

Paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkamers en parkeren

De gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch,
In zijn vergadering van 10 oktober 2023,
gezien het voorstel van het college van 12 september 2023, met reg.nr. 15317680,
besluit vast te stellen

De Paraplubeheersverordening 'Woningsplitsing, verkamers en parkeren' met IMRO-code NL.IM-RO.0796.0002513-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen paraplubestemmingsplan en -beheersverordening 'Woningsplitsing, verkamers en parkeren' vast te stellen. Bij deze beheersverordening is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgesteld in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002513-1401.dgn.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Er zijn veel mensen op zoek naar huisvesting. Gemeente 's-Hertogenbosch wil daarom het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door woningsplitsen en verkamers te stimuleren en te faciliteren. Op die manier kunnen meer mensen worden gehuisvest.

Woningsplitsen en verkamers heeft ook invloed op de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. We willen voorkomen dat (zeker bij verkamers) de woonkwaliteit in de omgeving onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarnaast willen we ook de kwaliteit van de toegevoegde woningen/kamers bewaken.

Om woningsplitsing en verkamers te stimuleren en te faciliteren met behoud van woon- en leefkwaliteit, zijn beleidsregels voor woningsplitsing en verkamers opgesteld in combinatie met deze paraplubeheersverordening voor een goede juridische borging.

Daarnaast is deze paraplubeheersverordening ook nodig om regels over de aspecten wonen en parkeren voor de hele stad eenduidig en hetzelfde te regelen. Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen, elk met een ander plangebied. Elk van deze plannen kent eigen planregels. Deze plannen kennen op genoemde aspecten soms verschillen in de regels, hetgeen kan leiden tot onduidelijkheid over de interpretatie van bepaalde regels. Ook kan door deze verschillen ongewenste rechtsongelijkheid optreden. Het is wenselijk om regels in gelijke gevallen hetzelfde te kunnen uitleggen en bepaalde regels voor de hele gemeente inhoudelijk gezien gelijk te trekken. Om aan deze wens juridische invulling te geven is deze paraplubeheersverordening, in combinatie met een paraplubestemmingsplan, opgesteld. Met een paraplubeheersverordening worden specifieke regels uit de onderliggende beheersverordeningen herzien, maar blijven de bestemmingen en overige regels verder ongewijzigd.

Deze paraplubeheersverordening is de concrete uitwerking van bovenstaande wensen. De beheersverordening bevat regelingen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- reguleren van omzetting / splitsing van woningen;
- kamerverhuur / verkamers;
- bestemmingsomschrijving / reikwijdte van 'wonen' en definities 'woning', 'wonen' en 'huishouden';
- uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen en/of aanbouwen en van inwoning in bijgebouwen;
- bijzondere woonvoorzieningen, niet zijnde zorgwoningen;
- parkeren.

Binnen het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch gelden voor bepaalde gebieden geen bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar beheersverordeningen. Voor deze gebieden waar een beheersverordening geldt, kan volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS); Afdeling) geen paraplubestemmingsplan worden vastgesteld. Een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 Wro kan een beheersverordening volgens de Afdeling niet wijzigen of aanvullen, omdat een beheersverordening een besluit is op een andere grondslag, namelijk op artikel 3.28 Wro. Het wijzigen van beheersverordeningen kan volgens de Afdeling enkel middels afzonderlijke wijzigingsbesluiten of door middel van vaststelling van één parapluberziening voor alle beheersverordeningen in de gemeente. Daarmee is voor de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt de voorliggende separate paraplubeheersverordening opgesteld. Voor het overige grondgebied is voor bovenstaande onderwerpen een paraplubestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van de paraplubeheersverordening en het paraplubestemmingsplan gezamenlijk zijn nagenoeg gemeentededkend. De voorliggende beheersverordening is uitsluitend van toepassing op de gebieden waar op dit moment een beheersverordening van toepassing is. Dit betreft de volgende gebieden:

- . 't Zand;
- . De Muntel / De Vliert
- . Bokhoven;
- . Maaspoort

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel de volgende beheersverordeningen:

- . 't Zand (5 juni 2018)
- . De Muntel / De Vliert (5 juni 2018)
- . Bokhoven (5 juni 2018)
- . Maaspoort (5 juni 2018)

Deze beheersverordeningen zijn onderliggend aan onderhavige paraplubeheersverordening en blijven in beginsel onverkort van toepassing. Onderhavige beheersverordening betreft een partiële aanvulling op deze verordeningen op bepaalde onderdelen. Hierbij worden de beheersverordeningen die gelden binnen de planbegrenzing van het paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld met specifieke regels en/of aanduidingen met betrekking tot het thema/de thema's waarop deze paraplubeheersverordening ziet. Voor het overige blijven de desbetreffende beheersverordeningen van kracht.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn voor deze beheersverordening. In hoofdstuk 5 is de (juridische) toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de beheersverordening toegelicht en wordt de verordening hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

In onderhavige beheersverordening zijn de volgende zaken juridisch-planologisch geregeld:

- . een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid;
- . wijzigen van de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' en toevoegen definities 'woning', 'wonen' en 'huishouden';
- . uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen en/of aanbouwen;
- . het reguleren van omzetting/splitsing van woningen;
- . het verwijderen van de term 'bijzondere woonvoorzieningen' uit alle ruimtelijke plannen;
- . het reguleren van kamerverhuur.

Deze beheersverordening voorziet niet rechtstreeks in nieuwe woningen of andere hoofdfuncties. Het grootste deel van de regels ziet op het nader inkaderen van de bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen. Tevens is in onderhavige verordening voor alle beheersverordeningen die gelden binnen de gemeente 's-Hertogenbosch een uniforme regeling omtrent parkeren opgesteld.

Gezien de aard van de verordening zijn er geen rijksbelangen in het geding.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

Doel 2050:

"Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".

Doel 2030:

"Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt - zoals al in de naam besloten ligt - aan de basis van vier hoofdpogaven. De volgende hoofdpogaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Deze paraplubeheersverordening voorziet niet rechtstreeks in nieuwe woningen of andere hoofdfuncties. Het grootste deel van de regels ziet daarentegen op het nader inkaderen van de bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen. Concreet gezien gaat het hierbij om het uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen, inwoning in bijgebouwen, het reguleren van omzetting/splitsing van woningen, het reguleren van kamerverhuur en het verwijderen van de term 'bijzondere woonvoorzieningen'. Tevens is in deze beheersverordening voor alle beheersverordeningen, die gelden binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, een uniforme regeling omtrent parkeren opgesteld. Er is geen sprake van strijdigheid met de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant'.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim Omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een Interim Omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Deze paraplubeheersverordening voorziet niet rechtstreeks in nieuwe woningen of andere hoofdfuncties. Het grootste deel van de regels ziet daarentegen wel op het nader inkaderen van de bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen. Concreet gezien gaat het hierbij om het uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen, inwoning in bijgebouwen, het reguleren van omzetting/splitsing woningen, het reguleren van kamerverhuur en het verwijderen van de term 'bijzondere woonvoorzieningen'. Tevens is in onderhavige beheersverordening voor alle beheersverordeningen, die gelden

binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, een uniforme regeling omtrent parkeren opgesteld. Er is geen sprake van strijdigheid met de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke structuurvisie

In juni 2003 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch de 'Ruimtelijke StructuurVisie' vastgesteld, met de ondertitel 'Stad tussen stromen'. De 'Ruimtelijke StructuurVisie' geeft richting aan de ruimtelijke ambities van de stad. Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de structuurvisie uit 2003 vastgesteld. In deze geactualiseerde structuurvisie integreert de gemeente het provinciaal beleid. De geactualiseerde structuurvisie bevat een integrale visievorming voor lange termijn, 10 jaar met een doorkijk naar 15 à 20 jaar. De structuurvisie bestaat uit het Ruimtelijk Casco, een visie geformuleerd op het plangebied. Een ruimtelijke analyse van de stad en het gemeentelijk beleid vormen de input voor deze visie. De visie formuleert de ontwikkelingskoers, beschrijft een wensbeeld van de stad voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, en tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Zo wordt bepaald waar strakke contouren ter bescherming van kwetsbare waarden liggen en kansen voor ontwikkeling. En worden locaties aangeduid waar deze ontwikkeling tegen randvoorwaarden mogelijk zijn en afweegbare gebieden voor uitbreidingen en intensiveringen aangewezen. Het 'ruimtelijk motto' van compacte, complete en contrastrijke stad als het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de stad blijft gehanteerd, in de overtuiging dat dit de juiste basis biedt voor een duurzame ruimtelijke hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Deze paraplubeheersverordening voorziet niet rechtstreeks in nieuwe woningen of andere hoofdfuncties. Het grootste deel van de planregels ziet daarentegen op het nader inkaderen van de bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen. Concreet gezien gaat het hierbij om het uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen, inwoning in bijgebouwen, het reguleren van omzetting/splitsing woningen, het reguleren van kamerverhuur en het verwijderen van de term 'bijzondere woonvoorzieningen'. Tevens is in onderhavige beheersverordening voor alle beheersverordeningen, die gelden binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, een uniforme regeling omtrent parkeren opgesteld. Er is geen sprake van strijdigheid met de 'Ruimtelijke StructuurVisie'.

2.3.2 Woonvisie 's-Hertogenbosch

Het woonbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd in de 'Woonvisie 's-Hertogenbosch'. Deze is door de gemeenteraad op 9 juni 2020 vastgesteld. Ontspannen wonen in een sterke stad met leefbare buurten en dorpen, waar inwoners trots zijn op hun woonplaats en een woning hebben die aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden, dat is het doel. Om dit te bereiken zijn er vier opgaven geformuleerd:

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
2. Leefbare en inclusieve buurten
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
4. Strategisch innovatief woonprogramma.

1. Passend en betaalbaar wonen

Binnen deze opgave gaat extra aandacht uit naar starters en (lage) middeninkomens, het realiseren van divers en passend woningaanbod, met nadruk op de toenemende groep 1 en 2 persoonshuishoudens, het realiseren van een flexibele schil en het huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen, mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid, maar ook jongeren, starters en studenten.

2. Leefbare en inclusieve buurten

De Woonvisie streeft naar eenheid in verscheidenheid. Interventies in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad versterken de buurt en, zorgen voor een divers aanbod. Daarbij is bijzondere aandacht voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en het stimuleren van nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven die bijdragen aan ontmoeting, leefbaarheid en veiligheid.

3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

De woonvisie heeft een gezonde, duurzame én flexibele woningvoorraad als doel. De opgave ligt hierbij zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

4. Strategisch innovatief woonprogramma

De gemeenteraad heeft als ambitie uitgesproken om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 - 2030, met als differentiatie:

- . minimaal 30 % sociale huur
- . minimaal 20 % middenhuur en goedkope koop
- . maximaal 50 % dure huur en (middel)dure koop

De nieuwbouw draagt bij aan de aantrekkelijkheid en diversiteit van woonmilieus, waaronder ook (hoog)stedelijke woonmilieus met hoogbouw, compacte woonvormen en (collectieve) voorzieningen.

Doorwerking plangebied

Middels onderhavige paraplubeheersverordening wordt een bijdrage geleverd aan de opgave in de woonvisie tot het creëren van een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en het creëren van meer mogelijkheden tot woningsplitsing en woningdeling. Daarbij is er nadrukkelijk oog voor behoud van de leefbaarheid van buurten, ruimtelijke ordening en rechtszekerheid. Deze beheersverordening zorgt voor eenduidige regeling voor heel de gemeente, waarbij ruimte is voor maatwerk en waarbij we de kwaliteit bewaken door middel van de inzet van beleidsregels. Hiermee past onderhavige beheersverordening binnen de beleidskaders van de woonvisie.

2.3.3 Beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

De behoefte aan nieuwe woningen in 's-Hertogenbosch is groot. Woningsplitsing kan ook een bijdrage leveren aan het voorzien in nieuwe woningen. Onderhavige paraplubeheersverordening biedt daarom ook ruimte voor woningsplitsing via een in de beheersverordening opgenomen afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden). In deze paraplubeheersverordening is woningsplitsing in beginsel niet toegestaan. Hiervoor is gekozen om grip te kunnen houden op de leefbaarheid in wijken en onaanvaardbare aantasting van die leefbaarheid te voorkomen. Via een afwijkingsbevoegdheid in deze beheersverordening kan medewerking aan woningsplitsing worden verleend, waarbij getoetst wordt op een aantal aspecten, zoals o.a. de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van een te realiseren woning.

Voor kamerverhuur hanteert deze beheersverordening een zelfde systematiek. In beginsel is kamerverhuur niet toegestaan, maar middels een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan maatwerk worden geleverd. De aspecten die bij de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor woningsplitsing en kamerverhuur worden getoetst, worden uitgewerkt in beleidsregels (Beleidsregels woningsplitsing en verkamers 's-Hertogenbosch 2023). Hierin zal worden aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden woningsplitsing en kamerverhuur in beginsel aanvaardbaar wordt geacht. Centraal staat dat enerzijds voldoende geborgd moet zijn dat er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefsituatie in de te splitsen woningen zelf en anderzijds dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving gewaarborgd kan blijven. Ook mogen er geen belemmeringen voor omliggende functies optreden. In de afwijkingsbevoegdheid is voor de invulling/toetsing van een aantal voorwaarden een dynamische verwijzing opgenomen naar de beleidsregels. Dit maakt het mogelijk om te kunnen toetsen aan een actueel beleidskader, dat zonodig op onderdelen kan worden bijgesteld.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Zoals reeds beschreven in de eerste twee hoofdstukken van deze toelichting is onderhavige paraplubeheersverordening de concrete uitwerking van de wens van de gemeente om bepaalde regels voor de hele gemeente inhoudelijk gezien gelijk te trekken. Het plan bevat regelingen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- . splitsing van woningen;
- . kamerverhuur / verkamers;
- . bestemmingsomschrijving / rijkwijdte van 'wonen' en definities 'woning', 'wonen' en 'huishouden';
- . uitsluiten van zelfstandige bewoning van bijgebouwen en/of aanbouwen en van inwoning in bijgebouwen;
- . bijzondere woonvoorzieningen, niet zijnde zorgwoningen;
- . parkeren.

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op bovenstaande onderwerpen. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de motieven voor het opstellen van regelingen omtrent deze onderwerpen en op de inhoud van deze nieuw opgestelde regelingen.

Woningsplitsing

Woningsplitsing kan een bijdrage leveren aan vergroten van de woningvoorraad in de stad. Het is daarom belangrijk om hieraan medewerking te verlenen, miets ruimtelijk verantwoord. Het splitsen van woningen kan namelijk ook relevante ruimtelijke effecten hebben, bijvoorbeeld op het vlak van verkeer (toename van het te verwachten aantal verkeersbewegingen) en parkeren (toename van parkeerbehoefte), privacy en overlast.

Daarom is het wenselijk om woningsplitsing te reguleren. Zo kan medewerking verleend worden, tenzij splitsing ongewenste ruimtelijke gevolgen heeft. Om regie te kunnen voeren, is in onderhavige paraplubeheersverordening woningsplitsing daarom aangemerkt als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

Voor het splitsen van woningen is in deze paraplubeheersverordening een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van deze bevoegdheid kan onder voorwaarden door middel van een relatief korte procedure toch een omgevingsvergunning worden verleend en woningsplitsing worden toegestaan. De voorwaarden en toetsingskaders hiervoor zijn opgesomd in de afwijkingsbevoegdheid. Samengevat betreffen dit de volgende criteria:

- a. maximaal 2 woningen mogen worden toegevoegd;
- b. er moet voldoende parkeergelegenheid zijn;
- c. geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. splitsing moet leiden tot kwalitatief goede woningen;
- e. geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies;
- f. geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden;
- g. er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Samen met deze beheersverordening zijn beleidsregels over woningsplitsing opgesteld (zie ook paragraaf 2.3.3). Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan een deel van de toetsingscriteria van de afwijkingsbevoegdheid. De toetsing of er sprake is van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad is expliciet opgenomen in de beleidsregels. Aangezien dit beleid bij vaststelling van de beheersverordening geldend zal zijn, is ervoor gekozen om een (dynamische) verwijzing naar dit beleid op te nemen in de afwijkingsbevoegdheid.

Verkameren / Kamerverhuur

In deze paraplubeheersverordening zijn begripsbepalingen opgenomen voor 'woning', 'wonen' en 'huishouden'. Deze zijn van toepassing verklaard op alle onderliggende beheersverordeningen. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' aangepast voor zover deze is opgenomen in de individuele onderliggende verordeningen. Uit de nieuwe definitie voor 'woning' kan worden afgeleid dat inwoning in een woning door maximaal 2 personen is toegestaan. Bij inwoning van maximaal 2 personen is geen sprake van kamerverhuur.

Kamerverhuur, zijnde *'het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet'*, is in artikel 4.2.3 van deze paraplubeheersverordening aangemerkt als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

Daarmee is kamerverhuur, in tegenstelling tot inwoning door maximaal 2 personen in een woning, niet rechtstreeks toegestaan. Dat neemt niet weg dat kamerverhuur ook een bijdrage kan leveren in het creëren van woonruimte en dat deze woonvorm op bepaalde locaties ook ruimtelijk acceptabel is. Daarom is ook bij kamerverhuur gekozen voor een zelfde regulering als bij woningsplitsing. In deze paraplubeheersverordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om aan kamerverhuur medewerking te kunnen verlenen, mits aan een aantal voorwaarden en toetsingscriteria wordt voldaan. Samengevat betreffen dit de volgende criteria:

- a. er moet voldoende parkeergelegenheid zijn;
- b. maximaal 4 kamers;
- c. geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. verkameren moet leiden tot een kwalitatief goed kamerverhuurpand;
- e. geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies;
- f. geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden;
- g. er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Deze voorwaarden en toetsingscriteria worden (deels) nader ingevuld via de beleidsregel voor woningsplitsing en kamerverhuur (zie ook paragraaf 2.3.3). Aangezien dit beleid bij vaststelling van de beheersverordening geldend zal zijn, is ervoor gekozen om een (dynamische) verwijzing naar dit beleid op te nemen in de afwijkingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving 'wonen' en definities 'woning', 'wonen' en 'huishouden'

In niet alle beheersverordeningen, die onderliggend zijn aan onderhavige beheersverordening, is een begripsomschrijving opgenomen voor het begrip 'wonen', terwijl binnen de woonbestemmingen die onderdeel uitmaken van dit plan wel 'wonen in de vorm van woningen' is toegestaan. Uit jurisprudentie

van de ABRvS blijkt dat indien de term 'wonen' niet is gedefinieerd in een ruimtelijk plan en voor de betekenis van deze term niet wordt verwezen naar enig voorschrift, aansluiting gezocht dient te worden bij het algemene spraakgebruik. Uitgaande van het algemene spraakgebruik valt onder 'wonen' niet enkel het wonen in een woning door maximaal één huishouden. Onder deze term kunnen ook volgens de Afdeling diverse uiteenlopende vormen van huisvesting worden begrepen. In dit geval dient aan 'wonen' een ruime uitleg te worden gegeven.

In onderhavige paraplubeheersverordening zijn begripsbepalingen opgenomen voor 'woning', 'wonen' en 'huishouden'. Deze zijn van toepassing verklaard op alle onderliggende beheersverordeningen. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving voor 'wonen' aangepast voor zover deze is opgenomen in de individuele onderliggende beheersverordeningen. Hierbij heeft een koppeling plaatsgevonden van de begrippen 'woning', 'wonen' en 'huishouden', zodat is afgebakend welke concrete huisvestingsvormen rechtstreeks zijn toegestaan.

Zelfstandige bewoning van bijgebouwen en aanbouwen en inwoning in bijgebouwen

Middels onderhavige paraplubeheersverordening wordt gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woonruimte gerekend tot strijdig gebruik. Ditzelfde geldt voor inwoning in bijgebouwen. Deze regeling is enkel van toepassing op nieuwe gevallen. Dat betekent dat er geen sprake is van strijdig gebruik indien het gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woonruimte vergund is of wanneer dit gebruik rechtstreeks toegestaan was en van deze mogelijkheid ook gebruik is gemaakt. Er is wel sprake van strijdig gebruik indien nog geen sprake is van bestaand gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woonruimte. Voor inwoning in bijgebouwen geldt dit evenzeer.

