

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Kuijt, Arjen

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Kenmerk

Z.21.347757 / D.21.1486602

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan kamerverhuur

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur'.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de in de antwoordnota voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijze.
2. Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPkamerverhuur-VG01 dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaande ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand NL.IMRO.0074.BPkamerverhuur-VG01.
4. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien geen sprake is van een ontwikkeling waarvoor het verhalen van kosten nodig is.

Inleiding

Kamerverhuur voorziet in onze gemeente aan een toenemende behoefte aan betaalbare en kleinere wooneenheden en vindt ook al regelmatig plaats. In onze gemeente is kamerverhuur in zijn algemeenheid goedlopend waarbij omwonenden geen overlast ondervinden. Er zijn alleen wel enkele excessen geweest. Om ten aanzien van kamerverhuur meer grip te krijgen wilde uw raad hierin sturend kunnen optreden om ook excessen beter tegen te kunnen gaan.

Op 8 juli 2019 heeft uw raad de nota kamerverhuurbeleid vastgesteld. In de gemeente is behoefte aan kamerverhuur en daarvoor is door uw raad beleid vastgesteld om ook hierop te kunnen sturen. Dit beleid is uitgewerkt in een bestemmingsplan en een beheersverordening die specifiek over kamerverhuur gaan en aanvullend werken aan alle geldende bestemmingsplannen / beheersverordeningen die we op dit moment hebben. Over het starten van de procedure en de inhoud van beide plannen is uw raad geïnformeerd op 24-11-2020 (ID 1017).

Tegelijk met de ter inzage periode van het bestemmingsplan is ook een beheersverordening in procedure gebracht om kamerverhuur overal in de gemeente hetzelfde te regelen. Voor de gebieden waar nu een bestemmingsplan geldt gaat het bestemmingsplan aanvullende regels geven over kamerverhuur. Voor de gebieden waar nu een beheersverordening geldt gaat de nieuwe beheersverordening aanvullend werken. Omdat een bestemmingsplan en beheersverordening juridisch gezien twee aparte planfiguren zijn dient uw raad over beide een apart besluit te nemen en zijn er ook twee voorstellen opgesteld die in

dezelfde raadsvergadering op de agenda staan. Qua inhoud zijn er geen verschillen tussen het bestemmingsplan en de beheersverordening en bieden zij beide dezelfde mogelijkheden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft is één zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is een besluit over de vaststelling (inclusief de beoordeling van de zienswijze) van het bestemmingsplan door uw raad.

Beoogd effect

Een raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur'.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan komt op de hoofdpunten uit de zienswijze tegemoet aan de kritiekpunten van indiener en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de inhoud van het bestemmingsplan

Er is één zienswijze ingediend tijdens de ter inzage periode. Daarin wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de leefbaarheid van de directe omgeving van kamergewijs bewoonde panden. Indiener noemt ten aanzien van de leefbaarheid ook de verloedering van de Le Roy tuin en ecokathedraal in Mildam die er volgens hem is. Indiener is voorts van mening dat het opsplitsen en onderverhuren van panden niet bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt. Hierbij wordt verwezen naar een concrete locatie waar sprake is (geweest) van veel overlast. Een verbod op kamerverhuur zou passender zijn geeft indiener aan of een verplichting om de verhuurder ook in het pand te laten wonen. Tenslotte wordt gevraagd om als raad weer de regie te pakken als het gaat om kamerverhuur.

Uw raad heeft de beleidsregels vastgesteld om juist grip te krijgen op kamergewijs bewoonde panden en daarbij ook de leefbaarheid van de omgeving. Dit bestemmingsplan komt dan ook tegemoet aan de wens van indiener om de leefbaarheid als belangrijk onderwerp mee te nemen in de afweging of kamergewijs bewoonde panden kunnen worden toegestaan. Uw raad moet het bestemmingsplan vaststellen en heeft dus de volledige regie als het gaat om de inhoud van het plan. Hetzelfde geldt voor het beleid dat de basis is van dit plan, ook dat is door uw raad vastgesteld.

Ten aanzien van de concrete locatie die genoemd is was in 2020 inderdaad sprake van overlast die ook bij ons bekend was. Toen eigenaresse van het pand daar hoogte van kreeg heeft zij zelf stappen gezet waarna de overlast verdwenen is en deze locatie niet meer in beeld is bij ons. Een verbod op kamergewijs bewoonde panden zal illegale situaties alleen maar laten toenemen in onze verwachting. De suggestie in de zienswijze om de verhuurder ook in het pand te laten wonen is niet iets dat geborgd kan worden in een bestemmingsplan. Daar mogen alleen ruimtelijk relevante aspecten meegewogen worden en dat is dit niet. Er zijn in dit bestemmingsplan in zijn algemeenheid regels gesteld voor de leefbaarheid (o.a. alle vormen van verhuur koppelen aan een vergunningplicht en maximaal aantal panden dat verhuurd mag worden in een straat).

Dit bestemmingsplan komt volgens ons dan ook tegemoet aan de wens van de indiener om meer grip te krijgen om kamergewijs bewoonde panden en daarbij nadrukkelijk de belangen van omwonenden volwaardig mee te wegen. In de bijlagen bij dit voorstel zijn de zienswijze en uitgebreide reactie op zijn zienswijze opgenomen.

2. Geen kamerverhuur in bedrijfswoningen

Het ter inzage gelegde bestemmingsplan maakt kamerverhuur niet mogelijk in bedrijfswoningen. Op een bedrijventerrein ligt de toevoeging van een woonfunctie niet voor de hand. Voor een bedrijventerrein kan de toevoeging van een woonfunctie in de vorm van een kamergewijs bewoond pand bovendien een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg hebben en is daarom niet wenselijk. Bovendien is kamerbewoning in een bedrijfswoning ook nu al strijdig met het bestemmingsplan, omdat bedrijfswoningen slechts bedoeld zijn voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

3. Goede ruimtelijke ordening

Het toevoegen van regels over kamergewijze bewoning van panden draagt bij aan de bescherming van de leefomgeving en een goede ruimtelijke ordening. er zijn verder ook geen nieuwe inzichten ontstaan die zorgen voor aanpassing van het ter inzage gelegde bestemmingsplan.

Risico's of kanttekeningen

Geen

Communicatie en participatie

Indiener van de zienswijze krijgt de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie. nadat uw raad besloten heeft over zijn zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan kan indiener aan de hand daarvan bepalen of hij beroep wil indienen tegen de inhoud van het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Uw raad is verplicht om bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten omdat bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden (die niet over het kamergewijs bewonen van panden gaan), die volgens de geldende bestemmingsplannen bestaan, niet gewijzigd worden.

Er worden kosten gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure. Dit betreft ambtelijke uren. Deze worden gedekt uit de reguliere budgetten.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur'.
2. Zienswijze.
3. Antwoordnota zienswijze.