Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 5 maart 2024
Registratiekenmerk : 202379248
Gemeentebladnr. : 2024/14
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder :
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 16 april 2024
Uiterlijke datum : Uiterste datum 16 april 2024
Motivatie datum: Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub d Wro dient binnen 12 weken na termijn van terinzagelegging te worden beslist op de vaststelling van het facetbestemmingsplan. Terinzagelegging van het ontwerp facetbestemmingsplan is op 30 januari 2024 geëindigd. Indien het facetbestemmingsplan op 16 april 2024 wordt vastgesteld, wordt aan dit wettelijk vereiste voldaan.

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Vaststelling facetbestemmingsplan kamerbewoning woningsplitsing en parkeren

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

In veel bestemmingsplannen en beheersverordeningen is geen of een dusdanige definitie van het begrip ‘wonen’ opgenomen dat kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk is. Dit is niet wenselijk omdat dit kan leiden tot een verstoring van het woonklimaat.

De tweede aanleiding voor dit raadsvoorstel wordt gevormd door de op 7 februari 2023 door uw raad vastgestelde Parkeernota 2022 en de in verband daarmee op 20 december 2022 door het college vastgestelde "Beleidsregel parkeren 2022". In diverse bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn concrete parkeernormen opgenomen in (de bijlagen bij) de regels van die bestemmingsplannen of beheersverordeningen, terwijl in enkele andere bestemmingsplannen of beheersverordeningen helemaal geen parkeernormen zijn opgenomen. Om te voorzien in een uniforme regeling voor de gehele gemeente wordt met voorliggend facetbestemmingsplan voorzien in eenduidige parkeernormen, zoals opgenomen in voornoemde beleidsregel.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft in verschillende uitspraken (bijv. ECLI:NL:RVS:2019:192) bepaald dat op het moment dat een bestemmingsplan of beheersverordening geen definitie van het begrip ‘wonen’ bevat, het begrip ‘wonen’ dient te worden uitgelegd aan de hand van het algemene spraakgebruik. In het algemene spraakgebruik dienen onder ‘wonen’ diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Die woonvormen zijn, als in het bestemmingsplan of beheersverordening geen definitie is opgenomen die het wonen beperkt, gewoon toegestaan. Het begrip ‘wonen’ moet dus heel ruim uitgelegd worden op het moment dat het bestemmingsplan of beheersverordening hier geen definitie van geeft.
In de meeste bestemmingsplannen en beheersverordeningen gelden onvoldoende beperkingen aan het gebruik voor wonen. In sommige gevallen is echter wél een definitie in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen. Meestal bevat die de verplichting om de woning met één huishouden te bewonen. In dat geval moet het begrip ‘één huishouden’ verder worden bepaald. Voorwaarden die de Raad van State hierbij hanteert zijn de mate van verbondenheid tussen de bewoners en de mate van continuïteit in de samenstelling. Er kan dus ook sprake zijn van één huishouden in panden met kamerbewoning.

Door deze uitleg van het begrip wonen kunnen aanvragen om omgevingsvergunning voor kamerbewoning of woningsplitsing niet worden tegengehouden op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening en kan niet handhavend worden opgetreden tegen afwijkende woonvormen, zoals kamerbewoning.
Dit kan worden aangepast door een facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening op te stellen. In een facetbestemmingsplan of facetbeheersverordening kunnen nadere regels over wonen worden opgenomen en daardoor kan kamerverhuur wel strijdig met het bestemmingsplan of beheersverordening worden en kan er ook handhavend worden opgetreden.

