogelijk, onder bepaalde voorwaarden.

Er zijn veel mensen op zoek naar huisvesting. Daarom willen we het woningaanbod vergroten. Door woningsplitsing en verkameren mogelijk te maken, kan de bestaande woningvoorraad beter benut worden. Zo kunnen we meer

mensen huisvesten. Ook geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunning-vrij realiseren van een mantelzorgwoning). Woningsplitsing en verkameren wordt dan ook, onder voorwaarden, als woonvorm toegestaan. We maken geen onderscheid naar doelgroepen en personen.
Het vergroten van de woningvoorraad via woningsplitsing en verkameren sluit aan bij de Woonvisie en het Bestuursakkoord. Ook de Rijksoverheid roept op om in te zetten op woningsplitsing (zie kamerbrief 15 mei 2023). Woningsplitsen en verkameren heeft ook invloed op de bestaande leefomgeving. Daarom is het belangrijk om (zeker bij verkameren) grip te houden op de ontwikkeling en te borgen dat de leefbaarheid van bestaande buurten niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Ook willen we zorgen dat er kwalitatieve woningen en kamers worden toegevoegd. Daarom hebben we beleidsregels opgesteld.

2.2 / 3.2 We borgen de kwaliteit van de bestaande leefomgeving en van de toegevoegde woningen en kamers.
In de beleidsregels en de parapluplannen worden bij woningsplitsingen en verkameren op de volgende aspecten getoetst: volkshuisvestelijk belang, leefbaarheid, stedenbouwkundige opzet en aard van de wijk/buurt, kwaliteit en veiligheid van de nieuwe woningen/kamers, milieuaspecten en cultuurhistorische aspecten. De uitwerking van een aantal aspecten is opgenomen in de beleidsregels, en verschilt voor woningsplitsing of verkameren. Bij verkameren zien we een groter risico met betrekking tot aantasting van leefbaarheid en kwaliteit, daarom zijn de regels daar meer uitgebreid. Voor een nadere beschrijving van deze toetsingscriteria wordt verwezen naar de beleidsregels (zie bijlage 3). De beleidsregels zijn door het college vastgesteld, onder voorbehoud van vaststelling van het bijbehorende paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening door uw raad.

2.3 / 3.3 Via het paraplubestemmingsplan en de paraplubeheersverordening kunnen enkele regels in de plannen over parkeren en wonen voor de hele stad gelijk worden getrokken. Daardoor ontstaat meer helderheid en rechtszekerheid.
Binnen de gemeente geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen, die op verschillende momenten zijn vastgesteld. Daarom kent ook elk van deze plannen eigen regels. De verschillen in regels leidt op een aantal onderdelen soms tot onduidelijkheid over de interpretatie ervan, waardoor ongewenste rechtsongelijkheid kan optreden. Dit geldt met name voor regels over de aspecten parkeren en wonen. Het paraplubestemmingsplan vult regels van de geldende bestemmingsplannen aan en/of vervangt deze. Voor wat het onderdeel parkeren betreft wordt in het paraplubestemmingsplan een dynamische regeling opgenomen, zodat bij alle nieuwe ontwikkelingen getoetst kan worden aan het op dat moment geldende beleid voor parkeernormering. Voor het aspect wonen worden in het paraplubestemmingsplan enkele onderdelen eenduidig geregeld. Zo wordt de bestemmingsomschrijving voor de functie wonen overal gelijk en wordt een heldere regel opgenomen dat zelfstandige bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan. Woningsplitsing en verkameren zijn via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toegestaan, onder bepaalde voorwaarden. Daarbij wordt verwezen naar de beleidsregels, waar de voorwaarden verder zijn uitgewerkt. Door deze systematiek is een zorgvuldige belangenafweging geborgd.
Voor een aantal gebieden in de stad geldt geen bestemmingsplan maar een beheersverordening. Het is juridisch niet mogelijk om voor die gebieden het paraplubestemmingsplan te laten vaststellen. Voor die gebieden is daarom een paraplubeheersverordening opgesteld, waarvan de inhoud gelijk is aan het paraplubestemmingsplan. De gemeenteraad is ook bevoegd om de paraplubeheersverordening vast te stellen.

