gemeente Barneveld

Raadsmemo Espeterweg 8-10 in Barneveld

Datum:	**21 november 2023**
Onderwerp:	informeren maatwerk bestemmingsplanherziening voor de locatie Espeterweg 8-10 in Barneveld
Ter attentie van:	De Raad
Afzender:	College van Burgemeester en Wethouders
Portefeuillehouder	B. Wijnne
Mail behandelaar	i.pater@barneveld.nl Telefoonnummer 0342 495 891

Samenvatting
Informeren raad over situatie maatwerk inzake kamerverhuur bij het bestemmingsplan voor de locatie Espeterweg 8-10 in Barneveld.

Doel
Het doel is de raad op de hoogte te brengen van deze maatwerksituatie.

Inhoud memo
Principeverzoek en maatwerk nodig voor kamerverhuur
Er is een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend voor de locatie Espeterweg 8-10 in Barneveld. Het verzoek betreft functieverandering naar wonen en een niet-agrarisch bedrijf en de bouw van twee nieuwe woningen. Tevens is het plan kamerverhuur in een bestaand gebouw te legaliseren (vijf kamers).

Eén van de aspecten uit dit plan zorgt ervoor dat hier sprake is van een maatwerksituatie: de kamergewijze verhuur in één gebouw. Het splitsen van een woning in kamerverhuur voldoet niet aan de Huisvestingsverordening omdat splitsing en kamerverhuur in het buitengebied niet wordt toegestaan. Via maatwerk kan er medewerking verleend worden.

Waarom willen we maatwerk toestaan?
Gelet op de ligging nabij en op loop- en fietsafstand van de kern is kamerverhuur aan de Espeterweg 8-10 een geschikte locatie voor kamerverhuur. In de kern is kamerverhuur (onder voorwaarden) mogelijk. Bovendien zijn er voorzieningen aanwezig (en is de locatie dichtbij de schoollocatie Aeres gelegen). In deze situatie vindt het gebruik al vele jaren plaats en is de locatie aan te merken als een goede plek voor het verhuren van kamers aan studenten. Ook de ontsluiting via de Espeterweg is hier aanvaardbaar. Ruimtelijk gezien is kamerverhuur hier zeker aanvaardbaar.

Hoe ziet de maatwerkoplossing eruit?
In het huidige functieveranderingsbeleid is het principe van kamerverhuur niet opgenomen als mogelijkheid van functieverandering en is er daarom ook geen specifieke sloopmeterberekening voor kamerverhuur. Er is daarom maatwerk nodig op het gebied van de sloopmeterberekening in het kader van functieverandering. Hierbij is gekozen voor de volgende constructie.

We hebben de regeling voor een ‘kleine woning’ (inhoud van 350 m^3) analoog toegepast op de situatie ‘kamerverhuur’. Het gebouw ten behoeve van kamerverhuur zal in het bestemmingsplan als woning met een specifieke aanduiding voor kamerbewoning bestemd gaan worden. Het perceel krijgt een eigen woonbestemming, een inhoudsmaat van 350 m^3. De daarbij behorende sloopcompensatie, die bestaat uit het woningrecht en de woninginhoud, is (300 + 350 x 1,5 =) 825 m^2. Deze sloopmeters moeten dus worden aangeleverd voor specifiek het gebouw ten behoeve van kamerverhuur.

Conclusie: dit voorgaande is vanuit beleidsmatig oogpunt een goede vertaling om hier kamergewijze verhuur (wonen) in het buitengebied planologisch mogelijk te maken.

Overigens merken we op dat hier ook de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld” (doelgroepenverordening) hier -wegens kamerbewoning- van toepassing zal worden verklaard. De huurprijzen moeten onder de kwaliteitskortingsgrens zijn. Hiervoor zal een verklaring opgesteld gaan worden (met voorwaarden en boetebeding).

Vervolg
De planning is om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te gaan leggen vóór 1 januari 2024 (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet).

Nadat de betreffende gegevens zijn aangeleverd voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaan. Mochten er gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen worden ingediend, dan zal het voorstel om het bestemmingsplan door de raad vast te laten stellen via de route van hamerstuk richting de raad gaan.