Gemeente Heerenveen

PARTIËLE HERZIENING BEHEERSVERORDENINGEN KAMERVERHUUR

INHOUD

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.3	Bij de verordening behorende stukken	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	**Beleidsmatige onderbouwing**	**6**
2.1	Kamerverhuur algemeen	6
2.2	Kamerverhuur tot maximaal vier bewoners	7
2.3	Kamerverhuur vanaf vijf personen tot maximaal tien bewoners	7
2.4	Kamerverhuur voor meer dan tien personen	8
2.5	Bestaande kamerverhuurpanden	8
Hoofdstuk 3	**Juridische planopzet**	**9**
3.1	Feitelijke planopzet	9
3.2	Juridische planopzet	9
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**11**
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4.2	Economische uitvoerbaarheid	11

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Heerenveen kamerverhuurbeleid vastgesteld. Voor die tijd beschikte de gemeente niet over een beleid wat de verhuur van kamers reguleerde. In het vastgestelde beleid is uiteengezet hoe de gemeente hier in het vervolg mee om wil gaan. Ter juridisch planologische verankering hiervan is besloten om een partiele herziening van de beheersverordeningen op te stellen. Met deze beheersverordening worden alle beheersverordeningen in de gemeente op dit onderdeel aangevuld, zodat overal hetzelfde regime van toepassing is.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Een partiele herziening van de beheersverordeningen is thematisch van aard en heeft een aanvullende werking op andere reeds vigerende beheersverordeningen in de gemeente. Het genoemde kamerverhuurbeleid is voor de gehele gemeente van toepassing. Logischerwijs beslaat het plangebied van deze beheersverordening dus de gehele gemeente Heerenveen voor zover het reeds vigerende beheersverordeningen betreft. De geldende bestemmingsplannen vallen hier dus niet onder. De regels zullen een aanvullende werking hebben op de regels in de onderliggende beheersverordeningen en deze vervangen waar dat is aangegeven.

Tegelijkertijd wordt ook een partiële herziening voor de bestemmingsplannen die in de gemeente gelden opgesteld. Die partiele herziening voor de bestemmingsplannen heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen onderdeel uitmaken van deze beheersverordening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

1.3 Bij de verordening behorende stukken

De ‘partiele herziening beheersverordeningen kamerverhuur’ bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding.
- Regels.
- Toelichting.

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende onderdelen van de beheersverordening. In de regels is beschreven welke (en op welke wijze) de onderliggende beheersverordeningen worden aangepast en aangevuld. In de toelichting is de beleidsmatige onderbouwing opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op deze beheersverordening bestaat uit vier hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de feitelijke en juridische planopzet behandeld. Hierbij gaat het om de wijze van bestemmen en hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd. Tot slot beschrijft hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Kamerverhuur algemeen

Deze beheersverordening is een uitwerking van het op 8 juli 2019 vastgestelde kamerverhuurbeleid. In het kamerverhuurbeleid wordt naar aanleiding van de inventarisatie naar kamerverhuurpanden een onderscheid gemaakt in drie groepen.

a. Kamerverhuur tot en met maximaal 4 bewoners.
b. Kamerverhuur vanaf 5 tot en met maximaal 10 bewoners.
c. Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners.

Deze driedeling dient vertaald te worden in een aanvullende beheersverordening, zodat kamerverhuur op een goede manier juridisch is verankerd in die gebieden waar nu een beheersverordening van toepassing is.

Doelstelling van het de gemeentebestuur is dat kamerverhuur niet ten koste mag gaan van omliggende woningen. Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is een goed woon- en leefklimaat voor een ieder. Kamerverhuur is toegestaan in woningen en in centrumgebieden waar op grond van de geldende beheersverordening gewoond mag worden. Bedrijfswoningen zijn uitgezonderd van kamerverhuur omdat er dan sprake is van een reguliere woonfunctie die beperkend kan worden voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Bij de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat zal het college vooral afwegen of kamerverhuur in redelijkheid geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en dat het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is.

Om dat te kunnen beoordelen en bepalen zijn tijdens de behandeling van het kamerverhuurbeleid in 2019 een aantal aspecten bepaald door de gemeenteraad waar rekening mee gehouden moet worden door initiatiefnemers als zij kamerverhuur willen realiseren in een woning. Deze aspecten zijn onderstaand beschreven:

1. Het aantal bewoners in relatie tot het aantal kamers en de oppervlakte daarvan (relatie met het Bouwbesluit);
2. De aanwezigheid van voldoende faciliteiten (aantal toiletten, aantal douches, aantal kookpitten, koel/vriesruimte, wasruimte, bergruimte e.d.);
3. De verkeersaantrekking en de parkeerdruk door de woonvorm en hoe deze wordt opgelost;
4. Voldoende fietsenstalling;
5. De inrichting van de buitenruimte, waarbij ook moet worden aangegeven hoe de erfafscheiding vorm krijgt en privacy van de buren wordt gewaarborgd;
6. Er dient sprake te zijn van aanwezigheid van afvalcontainers van voldoende capaciteit, zodat er geen overlast door afval zal ontstaan;
7. Regels voor toezicht en beheer;
8. Initiatiefnemer zal een beheerder aanstellen, die een aantal uren per dag in het pand aanwezig is om schoon te maken, er voor te zorgen dat reparaties uitgevoerd worden en toe te zien op een goed gebruik van het pand;
9. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze regels opstelt over het volgende en dat daarop wordt toegezien
   a. Rook-, drink- en drugsbeleid;

b. Regels op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie;
c. Een privacyreglement.

Van bovenstaande opsomming is punt c. drie direct opgenomen als toetsingskader in de regels van de beheersverordening. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en/of onderbouwen hoe hierin voorzien wordt is als eis opgenomen in de regels van artikel 4 om overlast van parkeren te kunnen reguleren. Een initiatiefnemer moet motiveren dat de kamerverhuur inpasbaar is ten aanzien van dit aspect. Ten aanzien van parkeren dient voldaan de worden aan de eisen uit de nota parkeren van de gemeente Heerenveen die als bijlage is toegevoegd.

De gemeente heeft een nadrukkelijke voorkeur dat alle bovenstaande aspecten door een initiatiefnemer onderbouwd worden maar kan vanwege de wet- en regelgeving (ontbreken van ruimtelijke relevantie) hier op dit moment geen harde eisen aan stellen in deze beheersverordening. Waar mogelijk zal er via andere wetgeving wel op gestuurd worden en eisen gesteld worden. De gemeente vindt het echter van belang dat een initiatiefnemer weet wat de belangrijke aandachtspunten zijn als het gaat om kamerverhuur en heeft het daarom ook beschreven in deze toelichting.

2.2 Kamerverhuur tot maximaal vier bewoners

Bewoning van een pand door maximaal vier bewoners wordt door de gemeente vergeleken met gezinsbewoning. De invloed op de omgeving zal hierdoor in principe ook niet meer belastend zijn dan bij normale gezinsbewoning. Bij een situatie tot maximaal vier kamerbewoners gelden er ook geen extra brandveiligheidseisen (waarbij de gemeente uiteraard aanmoedigt om maximale veiligheid in een woning te realiseren met o.a. brandmelders). Kamerbewoning van een pand door maximaal vier bewoners wordt ruimtelijke gezien en behandeld als een huishouden, zoals dat nu is geregeld in de geldende beheersverordeningen.

De gemeente wil echter wel grip houden op de locatie en inrichting van de omgeving van de woning waar kamerverhuur plaatsvindt. Daarom is de mogelijkheid van kamerverhuur opgenomen door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die voor alle woningen van toepassing is.

2.3 Kamerverhuur vanaf vijf personen tot maximaal tien bewoners

Kamerverhuur voor vijf tot maximaal tien bewoners leent zich in mindere mate voor meer monofunctionele gebieden zoals een woonwijk. De rust in een woonwijk kan verstoord worden door een kamerverhuurpand met een groter aantal bewoners. Dit gebruik is niet gelijk te stellen met gezinsbewoning.

Ook midden in een bedrijventerrein ligt de toevoeging van een woonfunctie niet voor de hand. Voor een bedrijventerrein heeft de toevoeging van een woonfunctie in de vorm van kamerverhuur mogelijk ook een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg en is daarom niet wenselijk. Daarom is de regeling van kamerverhuur ook niet van toepassing op de in de beheersverordening bestemde bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. Bovendien is kamerbewoning in een bedrijfswoning strijdig met de beheersverordening, 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.

De huisvesting van een iets grotere groep kamerbewoners is wel goed te realiseren in gemengd gebied. In gebieden waar uiteenlopende functies voorkomen (winkels, kantoren, lichte/kleinschalige bedrijvigheid, horeca en

andere voorzieningen) kan kamerbewoning juist een bijdrage leveren aan de diversiteit en levendigheid. De uitstraling voor wat betreft verkeersaantrekking en parkeren komt overeen met 2 tot 3 “gewone” woningen. Dat zijn vaak gebieden aan een ontsluitingsweg.

Kamerverhuur vanaf vijf bewoners tot maximaal tien bewoners per pand wordt daarom met een afwijking mogelijk gemaakt in specifiek aangewezen gebieden. Dit niet alleen om controle te houden op de locaties van de kamerverhuurpanden, maar ook om aanvullende voorwaarden te kunnen verbinden aan de functie.

De gebieden waar deze afwijking kan worden toegepast zijn de gemengde gebieden in het centrum van Heerenveen en gebieden met een gemengd karakter (zoals aanloopstraten) in de overige dorpen en lintbebouwing. Dit zijn ook de gebieden waar zich nu de grotere kamerverhuurpanden bevinden. Binnen de aangegeven gebieden kan kamerverhuur van vijf tot tien bewoners worden toegestaan. Op de kaarten in bijlage 2 tot en met bijlage 5 van de regels zijn de exacte locaties opgenomen.

De mogelijkheid van kamerverhuur tussen de 5 en 11 personen geldt ook voor de eerstelijns bebouwing langs de ontsluitingswegen in het buitengebied. De wegen waar het om gaat zijn opgenomen als bijlage 6 van de regels.

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden die tot doel hebben een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Doel van de regels van deze beheersverordening is dat het college van burgemeester en wethouders een toetsingskader heeft om te bepalen of kamerverhuur niet ten koste gaat van de omliggende woningen.

2.4 Kamerverhuur voor meer dan tien personen

Kamerverhuur voor meer dan tien bewoners vraagt om een eigenstandige afweging. Bij kamerverhuur voor meer dan tien bewoners gaat het om de transformatie van grote gebouwen of om nieuwbouw van grotere complexen. Te denken is aan de verbouw van een schoolgebouw, kerkgebouw, dorpshuis, hotel of kantoorpand. Dergelijke aanvragen vallen buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan. Deze beheersverordening maakt dergelijke initiatieven dus ook niet mogelijk. Het eventueel verlenen van medewerking aan dergelijke initiatieven is dus alleen mogelijk met de afwijkingsprocedures die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn genoemd of zelfstandig bestemmingsplan.

2.5 Bestaande kamerverhuurpanden

Op dit moment zijn er al panden in de gemeente waar kamerverhuur van toepassing is in woningen. In de begrippen van de regels is opgenomen dat kamerverhuur, in woningen, die op het moment van ter inzagelegging plaatsvond voortgezet mag worden en zijn aangemerkt als bestaand. Op grond van het overgangsrecht (artikel 5) geldt dat het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet. Dat omvat dus ook het bestaande gebruik van panden als kamerverhuurpand. Voorwaarde daarbij is wel dat het moet gaan op bestaand gebruik dat in overeenstemming was met de voorheen ter plaatse geldende beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

3.1 Feitelijke planopzet

Deze partiele herziening beheersverordeningen kamerverhuur is een zogenaamd 'parapluplan'. Deze beheersverordening kent een bijzonder karakter: het plan behelst een gedeeltelijke herziening van de momenteel in de gemeente Heerenveen geldende beheersverordeningen en is gericht op één specifiek onderwerp (de regulering van kamerverhuur). Voor het overige blijven de onderliggende planologische regimes ongewijzigd van kracht.

Het vastgestelde kamerverhuurbeleid, zoals ook opgenomen in deze toelichting, is vertaald in de regels van de beheersverordening. Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

3.2 Juridische planopzet

3.2.1 Planvorm

De 'Partiele herziening beheersverordeningen kamerverhuur' is een beheersverordening. Dit hoofdstuk gaat in de op de uitgangspunten die aan deze beheersverordening ten grondslag liggen. Hierin worden ook de keuzen die in het kader van deze beheersverordening zijn gemaakt toegelicht.

3.2.2 Digitale verbeelding

Bij de beheersverordening behoort een digitale verbeelding illustratie. Op deze illustratie verbeelding is het werkingsgebied van deze beheersverordening aangegeven. Deze verbeelding moet altijd geraadpleegd worden in combinatie met een digitale ondergrond. is de plangrens van deze beheersverodening aangegeven. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale en GBT-ondergrond, op werkelijke schaal.

3.2.3 Regels

Het juridisch bindend gedeelte van de beheersverordening bestaat verder uit de regels. De illustratie en de regels dienen in samenhang te worden bekeken. In deze paragraaf worden de regels toegelicht. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 3 - Overgangs- en slotregels.

3.2.3.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen opgenomen:

Begrippen (artikel 1)

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is. Daarnaast is gebleken dat in de verschillende beheersverordeningen die binnen de gemeente geldig zijn niet altijd eenduidig omgegaan is met bepaalde begrippen. De begrippen in artikel 1 van het deze beheersverordening dienen daar duidelijkheid in te scheppen.

Toepassingsbereik (artikel 2)

Dit artikel bepaalt de reikwijdte van deze beheersverordening. In het artikel is opgenomen voor welke vigerende beheersverordeningen dit parapluplan van

toepassing is, en in hoeverre de bestaande beheersverordeningen door de vaststelling van deze beheersverordeing worden gewijzigd of aangevuld.

In het artikel is opgenomen dat deze beheersverordening van toepassing is op alle beheersverordeningen die ten tijde van de vaststelling in werking waren.

3.2.3.2 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat één artikel:

Aanvulling algemene gebruiksregels (artikel 3)

Met dit artikel worden de algemene gebruiksregels van de onderliggende beheersverordeningen aangevuld met een gebruiksbepalingen voor kamergewijs bewonen van panden. De opzet van dit artikel sluit aan bij die van de algemene gebruiksbepalingen van de onderliggende beheersverordeningen. In dergelijke artikelen wordt omschreven welk vormen van gebruik worden gezien als in strijd met de bestemmingsomschrijvingen. Deze zijn in de regel negatief geformuleerd. Artikel 4 van deze parapluherziening sluit daarbij aan door te stellen dat het gebruik van woningen en bedrijfswoningen voor kamergewijze bewoning ook in strijd is met de geldende beheersverordening.

Er is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die kamerverhuur mogelijk maakt in woningen. Voor maximaal 4 personen kan dat, als voldaan wordt aan de voorwaarden, met een omgevingsvergunning toegestaan worden in woningen (§ 2.2 van deze toelichting). Voor maximaal 10 personen geldt deze mogelijkheid in de specifiek daarvoor aangewezen (centrum)gebieden. Dit is de doorvertaling van de tweede categorie uit het kamerverhuurbeleid (§ 2.3 van deze toelichting). Kamerverhuur in bedrijfswoningen is niet toegestaan omdat dit beperkend kan werken voor omliggende bedrijven.

Het is evident dat daarnaast natuurlijk ook aan andere relevante wetgeving moet worden voldaan, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de brandveiligheidsvoorschriften. Voor zover de huisvesting van arbeidsmigranten aan de orde is, beveelt de gemeente de toepassing van de normen van de Stichting Normering Flexwonen aan.

De derde categorie uit het kamerverhuurbeleid (§ 2.4 van deze toelichting) is conform de bedoeling niet in deze beheersverordening opgenomen. Mocht dit aan de orde zijn, dan zal het gemeentebestuur een eigenstandige afweging verrichten of kamerverhuur van deze omvang passend is.

Overige regels (artikel 4)

In de overige regels zijn de parkeernormen opgenomen waar aan voldaan moet worden. Uitgangspunt is dat bij kamerverhuur op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeerplekken zodat de buurt niet belast wordt met de parkeerbehoefte van het pand. Mocht dat niet mogelijk zijn dan dient initiatiefnemer te onderbouwen hoe anders in de parkeerbehoefte voorzien wordt.

Mocht dat niet mogelijk zijn dan kan het bevoegd gezag van deze verplichting afwijken, mits op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij moet dan wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Het bevoegd gezag zal dan een afweging moeten maken.

3.2.3.3 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Overgangsrecht (artikel 5)

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop de verordening het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Ook eventueel verleende omgevingsvergunningen die in strijd zijn met de regels van deze beheersverordening mogen nog worden benut. De inhoud van dit artikel is conform het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Inwerkingtreding (artikel 6)

De inwerkingtreding van deze beheersverordening is op de eerste dag na bekendmaking.

Slotregel (artikel 7)

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van de beheersverordening is, tegelijk met het concept bestemmingsplan dat de kamerverhuur regelt in de gebieden waar geen beheersverordening van toepassing is, aangeboden aan de vooroverlegpartners die zijn aangewezen in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg). De provincie heeft aangegeven dat de inhoud van de beheersverordening (en ook het bestemmingsplan dat tegelijk in procedure gebracht wordt) in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.1.2 Inspraak

Deze beheersverordening vormt de uitwerking van het kamerverhuurbeleid wat is vastgesteld op 8 juli 2019 door de gemeenteraad. In de voorbereiding op het kamerverhuurbeleid is de gelegenheid geweest tot inspraak en tevens heeft het ontwerpstuk ter inzage gelegen. Het uitgewerkte plan De beheersverordening bevat geen nieuwe uitgangspunten en is een logisch vervolg op het vastgestelde beleid. Het is daarom niet nodig inspraak te verlenen op deze beheersverordening.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichten gemeenten aan te tonen dat bestemmingsplannen economisch uitvoerbaar zijn. Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro , dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien.

Bijlage 1 Overlegreactie provincie Fryslân

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Leeuwarden, 17 december 2020
Verzonden, 18 DEC. 2020

Ons kenmerk : 01824909
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : @fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan en beheersverordening Kamerverhuur

Geacht college,

Op 20 november 2020 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding, het plan bevat een regeling voor het mogelijk maken tot onzelfstandige kamerverhuur.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

afdelingshoofd Omgevingszaken

Ons kenmerk: 01824909

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 beheersverordening:

de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BHVkamerverhuur-OW01 met de bijbehorende regels en verbeelding;

1.2 verordeningsgebied:

de gronden waarop de beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' betrekking heeft;

1.3 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.4 bestaand:

bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.5 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.6 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.7 huishouden:

een zelfstandig persoon, dan wel samenwonend persoon of personen, die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals keuken, sanitair en entree, én tussen wie een zekere mate van verbondenheid bestaat;

1.8 kamerverhuur:

het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning als onzelfstandige woonruimte;

1.9 kamergewijs bewoond pand:

een (deel van een) gebouw waarin meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers) als hoofdverblijf (kunnen) worden bewoond, doorgaans op basis van een huurovereenkomst, door meerdere personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren. In bouwkundige zin is er nog steeds sprake van één

woonfunctie. Er is geen sprake van een bouwkundige (en/of juridische) splitsing in meerdere zelfstandige wooneenheden (en dus in een woongebouw), met eigen (door het college toegekende) huisnummers.

1.10 onzelfstandige woonruimte:

een kleine, onzelfstandige wooneenheid (kamer) in een (deel van een) gebouw, die – door de aard van de inrichting en het gebruik – het privédomein van de bewoner is, die doorgaans (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van een) gebouw;

1.11 vigerende beheersverordeningen:

in werking zijnde beheersverordeningen;

1.12 wonen:

het verblijf houden en gehuisvest zijn van één of meerdere personen in (bedrijfs)woningen of andere complexen van ruimten geschikt en bestemd voor huisvesting,

1.13 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.14 woonwijk:

een gebied (wijk) waar voornamelijk woningen staan;

1.15 zelfstandige woonruimte:

woonruimte, gerealiseerd met een omgevingsvergunning (bouwen), met een eigen (door de het college toegekend) huisnummer, eigen nutsvoorzieningen en een eigen toegang, welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een toilet, keuken en badgelegenheid.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De regels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op alle vigerende beheersverordeningen op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat artikel 3 alleen van toepassing is op de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

HOOFDSTUK 2 Wijziging in bestaande beheersverordening

Artikel 3 Wijziging in de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

De regels van de beheersverordening Heerenveen-Centrum worden als volgt gewijzigd:

In artikel 3, lid 3.4, sub m, vervalt de zinssnede 'met inbegrip van kamergewijze bewoning'

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Aanvulling algemene gebruiksregels

4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van woningen en bedrijfswoningen als kamergewijs bewoond pand.

4.2 Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:
   1. het aantal bewoners, per kamergewijs bewoond pand ten hoogste vier bedraagt;
   2. kamerverhuur niet plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
   3. niet meer dan 10% van de woningen in de (woon-)straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
   4. panden voor kamergewijs bewoonde panden in een woonwijk niet aan elkaar mogen grenzen;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
   6. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
   7. voldaan wordt aan het bepaalde in artkel 4, lid 4.1.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:
   1. het aantal bewoners per kamergewijs bewoond pand ten hoogste tien bedraagt;
   2. kamerverhuur niet plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
   3. niet meer dan 10% van de woningen in de (woon-) straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
   4. panden voor kamergewijs bewoonde panden in een woonwijk niet aan elkaar mogen grenzen;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
   6. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
   7. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast op de in bijlage 1 tot en met 4 aangegeven gebieden, dan wel de eerstelijns bebouwing langs de op kaart in bijlage 5 aangegeven wegen;
   8. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4, lid 4.1.

Artikel 5 Overige regels

5.1 Voldoende parkeergelegenheid

een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2, wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept èn wanneer op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid, overeenkomstig de parkeernormen opgenomen in bijlage 6 bij de regels, is of zal worden voorzien.

5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, en een omgevingsvergunning verlenen indien op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:

a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de woonsituatie.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

6.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in onder a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na de inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de 1e dag na de dag waarop deze beheersverordening bekend is gemaakt.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

'Regels van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur'
van de gemeente Heerenveen.

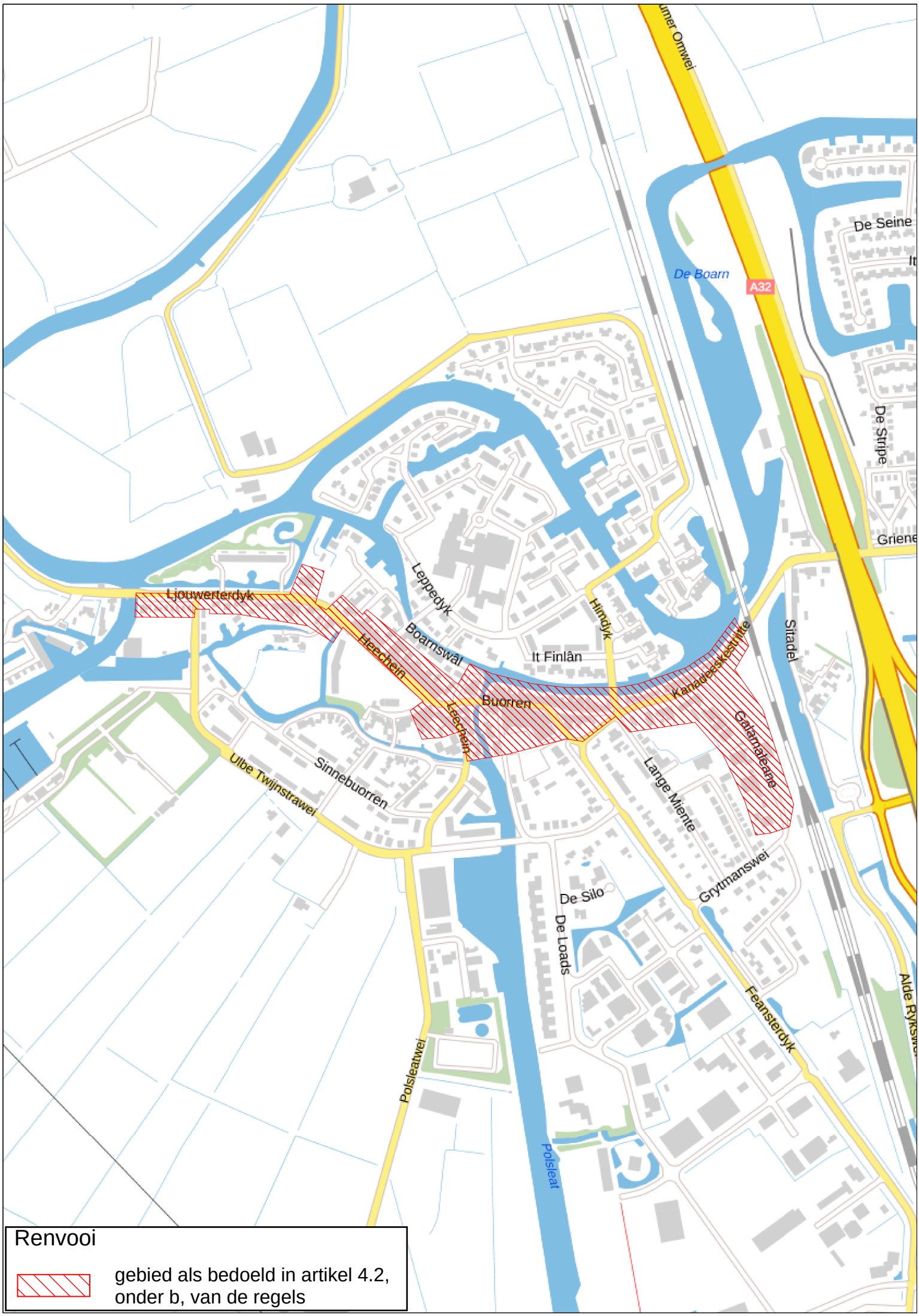
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Aanwijzing gebied (Akkrum) ex artikel 4.2, onder b, van de regels

