Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen
Aantal pagina's: 4

Gemeente leudal

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk LE2021UIT/1870
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door P.H.J. Maessen

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 11 augustus 2021
Verzenddatum 13.08.2021

Onderwerp Kamerbewoning in het pand Biesstraat 8 in Heythuysen

Geachte raad,

Inleiding.
Vanuit uw raad zijn diverse raadsvragen gesteld over het plan om in het pand aan de Biesstraat 8 in Heythuysen kamerbewoning te realiseren. De ingekomen raadsvragen zijn/worden volgens de daarvoor geldende procedure beantwoord (raadsvragen 2021-131, 2021-139 en 2021-140), maar omdat over deze kwestie de nodige commotie is ontstaan, willen wij u aanvullend middels deze brief informeren over de stand van zaken en over de te doorlopen procedure.

De aanvraag.
Door M. Arreman te Oude Wetering, is op 6 maart jl. een concept aanvraag ingediend voor het gebruik van het kantoorpand aan de Biesstraat 8 in Heythuysen voor kamergewijze verhuur.

Gezien de omvang van het pand (774 m^2 woonoppervlak op 1.440 m^2 perceel) wil aanvrager 19 onzelfstandige kamers realiseren, met per 4 bewoners, een gezamenlijke douche, gezamenlijke wc en gezamenlijke keuken. De kamers zijn gepland in de kelder (2 kamers), op de begane grond (7 kamers), op de 1e verdieping (8 kamers) en op de 2e verdieping/zolder (2 kamers). Aanvrager geeft aan dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is (12 parkeerplekken).

De aanvrager is verzocht om een verslag van een gehouden omgevingsdialoog en een beheerplan voor de kamerverhuur in te dienen. Deze documenten zijn in juli ontvangen. Uit het ontvangen beheerplan blijkt dat aanvrager zijn plan inmiddels heeft aangepast en dat hij voornemens is maximaal 12 kamers te verhuren voor kamerbewoning, een en ander overeenkomstig het recent door uw raad vastgestelde beleidskader (zie hierna). Het pand heeft een dermate grote inhoud dat er ruimtes/kamers overblijven die niet zullen worden verhuurd. Deze zullen worden gebruikt als gezamenlijke ruimtes voor de maximaal 12 bewoners in het gebouw.

Gemeente leudal

Toetsingskader

Bestemmingsplan.

Het perceel Biesstraat 8 is in het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' bestemd tot 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is een vorm van wonen niet toegestaan.

In de algemene afwijkingsregels van het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan is bepaald dat ons college door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning, waarbij als een van de voorwaarden is opgenomen dat de huisvesting uitsluitend is bestemd voor tijdelijke arbeidskrachten en woonurgenten.
Tevens is bepaald dat kamerbewoning kan worden vergund voor maximaal 12 personen per gebouw. In afwijking daarvan kan kamerbewoning worden toegestaan voor méér personen, indien de aard en omvang van het gebouw, de locatie en de concrete situatie dit toelaat.
Aanvrager doet in de concept aanvraag een beroep op deze afwijkingsgrond.

Voor kamerbewoning geldt tevens de eis dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen, waarin voor kamerbewoning (niet zelfstandig) een norm geldt van 0,3 parkeerplaatsen per woning (kamer).

Omgevingsvergunning 18 maart 2019.

Op 18 maart 2019 is aan de voormalige eigenaar een omgevingsvergunning verleend voor wijziging van het gebruik van kantoor in wonen met kantoor. Die vergunning geldt nog steeds maar is nooit geëffectueerd en de geldende bestemming is nog steeds 'Kantoor'. Dit betekent wel dat bewoning van het pand nu reeds is toegestaan door één persoon of meerdere personen die gezamenlijk één huishouden vormen.

Beleidskader huisvesting

In de 'Beleidsnota huisvesten internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal', die als bijlage is gevoegd bij het op 13 juli jl. door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' is aangegeven dat het beleid kleinschalige en grootschalige huisvesting onderscheidt.
Kleinschalige huisvesting in de kernen vindt plaats op basis van kamerbewoning. Het betreft een beperkt aantal personen per woning / overige gebouwen, waarbij ook een maximum aantal per straat geldt. Een korter verblijf dan 6 maanden is hier niet toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat in de kernen te veel woningen en overige gebouwen gebruikt kunnen worden voor kamerbewoning en hier een te grote wisseling van bewoners plaatsvindt. Hiermee wordt het reguliere woon- en leefklimaat voldoende beschermd. In het door uw raad vastgestelde beleidskader is expliciet aangegeven dat kamerbewoning niet enkel van toepassing is op de huisvesting voor internationale werknemers, maar ook voor andere doelgroepen, zoals jongeren, studenten, mensen die tijdelijk een kamer nodig hebben maar niet in aanmerking (kunnen) komen voor een reguliere woning e.d. Ook voor deze 'andere kamerbewoners' is het beleid van toepassing. Zij verschillen in hun huisvestingsvraagstuk niet van een internationale werknemer die hier langer dan 6 maanden wil verblijven.
Voor huisvesting in gebouwen, niet zijnde woningen, is de specifieke eis opgenomen dat per gebouw/locatie niet meer dan 12 personen mogen worden gehuisvest.