Bijzondere woonvoorzieningen, niet zijnde zorgwoningen

In een deel van de onderliggende beheersverordeningen is opgenomen dat wonen binnen de bestemming 'Wonen' - of binnen meer specifieke woonbestemmingen - is toegestaan in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. 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 onderhavige paraplubeheersverordening. 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. Bestaande legale en gerealiseerde bijzondere woonvoorzieningen zijn bij recht toegestaan in deze beheersverordening.

Parkeren

Sinds 29 november 2014 is het door een wetwijziging niet meer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeervoorschriften, op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening. De bouwverordening vormt het toetsingskader bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit betekent dat bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen, die na 29 november 2014 zijn vastgesteld voor het voldoen aan de parkeernormen, niet meer kunnen verwijzen naar de bouwverordening, maar dat in het betreffende plan hiervoor een regeling moet zijn opgenomen. Dit is niet in alle ruimtelijke plannen binnen de gemeente eenduidig geregeld of soms niet geregeld.

In de verschillende vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente zijn uiteenlopende regelingen voor het onderdeel parkeren opgenomen. Parkeernormen in zijn algemeenheid dienen ertoe te leiden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is de zogenoemde centrale norm. In een bestemmingsplan kan de borging van deze norm twee verschillende vormen aannemen: door het rechtstreeks opnemen van de parkeernormen in de planregels of door het opnemen van een dynamische verwijzing naar parkeerbeleidsregels.

In ruimtelijke plannen daterend na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK op 29 november 2014, heeft de gemeente 's-Hertogenbosch steeds een dynamische verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid, uitgezonderd gevallen waarin is voorzien in een specifieke parkeerregeling met concrete parkeernormen. De ruimtelijke plannen die voor deze datum zijn vastgesteld bevatten geen dergelijke dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid. Daarentegen bevatten ze, uitgezonderd gevallen waarin is voorzien in een specifieke parkeerregeling waarin concrete parkeernormen zijn, een regeling waarin neergelegd is dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zonder dat wordt geconcretiseerd welke parkeernormen hierbij van toepassing zijn. Deze planregels waarin enkel is opgenomen dat (op eigen terrein) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zonder dat sprake is van een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid, doorstaat de toets van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS); Afdeling) niet, omdat het volgens de Afdeling onvoldoende duidelijk is dat hiermee een dynamische verwijzing wordt beoogd.

Middels onderhavige paraplubeheersverordening wordt, in combinatie met het separate paraplube-stemmingsplan, voorzien in een generieke regeling omtrent parkeernormen die geldt voor alle beheersverordeningen die hieraan onderliggend zijn, behoudens gevallen waarin deze ruimtelijke plannen al specifieke parkeernormen zijn opgenomen. Er wordt bij deze dynamische verwijzing verwezen naar de 'Nota Parkeernormering 2021' van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarbij is opgenomen dat indien deze beleidsregels worden gewijzigd gedurende de planperiode, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Concreet gezien heeft de regeling omtrent parkeernormen vorm gekregen in onderhavige paraplubeheersverordening door in een bepaling te regelen dat gronden die vallen binnen de plangebieden van de onderliggende beheersverordeningen enkel bebouwd mogen worden indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Tevens is bepaald dat bij een omgevingsvergunning om te bouwen wordt getoetst aan de 'Nota Parkeernormering 2021' van de gemeente 's-Hertogenbosch of, indien deze beleidsregels worden gewijzigd gedurende de planperiode, aan de hand van deze nieuwe beleidsregels. In het kader van deze omgevingsvergunning vindt dan ook toetsing aan de centrale norm (voorzien in voldoende parkeergelegenheid) plaats.

Tot slot verdient het opmerking dat indien in de aan onderhavige paraplubeheersverordening onderliggende beheersverordeningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, deze specifieke parkeernormen van kracht blijven. Deze specifieke parkeernormen zijn namelijk doorgaans het resultaat van maatwerk c.q. nadere afspraken.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goed ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vast te stellen. Op 12 oktober 2021 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch de nieuwe Nota Parkeernormering 2021 vastgesteld. De nota geeft normen en richtlijnen voor functies, gebaseerd op kentallen van het CROW, voor zes verschillende zones binnen de gemeente. De nota bevat parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Aan laatstgenoemd onderdeel wordt een steeds groter belang gehecht.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Met deze beheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in verkeersgeneratie met zich meebrengen. Daarom kan een verdere kwantitatieve onderbouwing ten aanzien van het deelaspect verkeer achterwege blijven.

Parkeren

Eén van de redenen voor het opstellen van de paraplubeheersverordening is dat niet alle vigerende ruimtelijke plannen in de gemeente 's-Hertogenbosch een parkeerregeling bevatten. Hierdoor kan met het huidige instrumentarium bij nieuwe bouwplannen en bij het wijzigen of toevoegen van een functie conform de geldende bestemming geen toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid plaatsvinden. Dit is onwenselijk om het actuele parkeerbeleid goed te kunnen uitvoeren. Daarom is ervoor gekozen om in deze paraplubeheersverordening een overkoepelende parkeerregeling op te nemen. Hierdoor moet bij de beoordeling van een ingediend bouwplan worden getoetst of wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De effectuering van dat beleid wordt door middel van de paraplubeheersverordening beter (publiekrechtelijk) geborgd.

Met deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in de parkeerbehoefte binnen het plangebied met zich meebrengen.

Indien nieuwe functies gerealiseerd worden, dient per geval te worden bekeken of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Hierbij dient getoetst te worden aan het meest actuele gemeentelijke parkeerbeleid, op dit normen de Nota Parkeernormering 2021. Ook bij eventuele toepassing van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het splitsen van woningen of kamerverhuur, moet aan deze beleidsregel worden getoetst.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- . de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- . de aanleg van een nieuwe weg;
- . de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
<i>Stedelijk gebied</i>		
Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
<i>Buiten stedelijk gebied</i>		
Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een auto-weg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

** Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.*

4.2.2 Onderzoek

Met deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere geluidsgevoelige objecten). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. In vergelijking met het huidige planologische regime is daarmee geen sprake van een verruiming met betrekking tot de mogelijkheden tot realisatie van geluidsgevoelige objecten. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven in het kader van deze verordening.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2 µg/m3).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Middels deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven. In geval van concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om te beoordelen of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Aangezien dit plan als gezegd niet zorgt voor extra verkeersgeneratie, kan op voorhand aangenomen worden dat er ten gevolge van het plan geen verandering zal optreden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Tevens wordt ten opzichte van het huidige planologische regime niet voorzien in nieuwe functies die het noodzakelijk maken om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (opnieuw) te beoordelen. Aangenomen kan worden dat de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied reeds voldoende beoordeeld is in het kader van de voor het plangebied vigerende beheersverordeningen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Middels deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere milieugevoelige functies). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Ten opzichte van wat het geval is onder het huidige planologische regime ontstaan er daarom geen nieuwe mogelijkheden voor het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen. Ook is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmingsplan tot beperking voor milieubelastende functies leidt. Met het plan worden tevens geen extra mogelijkheden geboden tot vestiging van milieubelastende functies ten opzichte van wat reeds mogelijk is onder het huidige planologische regime.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- . er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- . veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat - en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Middels deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van geurgevoelige objecten. Daarom behoeft dit aspect geen nadere beschouwing. Bij eventuele concrete toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het mogelijk om noodzakelijk om onderzoek te verrichten naar geur afkomstig van veehouderijen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportmodules. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- . activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- . transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- . transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

In het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten opzichte van wat al toegestaan is op grond van de vigerende beheersverordeningen worden met deze verordening echter geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Aangezien dit plan niet voorziet in extra gebruiksmogelijkheden van woningen ten opzichte van wat het geval is onder het huidige planologische regime, hoeven in het kader van dit plan geen nieuwe afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van externe veiligheid; aangenomen kan worden dat dergelijke afwegingen reeds in voldoende mate gemaakt zijn in het kader van de vigerende beheersverordeningen. Bij concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om het aspect externe veiligheid opnieuw te beschouwen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- . soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1)
- . soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn(artikel 3.5);
- . andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ont-heffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden onder het huidige planologische regime worden er met dit plan geen (extra) ingrepen mogelijk gemaakt die tot negatieve effecten voor beschermde soorten kunnen leiden. Voorts is er geen sprake van toevoeging van nieuwe functies, anders dan reeds is toegestaan volgens de vigerende beheersverordeningen. Juist wordt een aantal ongewenste directe planologische mogelijkheden nader ingekaderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, waaronder een toename van stikstofdepositie, zijn daarom op voorhand uitgesloten.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie(s). Ook moet worden bepaald of nader onderzoek en eventuele saneringen noodzakelijk zijn. Dit plan voorziet niet in planologische functiewijzigingen. Daarom is het uitvoeren van bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij concrete initiatieven is dit mogelijk wel het geval. Per specifiek initiatief dient beoordeeld te worden of bodemonderzoek al dan niet aan de orde is. In voorkomende gevallen moet verder bij het aanvragen van een nieuw bouwplan binnen de bestaande planologische mogelijkheden

een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorliggende beheersverordening brengt hier geen verandering in.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

4.9.2 Onderzoek

Een watertoets is een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan. In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de manier hoe wordt omgegaan met afval-, hemel-, oppervlakte- en grondwater. Dit plan voorziet in vergelijking met het huidige planologische regime niet in meer bebouwingmogelijkheden, het toevoegen van verharding anderszins of bodemingrepen die het infiltratievermogen van de bodem beïnvloeden. Daarom is verder onderzoek naar het aspect water niet noodzakelijk. Bij concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om een watertoets uit te voeren.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet in de overgangperiode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Het gemeentelijk archeologiebeleid is binnen een groot deel van het gemeentelijk grondgebied vertaald in dubbelbestemmingen in de vigerende ruimtelijke plannen, die aangeven binnen welke zones, in welke gevallen en onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek moet worden verricht. Met deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van bebouwing of het uitvoeren van andere bodemeroderende werkzaamheden. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit plan niet op directe wijze voorziet in ontwikkelingen die eventueel binnen het plangebied aanwezig archeologische waarden aantasten. Bij concrete initiatieven die (mede) zijn toegestaan op grond van dit plan dient mogelijk te worden getoetst of er een aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden zou kunnen optreden. De bestaande kaders blijven daarbij ongewijzigd van toepassing.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevest de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Met deze paraplubeheersverordening worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van bebouwing. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe

rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit plan niet op directe wijze voorziet in ontwikkelingen die eventueel binnen het plangebied aanwezig cultuurhistorische waarden aantasten. Bij concrete initiatieven die (mede) zijn toegestaan op grond van dit plan dient mogelijkerwijs te worden getoetst of er een aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden zou kunnen optreden. De eventueel geldende kaders, zoals dubbelbestemmingen, blijven onverkort van toepassing.

4.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 M.e.r.-plicht

Het bevoegd gezag moet ook bij relatief kleinschalige plannen of projecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine plannen of projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig. Met deze beheersverordening worden geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Immers wordt uitsluitend voorzien in een nadere inkadering van reeds bestaande planologische mogelijkheden. Daarom is een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van de beheersverordening beschreven.

5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een ruimtelijk plan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het plan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle ruimtelijke plannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'. Het juridische deel van de beheersverordening bestaat uit een verbeelding en de regels.

5.2 Plansystematiek

De voorliggende beheersverordening is een overkopolende beheersverordening, die geldt naast c.q. in aanvulling op de vigerende beheersverordeningen binnen het plangebied. Het plangebied van deze beheersverordening betreft de gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied waar momenteel een beheersverordening van toepassing is. Omdat er geen nieuwe concrete ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien in deze beheersverordening, maar er enkel sprake is van een nadere inkadering van bepaalde bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, is de planfiguur van een beheersverordening toepasbaar. De verbeelding van deze beheersverordening bestaat uitsluitend uit een plangebiedgrens. Het plangebied betreft dat deel van het gemeentelijke grondgebied, waar momenteel een beheersverordening van toepassing is. De regels van de voorliggende paraplubeheersverordening gelden binnen de begrenzing van het plangebied. Deze bestaande beheersverordeningen met de bijbehorende bestemmingen, aanduidingen, bouw- en gebruiksregels, bouwvlakken etc. blijven in principe onverkort van toepassing. Op een aantal onderdelen worden de planregels echter aangevuld, dan wel vervangen, op de manier zoals hierna in paragraaf 5.3 wordt toegelicht.

5.3 Toelichting op de regels

De regels in deze paraplubeheersverordening zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat een aantal voor het plan van belang zijnde begripsbepalingen (artikel 1). Deze worden, conform de schakelbepaling in artikel 2.2 van toepassing verklaard op alle onderliggende beheersverordeningen. Voor zover een bepaald begrip in een bestaande verordening reeds voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in in de paraplubeheersverordening.

Daarnaast bevat dit hoofdstuk een algemene van toepassing verklaring (artikel 2.1). Deze paraplubeheersverordening dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de regels van de voor het plangebied vigerende beheersverordeningen. Alle regels uit deze onderliggende verordeningen blijven dus voor het overige van kracht. Dit is in artikel 2.1 expliciet aangegeven.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit artikel is aangegeven welke regels van de onderliggende beheersverordeningen juridisch wijzigen, of welke bepalingen aan de betreffende verordeningen worden toegevoegd. In artikel 3 en 4 zijn achtereenvolgens een parkeerbepaling en nadere gebruiksregels voor het 'wonen' opgenomen.

In de parkeerregeling is het toepassingsbereik aangegeven en is aangegeven in welke gevallen aan het gemeentelijk parkeerbeleid moet worden getoetst. Dit betreft een dynamische verwijzing naar het actuele parkeerbeleid, dat geldt op het moment van een concrete vergunningaanvraag.

Ten aanzien van het wonen is de omschrijving van het begrip 'wonen', in combinatie met de begripsbepalingen in het plan, opgenomen. Verder is opgenomen dat als strijdig gebruik worden aangemerkt:

- . gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woning;
- . gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor inwoning;
- . kamerverhuur;
- . woningsplitsing.

Voor legale bestaande of vergunde situaties gelden deze verboden niet. Voor woningsplitsing en kamerverhuur is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de inhoudelijke toelichting op deze regels wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3: algemene regels

In dit hoofdstuk is de voor beheersverordeningen op basis van art. 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplichte anti-dubbelregel opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor beheersverordeningen op basis van art. 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, alsmede de citeertitel van de verordening.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige beheersverordening voorziet niet in een nieuw bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarom is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde en de beheersverordening is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening is vergelijkbaar met andere verordeningen die een gemeente kan vaststellen, zoals bijvoorbeeld een horeca-verordening of een geluidverordening. Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar of beroep mogelijk.

Gezien de aard van het plan is in dit geval geen inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening toegepast. Wel worden de Beleidsregels en kamerverhuur en woningsplitsing, dat gebruikt wordt bij toetsing van verzoeken om woningsplitsing en kamerverhuur in het kader van inspraak ter inzage gelegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Verordening

De beheersverordening Paraplubeheersverordening Woningenplitsing, verkameren en parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002513-1401 van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 Beheersverordening

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand gebouw.

1.10 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.11 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.12 Inwoning

Medegebruik door maximaal twee personen door bewoning van (een) kamer(s), die onderdeel uitmaakt/uitmaken van een woning, die door een ander huishouden in gebruik is.

1.13 Kamerverhuur / verkameren

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

1.14 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.15 Splitsen van een woning

Het verbouwen van een woning tot twee of meer woningen, dan wel het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.16 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.17 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal twee personen. Een woning heeft een eigen toegang en de bewoner(s) kan/kunnen deze bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

1.18 Zelfstandige woonruimte

Zie definitie 'woning'.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Toepassingsbereik

Deze beheersverordening is van toepassing, aanvullend op de overige binnen het werkingsgebied van deze verordening geldende beheersverordeningen. De betreffende beheersverordeningen blijven, met uitzondering van het bepaald in 2.2 en in Hoofdstuk 2, onverminderd en ongewijzigd van toepassing.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.18 opgenomen begrippen worden in alle onderliggende beheersverordeningen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggende beheersverordening voorkomt, wordt dit vervangen door het begrip in deze verordening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Parkeerbepalingen

3.1 Toepassingsbereik

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, gelden de navolgend opgenomen regels in aanvulling op c.q. in plaats van de regels van de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen voor wat betreft het aspect 'parkeren', en blijven de overige regels uit de onderliggende beheersverordeningen ongewijzigd.

- b. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.2 Bouwregels

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan de hand van de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- b. Het bepaalde onder a. geldt onverkort bij de toepassing van een in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. blijven de parkeernormen van kracht voor zover in de in artikel 2.1 bedoelde beheersverordeningen een specifieke parkeernorm in de planregels is voorgeschreven. Hieronder wordt niet begrepen een regeling voor parkeernormen met behulp van een verwijzing naar de Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch dan wel een andere algemene beleidsregel.

Artikel 4 Woonbepalingen

4.1 Bouwregels

4.1.1 Woningssplitsing

- a. Het is verboden een woning te splitsen in meerdere woningen.

4.1.2 Zelfstandige woonruimte in aan- en/of bijgebouwen

- a. Het is verboden een aan- en/of bijgebouw om te bouwen tot één of meer zelfstandige woningen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde zelfstandige woningen in aan- en/of bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.2 Zelfstandige woonruimte in aan- en/of bijgebouwen, inwoning in vrijstaande bijgebouwen

- a. Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aan- en/of bijgebouwen als zelfstandige woning en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor inwoning. Mantelzorg valt hier niet onder.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde zelfstandige woningen in aan- en/of bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde inwoning in vrijstaande bijgebouwen of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.3 Kamerverhuur

- a. Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend kamerverhuur.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde kamerverhuur of op een daarvoor verleende vergunning.

4.2.4 Woningssplitsing

- a. Tot een met de verordening strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend het splitsen van een woning.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op in overeenstemming met de voorheen geldende verordening reeds gerealiseerde woningssplitsing of op een daarvoor verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de regels

4.3.1 Woningssplitsing

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1, onder a. en 4.2.4, onder a. voor het toestaan van woningssplitsing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. door de splitsing worden maximaal 2 woningen toegevoegd;

2. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 3;
 3. de splitsing mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van omwonenden met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie;
 4. aangetoond is dat na splitsing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de gesplitste woningen met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;
 5. er mogen geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies optreden;
 6. de splitsing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;
 7. er heeft een zorgvuldige omgevingsdialog plaatsgevonden;
- b. Of wordt voldaan aan het gestelde onder a. sub 3 tot en met 8, wordt getoetst aan de "Beleidsregels woningsplitsing en verkamers 's-Hertogenbosch 2023", met dien verstande dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

4.3.2 Kamerverhuur / verkamers

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, onder a. voor het toestaan van kamerverhuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 3.
 2. kamerverhuur vindt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernwinkelgebied' niet op de begane grond plaats.
 3. door het verkamers ontstaan er maximaal 4 kamers;
 4. de kamerverhuur mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van omwonenden met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie;
 5. aangetoond is dat kamerverhuur leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de te realiseren kamers met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;
 6. er mogen geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies optreden;
 7. kamerverhuur leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;
 8. er heeft een zorgvuldige omgevingsdialog plaatsgevonden;
- b. of wordt voldaan aan het gestelde onder a. sub 2 tot en met 7, wordt getoetst aan de "Beleidsregels woningsplitsing en verkamers 's-Hertogenbosch 2023", met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de verordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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, na het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening 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 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Paraplubeheersverordening Woningplitsing, verkamers en parkeren.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch

Namens deze,

De Griffier, drs. W.G. Amesz

De voorzitter, Drs. J.M.L.N. Mikkers