4.1 Er is geen exploitatieplan nodig.
Het bestemmingsplan en de beheersverordening maken niet de ontwikkeling van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Kanttekeningen en risico's

2.1 / 3.1 Met de parapluplannen en de beleidsregels bieden we mogelijkheden voor vergroting van de woningvoorraad. Voor het benutten van deze mogelijkheden zijn we afhankelijk van initiatieven van derden.
Omdat het aan initiatiefnemers is om te komen met plannen, is het op dit moment moeilijk inschatten hoeveel woningen/kamers dit oplevert. We gaan daarom de ontwikkelingen goed monitoren. Na minimaal een jaar evalueren we welke beweging dit op gang heeft gebracht, en welke aandachtspunten en belemmeringen er nog zijn. Indien nodig en wenselijk kunnen we dan passende maatregelen nemen, bijvoorbeeld het aanpassen van de beleidsregels.

2.2 / 3.2 De parapluplannen en de beleidsregels zijn van toepassing bij splitsing van een woning naar twee of drie woningen. Of verkameren van een woning naar maximaal vier kamers.
Splitsing van een woning naar meer dan drie woningen, of verkameren naar meer dan vier kamers, kan niet via de binnenplanse afwijking. Er kan een buitenplanse afwijking worden aangevraagd, waarna via een aparte belangenafweging bepaald wordt of medewerking verleend kan worden.

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

2.3 / 3.3 Met de woningcorporaties hebben we prestatieafspraken over woningsplitsing en verkameren. De woningcorporaties willen 50 woningen per jaar gaan toevoegen door splitsing en verkameren.

De woningcorporaties krijgen, net als andere initiatiefnemers, met deze regels de mogelijkheden om individuele woningen te splitsen of verkameren. Maar om de gezamenlijke ambitie te halen van het toevoegen van 50 woningen per jaar, is wellicht meer nodig. Denk bijvoorbeeld aan het projectmatig splitsen en/of verkameren van (blokken) woningen. Dit is binnen deze binnenplanse afwijking niet mogelijk, maar met de corporaties gaan we hierover in gesprek. Projectmatig splitsen/verkameren vraagt een aparte belangenafweging, via een buitenplanse afwijking.

2.4 / 3.4 De parapluplannen en beleidsregels voor woningsplitsing en verkameren gelden niet voor het buitengebied.

Voor woningsplitsing in het buitengebied gelden de regels van de Provinciale Interim Omgevingsverordening. Op basis van die verordening is splitsing in bepaalde gevallen mogelijk. Echter is dit altijd maatwerk, omdat splitsing alleen is toegestaan op bepaalde locaties of voor bepaalde (waardevolle) boerderijen, en omdat kwaliteitsverbetering van het landschap een voorwaarde is. Omdat splitsing in het buitengebied maatwerk vraagt, valt dit buiten deze beleidsregels. Bij de vaststelling van de Woonvisie in 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een amendement, waarin met een verwijzing naar het provinciale 'Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw' is besloten om ook buiten de bebouwde kom meer mogelijkheden te creëren voor woningsplitsing. De provincie heeft het actieprogramma verwerkt in de Interim Omgevingsverordening, en daarmee iets meer ruimte gegeven voor woonvormen in het buitengebied. Verkameren in het buitengebied is niet toegestaan in de parapluplannen en de beleidsregels. Het afwegen van verkameren in het buitengebied is maatwerk.

2.5 We maken woningsplitsing en verkameren onder voorwaarden mogelijk als woonvorm. We mogen geen onderscheid maken naar doelgroepen en personen waarvoor de gerealiseerde woningen en/of kamers bedoeld zijn.

Net zoals bij reguliere woningbouwprojecten, mogen we als gemeente geen sturing geven op wie in de woning gaat wonen. Ook voor woningsplitsing en verkameren geldt dit. Uitzonderingen hier op betreffen een specifieke woonvorm, zoals woonzorginitiatieven. In de beleidsregels is benoemd dat deze regels niet van toepassing zijn op woonzorginitiatieven. Die aanvragen zullen via maatwerk mede beoordeeld worden op basis van de beoogde begeleiding/zorg in relatie tot de behoefte van de doelgroep.

Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen. Initiatieven voor woningsplitsing en verkameren zijn vergunningplichtig en voor de behandeling van aanvragen om vergunning zijn leges verschuldigd op grond van de Legesverordening.

Duurzaamheid

Dit plan biedt de mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zonder nieuwbouw en de inzet van daarvoor nieuwe benodigde grondstoffen. Dit sluit aan bij het thema 'waardebehoud van grondstoffen', zoals opgenomen in de Nota Duurzaamheid. We kunnen het verduurzamen van woningen niet vergaand verplichten bij splitsen of verkameren, maar we dagen initiatiefnemers hier wel toe uit.

Participatie en communicatie

Inspraak

De conceptbeleidsregels zijn toegestuurd aan de woningcorporaties, het Stedelijk Huurdersplatform en de wijk- en dorpsraden. Hierop zijn geen reacties ontvangen.
Een concept van de paraplubeheersverordening en de beleidsregels 'Woningsplitsing en verkameren' zijn tevens conform de inspraakverordening ter inzage gelegd. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Vooroverleg

Het concept paraplubestemmingsplan is ingestuurd voor vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat er met deze plannen geen waterhuishoudkundige belangen zijn gemoeid en heeft daarom geen opmerkingen. De Provincie heeft in het kader van het ontwerp paraplubestemmingsplan een zienswijze ingediend. Hieronder wordt hier nader op in gegaan.

Ontwerp paraplubestemmingsplan
Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 maart 2023 tot en met 8 mei 2023. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan en beheersverordening, zoals is beschreven bij Argument 1.1 in dit raadsvoorstel.

Vervolgprocedure
Nadat uw raad het paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening hebben vastgesteld, leggen wij het paraplubestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De paraplubeheersverordening is na vaststelling door uw raad onherroepelijk. Er is geen mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen de beheersverordening.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen

1. Nota zienswijzen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren
2. Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren
3. Beleidsregels woningsplitsing en verkameren 's-Hertogenbosch 2023
4. Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren (toelichting en regels)
5. Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren (verbeelding)
6. Paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren (toelichting en regels)
7. Paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren (verbeelding)

Registratienummer	**15317680**
Bevoegdheid raad	**kaderstellend**
Portefeuillehouder	**P. Slikker**
Commissie	**Omgeving: 26 september 2023**
Sector/Afdeling	**SO/ROS**
Inlichtingen	**Chris van Asselt**
	c.vanasselt@s-hertogenbosch.nl
	06-3114 2438

's-Hertogenbosch

Besluit van de raad

Registratienummer 15317680
Raadsvergadering 10 oktober 2023

Onderwerp Paraplubestemmingsplan en paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren'

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 12 september 2023

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren';
2. het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002512-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren', vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002512-1401.dgn;
3. de paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002513-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren', vast te stellen. Bij deze beheersverordening is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002513-1401.dgn;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 10 oktober 2023.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.H. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 10 oktober 2023
CONFORM BESLOTEN

www.s-hertogenbosch.nl
Correspondentie-adres: Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
KvK nr 17278704

’s-Hertogenbosch

Nota van zienswijzen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening ´Woningsplitsing, verkameren en parkeren’

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente ’s-Hertogenbosch tot vaststelling van het paraplubestemmingsplan en -beheersverordening ‘Woningsplitsing, verkameren en parkeren, registratienummer 15317680)

I. De procedure

Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' heeft met ingang van 27 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch een zienswijze over het ontwerp kenbaar kunnen maken.

De bekendmaking stond op 24 maart 2023 in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 27 maart 2023 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' heeft tevens met ingang van 27 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Conform de Inspraakverordening kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch een inspraakreactie over het ontwerp kenbaar kunnen maken.

II. De ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

De termijn verliep op 8 mei 2023. Tijdens de termijn zijn zienswijzen op het ontwerp paraplubestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijze

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat in de nota opgenomen. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige ingediende zienswijze betrokken bij de opstelling van het antwoord is betrokken. De zienswijze, zoals deze is ontvangen, ligt, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad.

a. Provincie Noord-Brabant

Het ontwerpbestemmingsplan maakt in artikel 4.3.1 het mogelijk om met een omgevingsvergunning een woning te kunnen splitsen. In dit artikel is de voorwaarde opgenomen dat de woning niet gelegen mag zijn binnen de aanduiding 'Overige zone - buitengebied'. De Provincie constateert evenwel dat de opgenomen aanduiding 'Overige zone - Buitengebied' niet (geheel) overeenkomt met het werkingsgebied 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe Mantel' in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV). Dit is van belang omdat het provinciaal beleid splitsing van woningen in het landelijk gebied enkel mogelijk maakt voor cultuurhistorische bebouwing en beeldbepalende woonboerderijen. Daarvoor gelden dan specifieke voorwaarden. De Provincie verzoekt de aanduiding 'overige zone - buitengebied' af te stemmen op het werkingsgebied voor het buitengebied zoals die zijn opgenomen in de IOV.

Beantwoording
Per abuis komt de begrenzing niet overeen met de IOV. De begrenzing zal worden aangepast zodat deze afgestemd is met het werkingsgebied voor het buitengebied zoals die is opgenomen in de IOV.

b. Uilenburg Advocaten namens reclamant

a. De zienswijze is gericht tegen planregel 4.2.1 sub b. Reclamant heeft het pand gelegen aan de Engelsedijk te 's-Hertogenbosch, conform het vigerende bestemmingsplan, in gebruik als bijzondere woonvoorziening. Het ontwerp paraplubestemmingsplan schrapt het gebruik van het pand als bijzondere woonvoorziening.
b. Aangezien het gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan, zal het gebruik onder het overgangsrecht vallen conform planregel 6.2. Dit zal voor reclamant echter voor wat betreft de toekomst leiden tot rechtsonzekerheid. Reclamant heeft grote investeringen gedaan om het pand geschikt te maken voor gebruik als bijzondere woonvoorziening. Het pand biedt onderdak aan 8 jongvolwassenen met een aandoening in het autistisch spectrum. Aan dergelijke voorzieningen is in de gemeente grote behoefte zodat het gebruik van het pand als bijzondere woonvoorziening juridisch geborgd moet blijven.

Reclamant meent dan ook dat voor reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorziening een soortgelijke regeling opgenomen dient te worden in het paraplubestemmingsplan als voor reeds gerealiseerde zelfstandige woningen in een bijgebouw.
Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom het voortzetten van het gebruik van een bijgebouw als zelfstandige woning passend is in het paraplubestemmingsplan terwijl het voorzetten van het gebruik van een woning als bijzondere woonvoorziening als niet passend wordt aangemerkt en (slechts) valt onder het overgangsrecht.

c. Reclamant verzoekt uw Raad dan ook het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' gewijzigd vast te stellen in die zin dat aan artikel 4.2.1 een aanvullende planregel wordt toegevoegd, welke als volgt luidt:
"4.2 Gebruiksregels
4.2.1 Bestemmingsomschrijving 'wonen'
a. (...)
b. (...)
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op in overeenstemming met het voorheen geldende plan reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning."