Zoals bij het kopje "aanleiding" reeds is opgemerkt, zal ook het onderwerp "parkeren" worden meegenomen in het facetbestemmingsplan en de facetbeheersverordening. Om te voorzien in een uniforme regeling voor de gehele gemeente wordt met voorliggend facetbestemmingsplan voorzien in eenduidige parkeernormen door het opnemen van een zogenoemde 'dynamische verwijzing'. Dat houdt kortgezegd in dat in de planregels van dit facetbestemmingsplan is bepaald dat de toetsing aan de parkeernormen - op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt ingediend - altijd plaatsvindt aan de op dat moment geldende beleidsregel. De parkeerbehoefte kan namelijk wijzigen als gevolg van demografische ontwikkelingen (minder of juist meer personen per huishouden/woning), gemiddeld autobezit per huishouden, doorontwikkeling netwerk openbaar vervoer en deelmobiliteitsoplossingen, etc.

Binnen de gemeente Brunssum zijn zowel bestemmingsplannen als beheersverordeningen van toepassing. Om beide onderwerpen (het begrip "wonen" en het opnemen van een dynamische verwijzing met betrekking tot parkeren) goed te kunnen regelen zijn er een facetbestemmingsplan en een facetbeheersverordening opgesteld. Het facetbestemmingsplan gaat gelden voor de gebieden waar nu een bestemmingsplan van toepassing is. De facetbeheersverordening gaat gelden voor de gebieden waar nu een beheersverordening van toepassing is.

Omdat voor beide instrumenten een andere procedure moet worden gevolgd (voor het facetbestemmingsplan geldt artikel 3.8 Wro en voor de facetbeheersverordening geldt artikel 3.38 Wro), worden beide plannen apart aan uw raad voorgelegd. Voor de facetbeheerverordening is dit al gebeurd in uw vergadering van 12 december 2023. De facetbeheersverordening is na bekendmaking in werking getreden.

Voor het facetbestemmingsplan geldt dat het college op 5 december 2023 heeft besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. U bent hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft na bekendmaking van 19 december 2023 tot 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de mogelijkheid om hiertegen een zienswijze in te dienen.

Aangezien er geen zienswijze is ingediend en er ook ambtshalve geen aanleiding is geweest om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp facetbestemmingsplan, willen wij uw raad voorstellen om het facetbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?
Het vaststellen van het facetbestemmingsplan kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.).
In uw vergadering van 21 maart 2023 (bbvnr. 202265965) heeft u besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot kamerbewoning en woningsplitsing al konden worden tegengegaan.
Op 5 december 2023 (bbvnr. 202356443) heeft het college ingestemd met het ontwerp facetbestemmingsplan. Dit plan heeft van 19 december 2023 tot 30 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze door eenieder. Uw raad is hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Op 12 december 2023 (bbvnr. 202271221) heeft uw raad de facetbeheersverordening vastgesteld om deze onderwerpen te regelen voor het gedeelte van het grondgebied van Brunssum waar beheersverordeningen van toepassing zijn.
Nu leggen wij het facetbestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voor, zodat voor het gehele grondgebied van Brunssum dezelfde regels gaan gelden, dus ook voor de gebieden waar bestemmingsplannen van toepassing zijn.

2. traject tot dusverre
   Zie onder 1.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Het college heeft een adviserende rol in dit proces. De raad heeft op grond van art. 3.8 Wro de bevoegdheid om het facetbestemmingsplan vast te stellen.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   In 2016 is de Structuurvisie 'Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de woningmarkt opgenomen. Er zijn geen concrete regels omtrent de wenselijkheid van kamerbewoning en woningsplitsing. Wel is aangegeven dat de kwaliteit van de huisvesting een aandachtspunt is.
   Het terecht komen van specifieke doelgroepen bij woningen van huisjesmelkers kan de sociaal-maatschappelijke positie van deze doelgroepen verzwakken. Gemeenten spannen zich met woningcorporaties in om legale en betaalbare woningen voor deze doelgroepen aan te bieden. Het gemeentelijke beleid is opgenomen in de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen maar behoeft bijstelling, ook ten aanzien van het parkeren.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Het voorstel past binnen de pijler 'Brunssum Leeft' van de Strategische Visie 2025, omdat het ziet op het bewaken van een goede beschikbaarheid van de woningvoorraad voor de burger van Brunssum en op het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid in de wijk als gevolg van de problemen die ontstaan bij veelvuldige kamerverhuur en/of woningsplitsing en veranderende parkeerbehoeften in relatie tot de beschikbare ruimte. Voor verdere toelichting verwijzen wij u graag naar punt c 'argumenten en overwegingen'.
   Daarnaast is dit voorstel ingegeven door het feit dat in de gemeenten Heerlen en Beekdaelen reeds kamerverhuur en woningsplitsing aan banden is gelegd. De vrees bestaat dat er een waterbed-effect ontstaat van huisjesmelkers die panden in Brunssum opkopen om te splitsen. Met dit facetbestemmingsplan wordt dit waterbed-effect voorkomen.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
   De kosten voor het opstellen van het facetbestemmingsplan en de facetbeheersverordening "kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren" bedragen € 7.540,- ex BTW. Deze kosten zijn gedekt op het taakveld XT-81, product 810001 - bestemmingsplannen.

c. Argumenten en overwegingen
In een toenemende mate worden wij geconfronteerd met vragen vanuit de markt naar de mogelijkheden van het toevoegen van meerdere wooneenheden/kamerbewoning in bestaande panden. Verkamering en woningsplitsing leidt veelal tot verstoring van het woon- en leefklimaat (sociale structuur). Bij het vergunnen van woningen is een bepaalde gebruiksvorm en samenhang met de omgeving beoogd. Wijzigen van het vergund gebruik als eengezinswoning naar afzonderlijke (on-)zelfstandige wooneenheden kan die samenhang verstoren. Verstoren van de samenhang kan leiden tot een verstoring van het leefklimaat.

Het opknippen van ruimten die oorspronkelijk gezamenlijk een eengezinswoning vormen kan leiden tot een verstoring van het woonklimaat. Verkamering en woningsplitsing heeft daardoor mogelijk negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. De toenemende vraag uit de markt gekoppeld aan de verstoring van het

woonklimaat hierdoor levert voor ons de urgentie op om op de rem te trappen en te kijken hoe e.e.a. kan worden gereguleerd.

Risico's van verkamering en woningsplitsing voor het woon- en leefklimaat zijn:

- vermindering van de beschikbare oppervlakte per bewoner met een lager woongenot tot gevolg;
- een onvoorziene toevoeging van huurwoonruimte met een verstoring van het evenwicht tussen koop- en huurwoningen tot gevolg;
- een toevoeging van huurwoonruimte die in absolute zin goedkoop is maar in relatieve zin juist duur is heeft een aanzuigende werking op bewoners die geen gebruik willen of kunnen maken van het reguliere huuraanbod. Deze groep huurders is niet voorzien in de oorspronkelijke opzet en kan leiden tot verstoring van het sociaal evenwicht;
- Gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen die oorspronkelijk zijn aangebracht als zelfstandige voorzieningen (keuken, badkamer, berging). Dit kan leiden tot een lage mate van binding met en verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonruimte. Dit leidt tot een verhoogd risico op gebrek aan hygiëne, brandveiligheid en onderhoud;
- Een toename van het aantal volwassen bewoners per pand ten opzichte van de oorspronkelijk bedoelde gezinsbewoning. Dat kan leiden tot meer parkeerdruk, hinderlijk stallen van fietsen, ongelijke leefritmes binnen één pand en tussen aangrenzende panden, ongelijke huishoudsamenstellingen binnen één pand en tussen aangrenzende panden, verschillend bewonersgedrag, toename van anonimiteit en sociale afstand.

Om grip te hebben op deze mogelijk negatieve ruimtelijke gevolgen is regulering van woningsplitsing en verkamering nodig. Deze regulering kan worden vastgelegd in een facetbestemmingsplan voor het gedeelte van Brunssum waar nu bestemmingsplannen van toepassing zijn.

Ten aanzien van het parkeren is reeds aangegeven dat het streven is om de planologische regels hieromtrent te uniformeren, zodat voor het gehele grondgebied dezelfde regels gelden en ook zoveel mogelijk actueel te houden middels de koppeling met de meest recente Parkeernota en bijbehorende beleidsregels.

Een facetbestemmingsplan, ook wel "paraplubestemmingsplan" genoemd, is een bestemmingsplan waarbij de op dat moment geldend bestemmingsplan na de herziening van kracht blijft. Bij dit soort plannen gaat het vaak om een kleine correctie van een bestemming of van een bepaling. Het kan ook gaan om een aspect waarbij meerdere bestemmingsplannen of beheersverordeningen tegelijkertijd worden herzien. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan nader regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen of gaan gelden als een nadere aanvulling op de reeds vigerende planregels.

Het onderhavige facetbestemmingsplan grijpt alleen in op het tegengaan van kamerbewoning en woningsplitsing en op het uniformeren van de parkeerregels binnen de gemeente Brunssum. Overige bestemmingen, begrippen en gebruiksmogelijkheden blijven dan ook gehandhaafd. De onderliggende bestemmingsplannen blijven ook gewoon gelden met uitzondering van de onderwerpen die het facetbestemmingsplan regelt. Voor die onderwerpen geldt dat het facetbestemmingsplan het nieuwe juridische kader is.

Het facetbestemmingsplan *Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren* heeft betrekking op de vigerende bestemmingsplannen, waarvan de gronden zijn aangeduid op de verbeelding bij dit plan.

<u>Ontwerp en zienswijzen</u>
Zoals hierboven aangegeven, heeft het college op 5 december 2023 ingestemd met het ontwerp facetbestemmingsplan. Dit ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de

gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Nu dit niet is gebeurd en er ambtshalve geen aanleiding is om een wijziging voor te stellen ten opzichte van het eerder gepubliceerde ontwerp, kan uw raad overgaan tot besluitvorming over de ongewijzigde vaststelling van het facetbestemmingsplan.

Terinzagelegging en beroepsmogelijkheid

Het definitieve facetbestemmingsplan wordt na besluitvorming door de gemeenteraad op basis van de wet 6 weken ter inzage gelegd en bekendgemaakt op www.overheid.nl. Deze is tevens raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl en het Omgevingsloket via omgevingswet.overheid.nl (regels op de kaart).
Gedurende deze termijn kan tegen het plan beroep worden ingesteld.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet kunnen geen (facet)bestemmingsplannen meer ter inzage worden gelegd, maar dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Dat is een andere procedure.
Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit is in dit dossier het geval.
Nadat uw raad het facetbestemmingsplan heeft vastgesteld en het van kracht is geworden, wordt ook dit facetbestemmingsplan, net als de eerdergenoemde facetbeheersverordening, onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden die zijn aangewezen voor een bouwplan, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat dan met name om het bouwen van woningen, (hoofd)gebouwen of uitbreidingen/verbouwingen daarvan.

In dit geval is geen sprake van een bouwplan, omdat het facetbestemmingsplan enkel kamerbewoning en woningsplitsing wil tegengaan en de parkeerregels wil uniformeren. Wij stellen u daarom voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

d. Opties en keuze

Kamerbewoning en woningsplitsing kan leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Daarom is grip nodig op verbouw en gebruikswijzigingen. Het benoemen van de ongewenste ontwikkelingen is nodig zodat geen omgevingsvergunningen hoeven te worden verleend die haaks staan op het tegengaan van ongewenste vormen van onzelfstandige bewoning en splitsing. Daarnaast is het wenselijk dat gebruik kan worden gemaakt van de meest recente vastgestelde parkeernormen.

4. Bijlagen:

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/14
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202379248

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/14;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Het facetbestemmingsplan “kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren”, met IMRO-code NL.IMRO.0899.BPwonenparkeren-VA01, ongewijzigd vast te stellen, conform bijbehorende verbeelding, regels en toelichting;
2. Bovengenoemd facetbestemmingsplan, na besluitvorming, bekend te maken en ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op de aard van het bestemmingsplan en het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 april 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier