

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
20 mei 2025

Vergadering
Gemeenteraad Heerlen

Datum raadsvergadering
25 juni 2025

Documentnummer 364186
Agendapunt

Onderwerp

Het aanpassen van het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning"

Inleiding/aanleiding

Er is beroep (zie bijlage) ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, tegen het besluit van 20 december 2023 waarin het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en kamerbewoning' is vastgesteld. Hieruit is gebleken dat de formulering van artikel 6 van regels van dit bestemmingsplan tot onbedoelde vragen kan leiden.

Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing en kamerbewoning' is vastgesteld om regie te kunnen voeren op de kwaliteit en de ruimtelijke inpasbaarheid van woningen en wooneenheden, bij woningsplitsing en het omzetten van woningen naar kamergewijze verhuur. Dit is geregeld door het opnemen van een verbod voor woningsplitsing en woningomzettingen in de artikelen 3 en 4 van de bestemmingsplanregels. Om toch te kunnen voorzien in de behoefte aan gesplitste (kleinere) woningen en onzelfstandige woonruimten van een goede kwaliteit is daarnaast een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hierdoor worden initiatieven voor woningsplitsing en onzelfstandige woonruimte onder voorwaarden wel mogelijk. Artikel 6 van het bestemmingsplan regelt deze afwijkingsmogelijkheid.

Om de onbedoelde vragen te voorkomen en duidelijkheid te scheppen in welke gevallen de afwijkingsmogelijkheid van toepassing is, wordt voorgesteld om de tekst van artikel 6 aan te passen.

Daarnaast wordt voorgesteld om een extra voorwaarde toe te voegen aan de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. In deze extra voorwaarde wordt verwezen naar de uitvoeringsgerichte beleidsregels waar uw raad op 20 december 2023 bij wijze van zienswijze mee heeft ingestemd. Het betreft de beleidsregels, die door ons zijn vastgesteld door ons principebesluit van 28 november 2023, te weten:

- de beleidsregel Minimale eisen woonkwaliteit Heerlen,
- de beleidsregel kamerbewoning 2024 van de gemeente Heerlen, en
- de beleidsregel huisvesting aandachtsgroepen Heerlen 2024 van de gemeente Heerlen.

Deze beleidsregels gelden al sinds de inwerkingtreding op 23 december 2023 bij de toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 6 van de regels. Ook een buitenplanse vergunningverlening om af te wijken van het facetbestemmingsplan wordt getoetst aan deze beleidsregels.

Om eventuele onduidelijkheden over het afwegingskader te voorkomen worden de beleidsregels nu als toetsingskader toegevoegd aan artikel 6 van de regels van het

facetbestemmingsplan. Dit was nog niet mogelijk bij de vaststelling van het facetbestemmingsplan op 20 december 2023, omdat de beleidsregels op dat moment nog niet in werking waren getreden.

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft het beroep nog niet ter zitting behandeld en er is nog geen uitspraak gedaan. In de periode dat het beroep aanhangig is, bestaat de mogelijkheid om op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te wijzigen. Hiervan wordt nu gebruik gemaakt. Artikel 6:19 bepaalt verder dat het beroep van rechtswege ook betrekking heeft op een besluit waarbij het eerdere bestreden besluit wordt ingetrokken, gewijzigd of vervangen.

Kader

Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV)

Kernthema

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Artikel 6 van het op 20 december 2023 vastgestelde bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning" aan te passen door dit artikel te vervangen door de onderstaande tekst:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op woningsplitsing als bedoeld in artikel 3 en het verbod op woningomzetting als bedoeld in artikel 4 onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. de woningen voldoen aan de uitgangspunten van de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" en/of het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021", of de rechtsopvolgers van deze structuurvisies;*
- b. de woningen kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering; en*
- c. de woningen en/of de wooneenheden voor kamergewijze verhuur voldoen aan
 - de beleidsregel Minimale eisen woonkwaliteit Heerlen,*
 - de beleidsregel kamerbewoning 2024 van de gemeente Heerlen, en*
 - De beleidsregel huisvesting aandachtsgroepen Heerlen 2024 van de gemeente Heerlen,**of de rechtsopvolgers van de voornoemde beleidsregels.**

Argumenten

1.1 Door deze aanpassing van het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning" wordt duidelijk dat het mogelijk is om af te wijken van zowel het verbod om een woning te splitsen, als het verbod om een woning om te zetten naar kamergewijze verhuur. Het toevoegen van de passage 'het verbod op woningomzetting als bedoeld in artikel 4' aan de aanhef van artikel 6 zorgt voor rechtszekerheid voor de eigenaren van panden en van de aangrenzende percelen over de reikwijdte van de afwijkingsmogelijkheden. Hierdoor wordt ook tegemoetgekomen aan de gronden van beroep tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning", die hier betrekking op hebben.

1.2 Door de extra voorwaarde onder c. wordt duidelijkheid gegeven over het afwegingskader bij het toepassen bij de binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Hierdoor is voor initiatiefnemers duidelijk aan welke eisen hun plannen moeten voldoen. Deze extra voorwaarde is toegevoegd in de vorm van een zogenaamde dynamische verwijzing naar de beleidsregels of diens rechtsopvolgers. Dit betekent dat toekomstige wijzigingen in de genoemde uitvoerende beleidsregels ook van toepassing zullen zijn bij het toepassen van de afwijkingmogelijkheid van artikel 6. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

De bestemmingsplanaanpassing wordt in eigen beheer en dus binnen de reguliere middelen/formatieve capaciteit uitgevoerd.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP) verschijnen. De officiële bekendmaking is te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn vanaf de datum van ter inzagelegging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen ook gedurende 6 weken bij de Servicebalie in de Publiekshal ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de gemeenteraadsvergadering van 25 juni 2025.

Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht is het besluit tot wijziging van het oorspronkelijk besluit ook voor beroep vatbaar in dezelfde procedure. Daarom zal het raadsbesluit tot aanpassing van het bestemmingsplan ook worden toegezonden aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State. Dit besluit wordt hierdoor onderdeel van de beroepszaak.

Bijlagen

1. Beroepsschriften van de exploitant van diverse woningen in Heerlen, die worden gebruikt voor huisvesting van personeel van derden partijen.

Hoogachtend, Burgemeester en wethouders van Heerlen,	
de burgemeester,	de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer 364186;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver