

Antwoordnota ontwerp bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur”

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur’ (hierna: bestemmingsplan) heeft met ingang van 25 juni 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De digitale versie kon digitaal worden geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren versie van de bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Dit is bekend gemaakt door een publicatie in de Heerenveense Courant van 24 juni 2021 en langs digitale weg, eveneens op 24 juni 2021, in de Staatscourant en op de website van de gemeente: www.heerenveen.nl. In deze publicaties is ook aangegeven dat gedurende de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag, mondeling of schriftelijk zienswijzen op de ontwerp verordening bij de gemeenteraad konden worden ingediend.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door:

1. Particulier, via de website digitaal ingediend op *11 juni 2021*;

In de titel van de zienswijze staat dat deze is gericht op de inhoud van de beheersverordening. Omdat de inhoud van het bestemmingsplan en de beheersverordening identiek zijn gaan wij er op basis van de inhoud van de zienswijze vanuit dat deze ook is gericht op de inhoud van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

Wij zijn de ter inzage periode van het bestemmingsplan gestart op 11 juni 2021. Op dezelfde dag is deze zienswijze ingediend. Gebleken is echter dat de geplaatste publicatie van ons niet geheel overeenkwam met de zakelijke inhoud van de verordening. Daarom hebben wij op 24 juni een nieuwe publicatie geplaatst en is een nieuwe termijn gestart vanaf 25 juni 2021. Op grond van artikel 6:11 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een gemeente besluiten een reactie na afloop van de ter inzage termijn ontvankelijk verklaren indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest. Wij vinden dit ook het geval voor de voor de termijn ingediende zienswijze en hebben deze ontvankelijk verklaard. Dit is onderdeel van het voorstel aan de gemeenteraad.

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de leefbaarheid van de directe omgeving van kamergewijs bewoonde panden. Indiener is van mening dat het opsplitsen en onderverhuren van panden niet bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt. Hij draagt daarvoor een concrete locatie aan in de bijlage van de zienswijze waar sprake is (geweest) van veel overlast.

Huurders van kamergewijs bewoonde panden zijn minder geneigd contact te zoeken met de omwonenden en passen zich geregeld niet aan aan de “cultuur/normen van de buurt”. Een verbod op onderverhuur zou volgens indiener passender zijn dan het toelaten van

kamergewijs bewoonde panden. De mogelijkheden voor kamergewijs bewoonde panden zouden verkleind moeten worden in plaats van te verruimen zoals dat nu het geval is volgens indiener. Daarnaast wordt gevraagd aan de gemeenteraad om het kamerverhuurbeleid aan te passen om de leefbaarheid te waarborgen. Hierbij wordt in de zienswijze ook gewezen op de verloedering van de Le Roy tuin in Heerenveen. Tenslotte wordt de suggestie gedaan om een verplichting op te nemen dat de verhuurder zelf in het pand woont.

Reactie op de zienswijze

1. Onderdeel leefbaarheid

In de zienswijze wordt aangegeven dat het opsplitsen van ééngezinswoningen en het (onder-) verhuren aan meerdere personen een groeiend fenomeen is (ook landelijk), dat leefbaarheid van de buurt aantast. Het is een vorm van beleggen, speculatie, winstmaximalisatie, uitbuiting door de elite, die ten koste gaat van "armen", slachtoffers van de welvaart maatschappij, en van de 'leefbaarheid' in het algemeen. Enerzijds, omdat het vaak overlast veroorzaakt en de woning onttrokken wordt aan de buurt (en er geen contact met buurtgenoten is) geeft indiener aan.

Het aspect van aantasting van de leefbaarheid, lijkt echter onvoldoende in het beleid te zijn opgenomen stelt indiener. Bij de vergunningverlening lijken nu de (financieel)economische belangen en formele bestemmingsplannen bepalend en juridisch bindend te zijn en blijkt er geen plaats te zijn voor andere belangen van burgers, enz.

Reactie

Kamergewijs bewoonde panden voorzien in een (sterke) behoefte die er is om te kunnen wonen in kleinere en meer betaalbare wooneenheden. Door onder andere de krapte op de woningmarkt zijn kamergewijs bewoonde panden een belangrijke voorziening in het totale woningaanbod binnen onze gemeente.

Omdat op dit moment op grond van de geldende bestemmingsplannen in de gehele gemeente in de meeste woningen sprake kan zijn van kamergewijs bewoonde panden zonder restricties hebben wij het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Juist om grip te krijgen/houden op de kamergewijs bewoonde panden in de gemeente. De inhoud van dit bestemmingsplan komt al tegemoet aan de wens die in de zienswijze is aangegeven om de leefbaarheid voor de omgeving ten aanzien van dit onderwerp de hoogste prioriteit te geven.

Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om alle vormen van kamergewijs bewoonde panden te koppelen aan een omgevingsvergunningplicht. Hierdoor moet er voor alle vormen van kamergewijs bewoonde panden een omgevingsvergunning verleend worden voordat het toegestaan is. Daarmee houden wij grip op kamergewijs bewoonde panden in de gemeente.

Wij hebben in het bestemmingsplan daarnaast een aantal concrete toetsingskaders vastgelegd waaraan voldaan moet worden die mede tot doel hebben de leefbaarheid in de omgeving te beschermen. Zo mag niet meer dan 10% van de woningen in een straat gebruikt worden voor kamerverhuur. Hiermee wordt voorkomen dat een hele straat benut zou kunnen worden voor kamerverhuur. Daarnaast mogen panden die kamergewijs bewoond worden niet aan elkaar grenzen. Tenslotte dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee borgen wij met een omgevingsvergunning dat er bij de

beoordeling van de toelaatbaarheid nadrukkelijk aandacht is voor de leefbaarheid van de directe omgeving. Dit onderdeel van de zienswijze is al verwerkt in het bestemmingsplan en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Onderdeel verantwoordelijkheid gemeenteraad

Gelet op de groeiende tweedeling en kloof tussen burgers en economische belangen, vraagt indiener aan uw gemeenteraad, om de déregulering terug te draaien, de verantwoordelijkheid weer op te nemen en het kamerverhuurbeleid aan te passen, zodat de leefbaarheid kan worden gewaarborgd.

Reactie

Het vaststellen van een bestemmingsplan dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening plaats te vinden door de gemeenteraad. Ten aanzien van het onderwerp kamerverhuur ligt de bevoegdheid om het bestemmingsplan en het daarbij behorende beleidskader volledig bij de gemeenteraad zoals gevraagd in de zienswijze. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

3. Onderdeel hoofdbewoner / verhuurder in het pand

Naast een totaal verbod op onderverhuur, zou een oplossing misschien kunnen zijn, dat kamerverhuur alleen is toegestaan, als de eigenaar zijn woning metterdaad als hoofdbewoner bewoont. Eventuele overlast kan de verantwoordelijke verhuurder dan zelf oplossen, of kan tenminste daarop worden aangesproken door gemeente, politie, buurtgenoten, enz. De woning wordt dan niet aan de buurt onttrokken; de eigenaar is en blijft buurtgenoot; de leefbaarheid lijkt dan niet te worden aangetast.

Reactie

Het verplichten van de aanwezigheid van de verhuurder/bewoner in een pand is een aspect dat niet te regelen is in een bestemmingsplan. De ruimtelijke relevantie ontbreekt daarvoor zodat we dit, als we dat al zouden willen, niet kunnen vastleggen in de regels van dit bestemmingsplan. Wel hebben we een aantal eisen in de regels gesteld die bijdragen aan de leefbaarheid van de directe omgeving. Deze zijn onder onze reactie beschreven onder punt 1. Hieraan wordt getoetst bij een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning.

Wij zijn van mening dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening met veel aandacht voor de directe woonomgeving. Het onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de inhoud van het bestemmingsplan aan te passen.

4. Verwijzing naar een concrete locatie met veel overlast van kamerverhuur

In de zienswijze wordt verwezen naar een concrete locatie waar veel overlast was in 2020 van de bewoners van een pand dat verhuurd werd.

Reactie

In 2020 zijn wij als gemeente ook betrokken geweest bij dit adres dat in de zienswijze genoemd wordt. Dit had te maken met overlast veroorzaakt door personen die daar inmiddels niet meer woonachtig zijn. De door de eigenaresse ingehuurde makelaar plaatste daar personen die niet overeenkwamen met de wensen van de eigenaresse. Toen de eigenaresse daar lucht van kreeg heeft zij ingegrepen en een andere makelaar ingeschakeld. Sindsdien is de overlast verdwenen en hebben er als gemeente ook geen bemoeienis meer mee gehad.

5. Verloedering de Le Roy tuin en ecokathedraal Mildam

In de zienswijze wordt aangegeven dat kwaliteit van de Le Roy tuin en ecokathedraal in Mildam niet zijn wat zou moeten en wordt gevraagd om als gemeente de regie weer op te pakken als het gaat om het plannen van een overleg met ook de omwonenden.

Reactie

Beide locaties hebben geen relatie met de inhoud van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt niet voor meer of minder mogelijkheden als het gaat om de inrichting en kwaliteit (of het ontbreken daarvan zoals indiener dat stelt) van genoemde locaties.

De inrichting van de Le Roy tuin in Heerenveen is de verantwoordelijkheid van Stichting Tijd. Als gemeente controleren we op de veiligheid in het gebied. Wij zijn ons bewust dat er verschillende ideeën bestaan als het gaat om de concrete invulling van beide gebieden. Daarom zullen we ook, zoals ook voorgesteld in de zienswijze, met de Stichting Tijd in overleg gaan om het genoemde brede overleg over het gebied weer op regelmatige basis te laten plaatsvinden.

Slotconclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'partiele herziening bestemmingsplannen kamerverhuur'.