Beantwoording

a. *Conform de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant (d.d. 13 juli 2023) kan bevestigd worden dat het gebruik van het pand past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. In de toelichting van het aangehaalde paraplubestemmingsplan is in hoofdstuk 3 gemotiveerd aangegeven waarom gekozen is voor het verwijderen van 'bijzondere woonvoorzieningen' via dit paraplubestemmingsplan. Het volgende is opgenomen:*
"Het toestaan van wonen in de vorm van bijzondere woonvoorzieningen heeft in het verleden plaatsgevonden om woningaanpassingen mogelijk te maken voor mensen met een beperking of (andere) verzorgingsbehoevenden. Gebleken is dat het begrip 'bijzondere woonvoorzieningen' in de praktijk echter leidt tot onduidelijkheid. De indruk zou namelijk kunnen ontstaan dat ook woonzorgfuncties binnen de begripsomschrijving van het begrip 'bijzondere woonvoorzieningen' passen en dat daardoor zorgwoningen rechtstreeks binnen de woonbestemming zijn toegestaan, hetgeen niet is beoogd. Volgens bestendige jurisprudentie verdraagt bewoning met een overwegend verzorgend karakter zich ook niet met een woonbestemming. De ruimtelijke impact van een (woon)zorgfunctie is groter dan een woonfunctie en past in beginsel enkel binnen een maatschappelijke bestemming - en niet binnen woonbestemmingen.
Ter voorkoming van onduidelijkheid wordt daarom de toevoeging 'bijzondere woonvoorzieningen' geschrapt daar waar deze is opgenomen in de planregels van de ruimtelijke plannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan. Uiteraard betekent dit niet dat een woonzorgfunctie in een woonwijk per definitie niet zou kunnen. Waar het ruimtelijk aanvaardbaar is, kan via een afzonderlijke planologische procedure medewerking worden verleend."

b. *Het doel van het paraplubestemmingsplan is om woningsplitsing en verkameren te reguleren (onder voorwaarden) en tevens regels voor parkeren en wonen gemeente breed te uniformeren. Voor de motivering waarom bijzondere woonvoorzieningen worden verwijderd met dit paraplubestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder a.*
Niet is bedoeld om met deze maatregel de bijzondere woonvoorziening van reclamant of andere bestaande bijzondere woonvoorzieningen weg te bestemmen, waardoor (toekomstige) schade ontstaat aan het bedrijf van reclamant.

c. *De voorgestelde wijziging om aan artikel 4.2.1 een planregel toe te voegen (4.2.1 sub c) wordt overgenomen. Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om de regels van het paraplubestemmingsplan en -beheersverordening hierop aan te passen.*

IV. Conclusie

De zienswijzen zijn gegrond. Gelet op de inhoud van de ingediende zienswijzen is het nodig het paraplubestemmingsplan en -beheersverordening gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn opgenomen in de Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' en hieronder tevens weergegeven:

Paraplubestemmingsplan

In het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' zijn ten opzichte van het ontwerp paraplubestemmingsplan de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels aangebracht:

Verbeelding

1. De begrenzing van de aanduiding 'overige zone - buitengebied' is aangepast aan de aanduiding zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant.
2. In de binnenstad is een aanduiding 'overige zone – kernwinkelgebied' toegevoegd om de zone te begrenzen waarbinnen kamerverhuur op de begane grond in het kernwinkelgebied niet is toegestaan.

Regels

1. Aan artikel 4.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd ten behoeve van het juridisch regelen van bestaande en vergunde bijzondere woonvoorzieningen. Het nieuwe sub c luidt als volgt: *"Het bepaalde onder b is niet van toepassing op, in overeenstemming met het voorheen geldende plan, reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning."*
2. In artikel 4.3.1 sub a wordt punt 6 ("*de splitsing is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad*") verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit het bestemmingsplan, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
3. In artikel 4.3.2 sub a wordt punt 5 (*"kamerverhuur is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad")* verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit het bestemmingsplan, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
4. Aan artikel 4.3.2 sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om kamerverhuur binnen de aanduiding 'overige zone – kernwinkelgebied' te verbieden. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt: *"2. kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats;"*
5. Aan artikel 4.3.2. sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om het verkameren tot een maximum van 4 kamers toe te staan. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt: *"3. door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;"*.

Paraplubeheersverordening

In de paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkameren en parkeren' zijn ten opzichte van de ontwerp paraplubeheersverordening de volgende wijzigingen in de regels aangebracht.

Regels

1. Aan artikel 4.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd ten behoeve van het juridisch regelen van bestaande en vergunde bijzondere woonvoorzieningen. Het nieuwe sub c luidt als volgt: *"Het bepaalde onder b is niet van toepassing op, in overeenstemming met het voorheen geldende plan, reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning."*
2. In artikel 4.3.1 sub a wordt punt 5 ("*de splitsing is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad*") verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit de beheersverordening, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
3. In artikel 4.3.2 sub a wordt punt 5 (*"kamerverhuur is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad")* verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit de beheersverordening, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke

voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.

4. Aan artikel 4.3.2 sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om kamerverhuur binnen de aanduiding 'overige zone – kernwinkelgebied' te verbieden. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   "2. kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats;"
5. Aan artikel 4.3.2. sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om het verkameren tot een maximum van 4 kamers toe te staan. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   "3. door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;".

Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening ‘Woningsplitsing, verkameren en parkeren’

(Bijlage bij raadsvoorstel/-besluit van de gemeente ’s-Hertogenbosch tot vaststelling van het paraplubestemmingsplan en -beheersverordening ‘Woningsplitsing, verkameren en parkeren’, registratienummer 15317680)

Paraplubestemmingsplan
In het paraplubestemmingsplan ‘Woningsplitsing, verkameren en parkeren’ zijn ten opzichte van het ontwerp paraplubestemmingsplan de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels aangebracht:

Verbeelding
1. De begrenzing van de aanduiding ‘overige zone - buitengebied’ is aangepast aan de aanduiding zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant.
2. In de binnenstad is een aanduiding ‘overige zone – kernwinkelgebied’ toegevoegd om de zone te begrenzen waarbinnen kamerverhuur op de begane grond in het kernwinkelgebied niet is toegestaan.

Regels
1. Aan artikel 4.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd ten behoeve van het juridisch regelen van bestaande en vergunde bijzondere woonvoorzieningen. Het nieuwe sub c luidt als volgt:
   “Het bepaalde onder b is niet van toepassing op, in overeenstemming met het voorheen geldende plan, reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning.”
2. In artikel 4.3.1 sub a wordt punt 6 (“*de splitsing is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad*”) verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit het bestemmingsplan, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
3. In artikel 4.3.2 sub a wordt punt 5 (*“kamerverhuur is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad”)* verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit het bestemmingsplan, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
4. Aan artikel 4.3.2 sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om kamerverhuur binnen de aanduiding ‘overige zone – kernwinkelgebied’ te verbieden. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   “2. kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats;”
5. Aan artikel 4.3.2. sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om het verkameren tot een maximum van 4 kamers toe te staan. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   “3. door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;”.

Paraplubeheersverordening
In de paraplubeheersverordening ‘Woningsplitsing, verkameren en parkeren’ zijn ten opzichte van de ontwerp paraplubeheersverordening de volgende wijzigingen in de regels aangebracht.

Regels

1. Aan artikel 4.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd ten behoeve van het juridisch regelen van bestaande en vergunde bijzondere woonvoorzieningen. Het nieuwe sub c luidt als volgt:
   “Het bepaalde onder b is niet van toepassing op, in overeenstemming met het voorheen geldende plan, reeds gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen of op een daarvoor verleende vergunning.”
2. In artikel 4.3.1 sub a wordt punt 5 (“*de splitsing is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad*”) verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit de beheersverordening, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
3. In artikel 4.3.2 sub a wordt punt 5 (*“kamerverhuur is niet in strijd met het belang van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad”)* verwijderd. Deze voorwaarde wordt verwijderd uit de beheersverordening, omdat dit formeel juridisch een volkshuisvestelijke voorwaarde is. De volkshuisvestelijke toetsing in het kader van woningsplitsing vindt al plaats in het kader van de Huisvestingsverordening.
4. Aan artikel 4.3.2 sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om kamerverhuur binnen de aanduiding ‘overige zone – kernwinkelgebied’ te verbieden. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   “2. kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats;”
5. Aan artikel 4.3.2. sub a wordt een nieuwe voorwaarde toegevoegd om het verkameren tot een maximum van 4 kamers toe te staan. De nieuwe voorwaarde luidt als volgt:
   “3. door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;”.