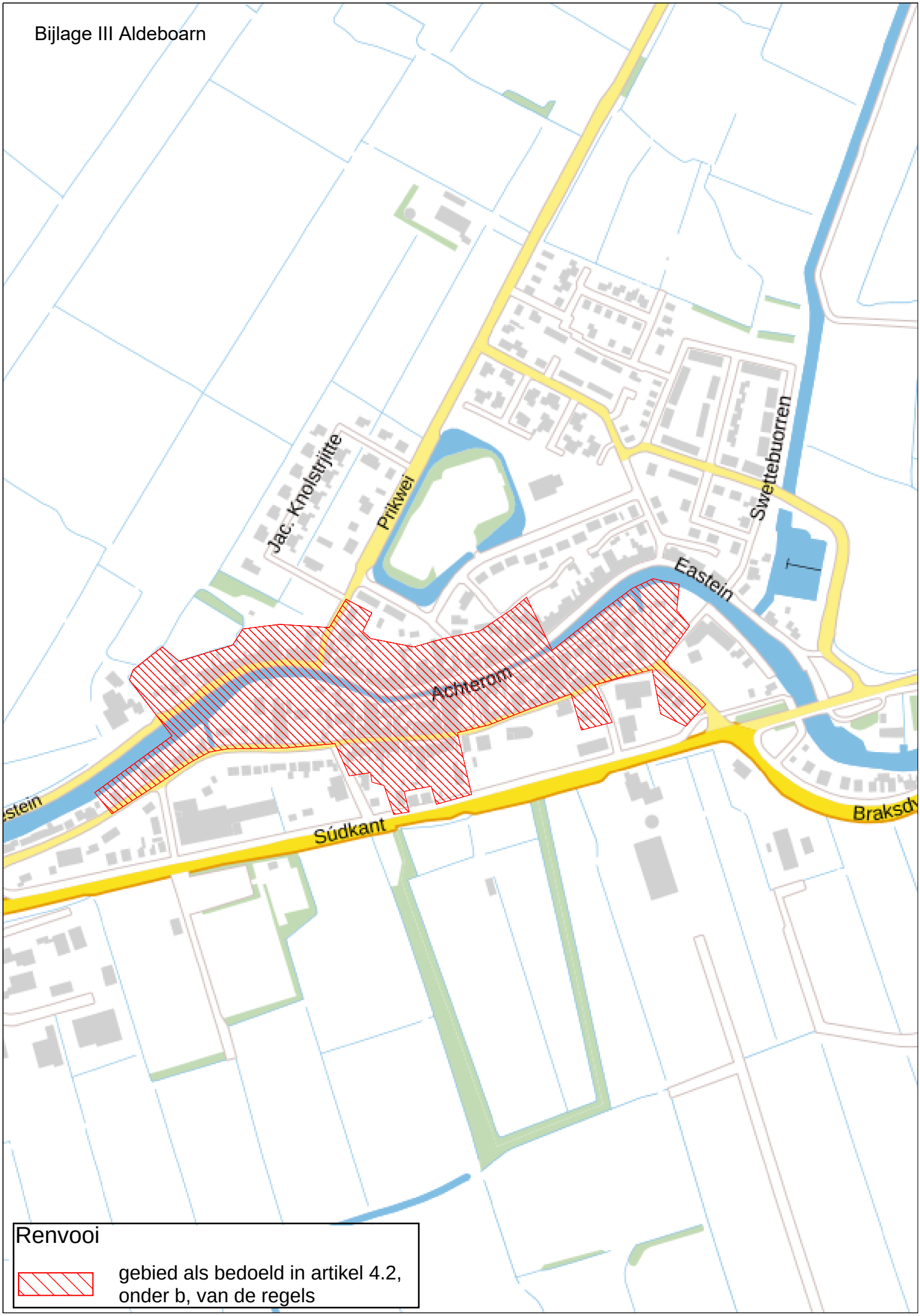


Renvooi

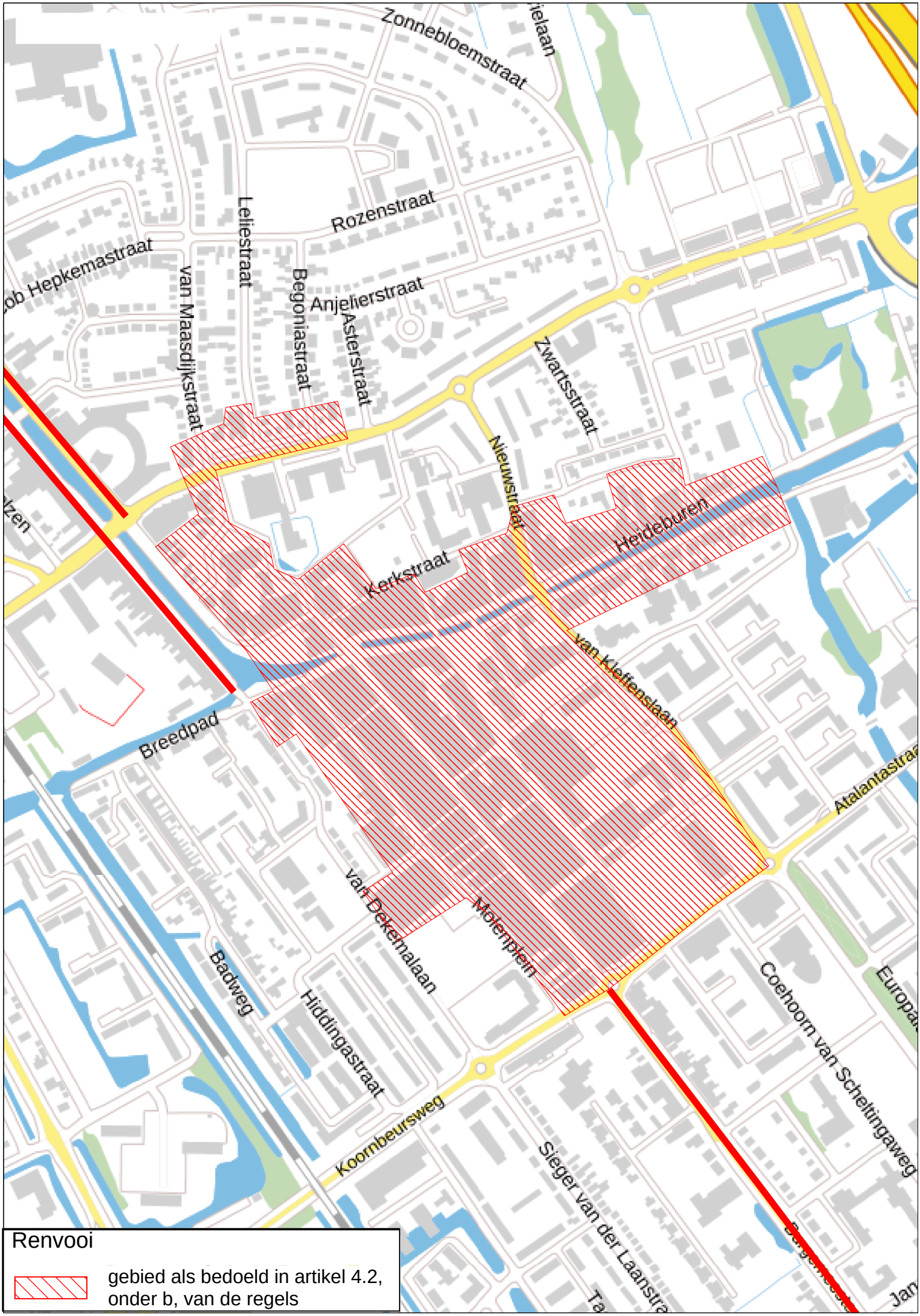
gebied als bedoeld in artikel 4.2, onder b, van de regels

Bijlage 2 Aanwijzing gebied (Aldeboarn) ex artikel 4.2, onder b, van de regels

Bijlage III Aldeboarn



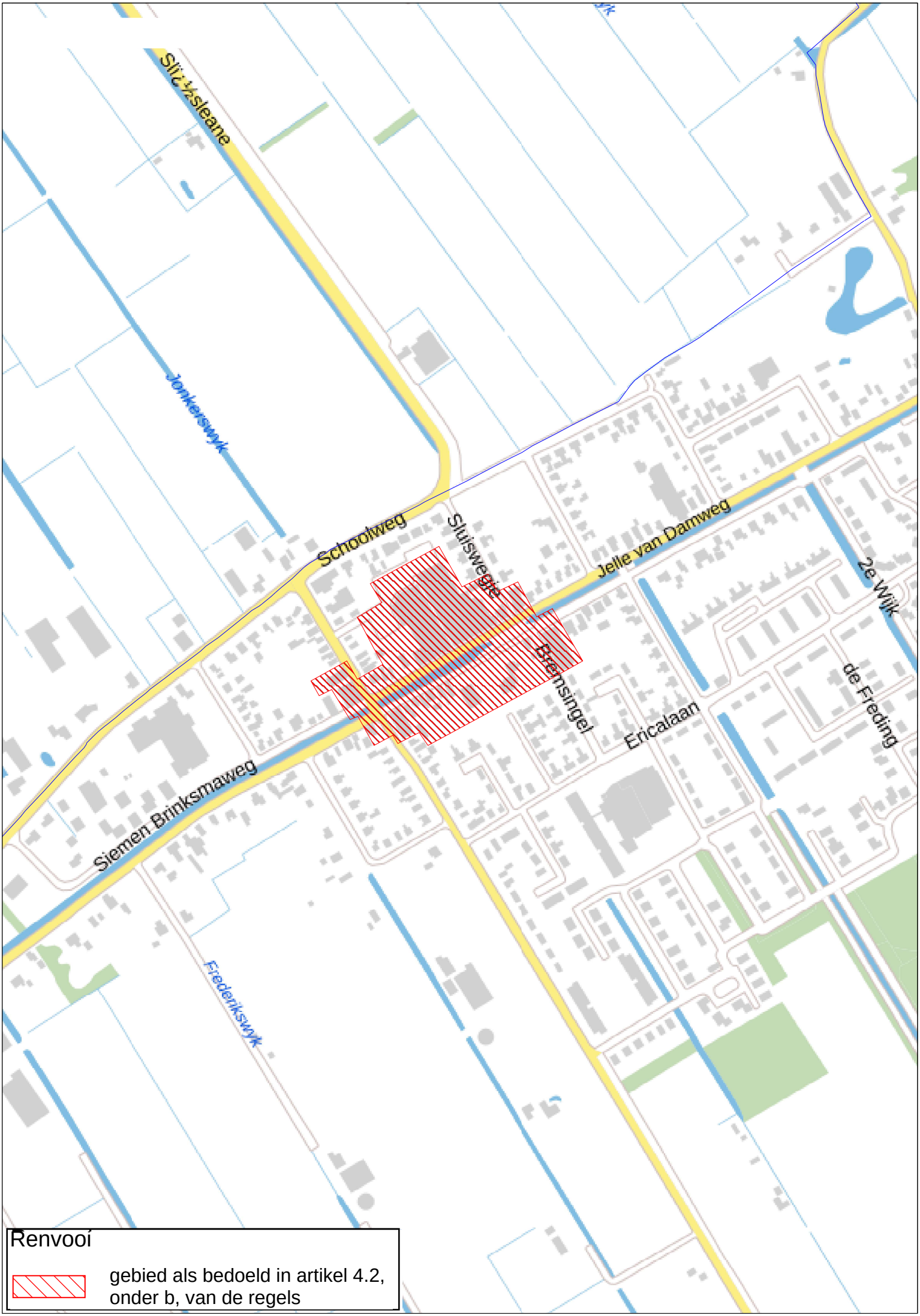
Bijlage 3 Aanwijzing gebied (Heerenveen) ex artikel 4.2, onder b, van de regels



Renvooi

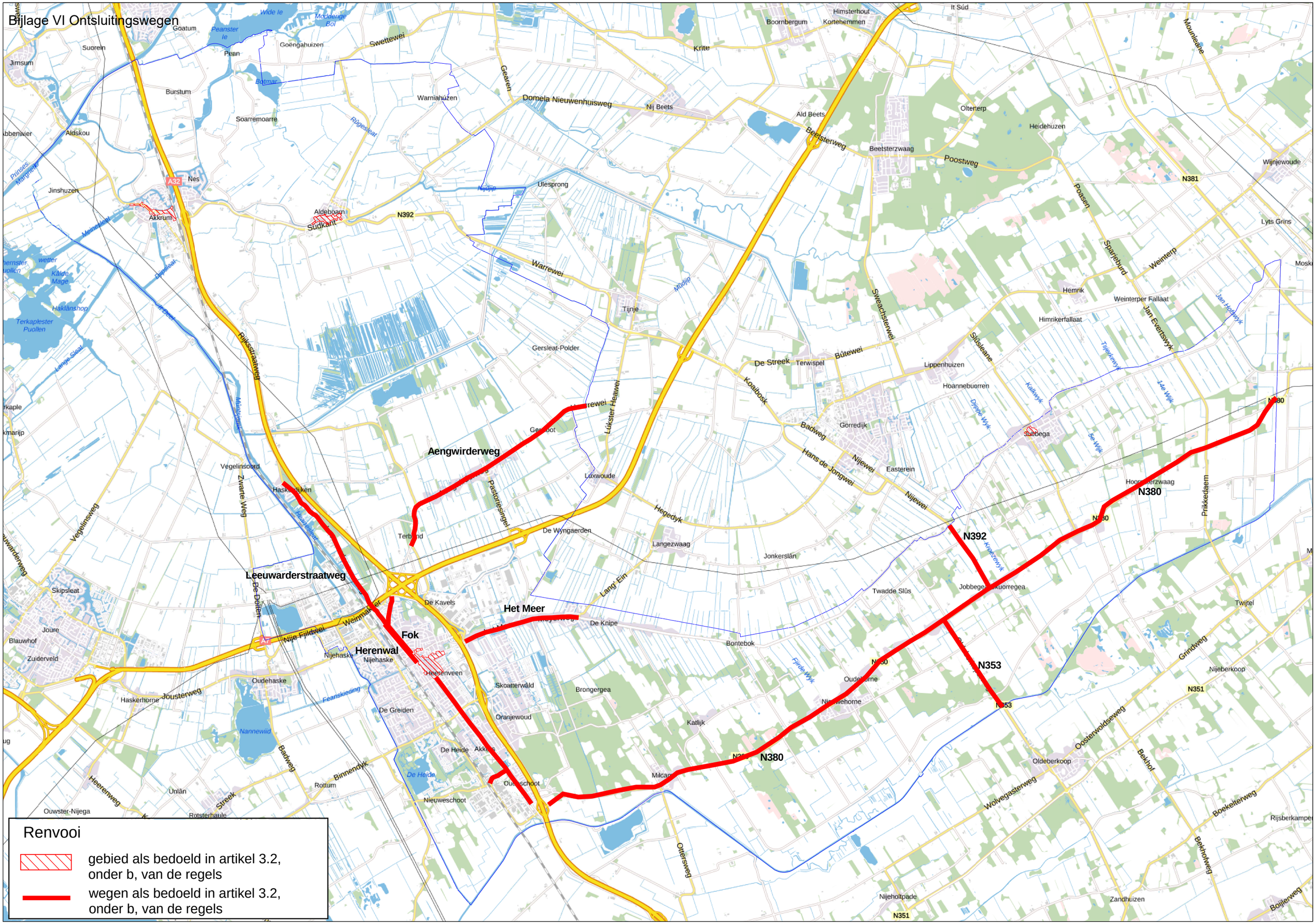
gebied als bedoeld in artikel 4.2, onder b, van de regels

Bijlage 4 Aanwijzing gebied (Jubbega) ex artikel 4.2, onder b, van de regels


Slijkersleane
Jonkerswyk
Schoolweg
Sluiswegje
Jelle van Damweg
2e Wijk
de Freding
Bremsingel
Ericalaan
Siemen Brinksmaweg
Friederikswyk
Renvooi
gebied als bedoeld in artikel 4.2, onder b, van de regels

Bijlage 5 Aanwijzing wegen ex artikel 4.2, onder b, van de regels

Bijlage VI Ontsluitingswegen



Bijlage 6 Parkeernormen

GEMEENTE HEERENVEEN

Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020

Vindt er een gebruikswijziging of bouwactiviteit plaats? Deze Nota Parkeernormen geeft in een aantal stappen aan hoe de parkeereis wordt bepaald.

Overwegingen

De parkeernormennota is gebaseerd op:
- Ervaringscijfers (onderzoeken naar parkeren in de gemeente);
- CROW publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- Interne toetsing verschillende vakgebieden.

Begrippenlijst

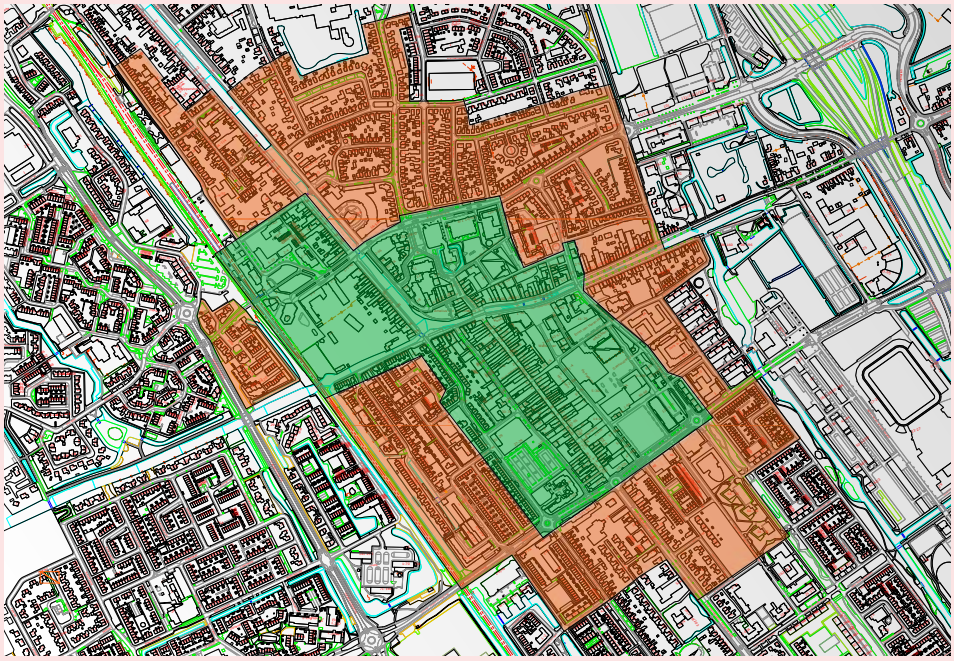
m² bvo = brutovloeroppervlak. Oppervlak van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau(s).
PP = parkeerplaats.
CROW = Nationaal kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur dat landelijke richtlijnen opstelt. Onder andere op het gebied van parkeernormering.
Parkeerkencijfers = De in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' beschreven getallen op basis waarvan het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald kan worden.
Aanwezigheidspercentage = De voor een functie op de verschillende periodes van de dag/week geldende benutting van de berekende parkeerbehoefte.
Parkeereis = Het totaal aan parkeerplaatsen waarvoor de aanvrager van verbouw-, nieuwbouw- of transformatieprojecten verantwoordelijk is om te realiseren.
Parkeerbehoefte = Het benodigd aantal parkeerplaatsen om de parkeervraag van een bepaalde functie te kunnen faciliteren.



1 Parkeernorm bepalen

In welk gebied?
Wat is de functie?
Welke norm hoort hierbij?

Gebieden:
1: Centrum Heerenveen (groen)
2: Schil Heerenveen (oranje)
3: Overig bebouwde kom
4: Buitengebied



Parkeernormen

Overige functies
De genoemde functies zijn de meest voorkomende. De volledige lijst is te vinden op de website van de gemeente Heerenveen.

Gehandicaptenparkeerplaatsen
Bij publieke functies moet minimaal 5% van de parkeerplaatsen ingericht zijn als gehandicaptenparkeerplaats, maatvoering conform CROW richtlijnen.