Vergelijking oude en nieuwe beleidskader

Zowel het bestaande beleid (afwijkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan) als het nieuwe beleidskader dat ten grondslag ligt aan het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' bieden mogelijkheden voor realisering van kamergewijze verhuur in een kantoorpand.
In beide gevallen geldt er een maximum van 12 personen per gebouw/locatie. Het verschil zit hem in het feit dat volgens de afwijkingsregels in het geldende bestemmingsplan

kamerbewoning kan worden toegestaan *voor méér personen*, indien de aard en omvang van het gebouw, de locatie en de concrete situatie dit toelaat. Het nieuwe beleid kent een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet. Op basis daarvan kan medewerking aan kamerverhuur uitsluitend worden verleend als dit beperkt blijft tot 12 kamers.

Afweging.
Aan het initiatief kan op basis van het door uw raad vastgestelde beleid door ons college medewerking worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2 in combinatie met artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn er nog enkele specifieke randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan.
Ook volgens het nieuwe beleidskader moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarin is tevens specifiek aangegeven dat omliggende bestemmingen niet onevenredig mogen worden belemmerd door de kamerbewoning.

Er bestaat op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van overlast. Het bij de formele vergunningsaanvraag in te dienen beheerplan zal worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning en daarmee zijn er op voorhand voldoende waarborgen dat er geen problemen zullen ontstaan, danwel dat er bij klachten adequaat zal worden opgetreden.

Verder zal uit een bij de formele aanvraag in te dienen notitie ruimtelijke motivering moeten blijken of aan alle daarvoor van toepassing zijnde randvoorwaarden wordt voldaan. Op voorhand bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat niet kan worden voldaan aan deze voorwaarden.

Vermeende strijdige activiteiten.
In enkele reacties vanuit uw raad maar ook van omwonenden, wordt aangegeven dat er sprake is van strijdige bouw- en gebruiksactiviteiten op het perceel. Er wordt gebouwd zonder een omgevingsvergunning en er vindt al bewoning plaats terwijl hiervoor ook nog geen vergunning is verleend.

Naar aanleiding van meldingen over strijdige bouwactiviteiten heeft op 15 juni jl. een controle plaatsgevonden door toezicht en handhaving. Daarbij is geconstateerd dat men op dat moment bezig was met een inpandige verbouwing en dat er op dat moment géén sprake was van constructieve werkzaamheden. Het betreft hier een interne verbouwing die valt onder artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II van het Bor die vergunningsvrij kan worden uitgevoerd.

Naar aanleiding van de melding dat er blijkbaar al drie mensen wonen in het pand (dit is bevestigd tijdens een controle door Toezicht en Handhaving op 22 juli jl.), is hierover contact opgenomen met aanvrager. Het blijkt dat hij het beleidskader dat van toepassing was tijdens indiening van de concept-aanvraag, onjuist heeft geïnterpreteerd. Daarin staat namelijk de passage dat huisvesting in de vorm van kamerverhuur in reguliere woningen is toegestaan voor maximaal 4 personen. Daarbij moet echter wel worden voldaan aan het bestemmingsplan en daarin is bepaald dat kamerbewoning strijdig gebruik is, maar via de algemene afwijkingsregels wel kan worden vergund.
Van de drie mensen die er wonen vormen er twee één gezamenlijk huishouden. Deze mensen mogen er dus op grond van de in 2019 verleende omgevingsvergunning blijven wonen. De derde persoon is volgens initiatiefnemer inmiddels al weer verhuisd.

Gemeente leudal

Vervolg.
In het college zullen wij, op basis van een ambtelijk advies, een besluit nemen over wel of geen principemedewerking. Daarbij zullen wij ook een standpunt innemen over de wijze waarop de omgeving geïnformeerd zal worden over de nu voorliggende concept aanvraag en over de te doorlopen procedure, alsmede over de wijze waarop de omgeving wordt betrokken bij de door initiatiefnemer in te dienen formele vergunningsaanvraag.

Formele vergunningsaanvraag.
Als wij besluiten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, dient initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, inclusief een notitie ruimtelijke motivering, waarin wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden/criteria. Uit die aanvraag zal blijken wat de definitieve indeling van het gebouw wordt en met name de gebruiksfuncties van de kamers/vertrekken die níet voor kamerbewoning worden verhuurd. Voor de aanvraag moet de reguliere voorbereidingsprocedure worden doorlopen. In het kader van die aanvraag kunnen géén zienswijzen worden ingediend. Wel kan tegen het besluit over verlening van de vergunning bezwaar worden ingediend en daarna beroep en hoger beroep.

Tot slot.
De beoogde kamerverhuur voldoet aan de daaraan gestelde eisen in het door uw raad vastgestelde beleidskader (zowel het oude als het nieuwe beleidskader), danwel kán daaraan voldoen (dit zal moeten blijken uit de bij de formele aanvraag in te dienen notitie ruimtelijke motivering). Wij zullen een besluit nemen op de voorliggende concept aanvraag en u daarover informeren.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

Loco-gemeentesecretaris,	De locoburgemeester,
Ing. E.L.A. Lucassen (ls.)	P.H.G. Verlinden (lb.)