Dubbelgebruik
Als in een ontwikkeling verschillende functies worden ondergebracht, kan eventueel sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het drukste moment kan per functie namelijk verschillen. De aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de betreffende tabel zijn van toepassing. De parkeereis wordt in dergelijke gevallen gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte van verschillende functies op het geldende maatgevende (drukste) moment zoals deze gedurende een dagdeel in de week optreedt.

Aanwezigheidspercentages

functie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%*
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%*
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

* bij koopzondag gelden gelijke aanwezigheidspercentages als koopavond
Bron: CROW Publicatie 381

Parkeernormen

Functies	Centrum Heerenveen	Schil	Rest bebouwde kom	Buitgebied
Wonen*1	**1 pp**	**2 pp**	**3 pp**	**4 pp**
Koop, hoog segment > €350.000,-	1,6	1,7	2,0	2,2
Koop, midden segment €225.000,- – €350.000,-	1,3	1,5	1,7	1,9
Koop, laag segment < €225.000,-	1,1	1,2	1,4	1,4
Huur, hoog segment > €1000,-	1,3	1,5	1,7	1,8
Huur, midden segment < €1000,-	0,9	1,0	1,2	1,2
Huur, laag segment < liberalisatiegrens (2020: €737,14)	0,7	0,8	1,0	1,0
Kamerverhuur, zelfstandig niet-studenten (per kamer)	0,5	0,6	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig (per kamer)	0,2	0,2	0,2	0,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,5	0,6	0,7	0,7
**1 Norm is inclusief 0,3 pp bezoekersparkeren welke openbaar toegankelijk moeten worden aangelegd.*				
Werken (inclusief bezoekersparkeren; per 100 m² bvo)				
Kantoor zonder baliefunctie	1,4	1,8	1,9	2,4
Commerciële dienstverlening kantoor met baliefunctie	1,9	2,2	2,7	3,4
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, labratorium, werkplaats)	1,4	1,8	2,2	2,2
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,5	0,7	0,9	0,9
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,4	1,7	1,8
Winkelen en boodschappen (per 100 m² bvo)				
Fullservice-supermarkt	2,7	3,8	4,6	n.v.t.
Grote supermarkt XL	5,5	6,4	7,2	n.v.t.
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	3,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Buurt- en dorpscentrum	n.v.t.	2,6	3,2	n.v.t.
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.
Bouwmarkt	n.v.t.	1,7	2,2	2,3
Tuincentrum	n.v.t.	2,1	2,4	2,7
Sport, cultuur en ontspanning (per 100 m² bvo)				
Bibliotheek	0,3	0,6	1,0	1,2
Museum	0,6	0,8	1,1	n.v.t.
Fitnessstudio/sportschool	1,2	3,2	4,6	6,3
Sporthal	1,4	2,0	2,7	3,3
Sportveld (per hectare)	16,5	16,5	16,5	16,5
Horeca en (verblijfs)recreatie				
4* Hotel (per 10 kamers)	3,2	4,9	7,0	8,8
Café/bar/cafetaria	4,5	4,5	5,5	n.v.t.
Restaurant	8,5	8,5	12,5	n.v.t.
Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen				
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,9	2,3	2,8	3,1
Apotheek	2,1	2,6	3,0	n.v.t.
Fysiotherapiepraktijk (per behandelkamer)	1,1	1,3	1,6	1,8
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,2	1,4	1,7	2,0
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	2,2	2,5
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,4	1,7	2,0	2,3
Verpleeg- en verzorgingstehuis (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.
Onderwijs				
Kinderdagverblijf (crèche) (per 100 m² bvo)*2	1,0	1,2	1,4	1,5
Basisonderwijs (per leslokaal)*2	0,6	0,6	0,6	0,6
**2 De grootste parkeerdruk bij kinderdagverblijven en scholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen inclusief 'Kiss&Ride' parkeerplaatsen, wordt verwezen naar de rekentool op de website van het CROW.*				
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,2	4,0	4,4	4,4
ROC (per 100 leerlingen)	4,2	4,9	5,3	5,4

2 Historisch verrekenen

Als er in de oude/huidige situatie al (gedeeltelijk) gebruik wordt gemaakt van parkeren in het openbaar gebied, kan deze historische situatie verrekend worden. Bestaande parkeertekorten (uit het verleden) kunnen buiten beschouwing worden gelaten. De parkeerbehoefte van de oude/huidige situatie mag in mindering gebracht worden op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Bij een leegstandsperiode van meer dan 5 jaar is de oude/huidige parkeerbehoefte gelijk aan 0. Deze historische verrekening wordt berekend aan de hand van aanwezigheidspercentages (zie onder stap 1 bij dubbelgebruik).

3 Parkeren op eigen terrein of op een andere manier opgelost

Uitgangspunt is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen van het CROW. Alle parkeerplaatsen tellen als één mee.
Voor parkeren bij woningen geldt een enkele oprit als 1 parkeerplaats en een dubbele (naast elkaar) oprit als 2 parkeerplaatsen. Garages bij woningen tellen niet mee als parkeerplaats. Bij woningen geldt overigens dat minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning openbaar toegankelijk moet zijn (voor bezoekers).

Moet het parkeren op een andere manier opgelost worden? Het college van burgemeester en wethouders neemt hierover een besluit. Aanvrager moet hiervoor een verzoek indienen waarin gemotiveerd staat (zo nodig met onafhankelijk onderzoek) waarom een andere parkeernorm en/of oplossing toe te passen.

4 Mobiliteitsfonds Centrum-Schil Heerenveen

Als de parkeereis niet op eigen terrein op te lossen is, dan kan het Mobiliteitsfonds een uitkomst bieden. Het Mobiliteitsfonds is alleen van toepassing op gebieden waar het parkeren moeilijk te realiseren is, in het centrum en de schil van Heerenveen. De aanvrager koopt de parkeereis af en legt dit bij de gemeente neer. De gemeente neemt de verplichting op zich om de parkeerplaatsen binnen 10 jaar te realiseren. Hiervoor wordt een overeenkomst door de aanvrager ondertekend.

Kosten (prijspeil 2020)
functie wonen per parkeerplaats
Laag segment: € 5.000,-
Midden segment: € 10.000,-
Hoog segment: € 15.000,-
Overige functies: € 10.000,- per parkeerplaats.

Slotbepalingen

Inwerkingtreding - De 'Parkeernormennota Heerenveen 2020' treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
Hardheidsclausule - Wanneer blijkt dat een initiatiefnemer niet aan de gestelde parkeereis kan voldoen, kan het college van burgemeester en wethouders o.g.v. artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een besluit nemen om (gedeeltelijke) afwijking van de parkeereis toe te staan.

GEMEENTE HEERENVEEN

Gemeente Heerenveen
14 0513
www.heerenveen.nl

Bezoekadres:
Crackstraat 2
8441 ES Heerenveen

Correspondentieadres:
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen