

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Doelman, Steven

Kenmerk

Z.23.410707 / D.24.1738783

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling 1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur

Onderwerp

Vaststellen "1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur"

Voorgesteld besluit

1. De "1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur" (zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BHBPNkamers-VG01 en conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm vastgelegd en met de digitale ondergrond zoals die blijkt uit het bestand o_ NL.IMRO.0074.BHBPNkamers-VG01.dxf), gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de volgende aanpassing ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

- Aan artikel 2, lid 2.3 van de regels wordt een onderdeel 4 toegevoegd dat luidt: 4. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Indien deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;

Inleiding

Bij onze brief van 20 juli 2023 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. U heeft ons om deze evaluatie gevraagd in uw moties van 19 december 2022 en 26 januari 2023. Uit deze evaluatie komt onder meer naar voren dat het wenselijk is om enkele onderdelen van het bestemmingsplan voor kamerverhuur aan te passen. Het gaat daarbij om die onderdelen op verschillende manieren uitgelegd kunnen worden en die in de praktijk knelpunt opleveren.

Zoals wij u al eerder hebben aangegeven is het kamerverhuurbeleid zowel verankerd in een beheersverordening als in een bestemmingsplan. Beide instrumenten gelden voor verschillende delen van de gemeente. Tezamen dekken deze instrumenten het hele grondgebied van de gemeente af. In december 2023 heeft u de "1e Aanpassing van de Partiele herziening beheersverordeningen kamerverhuur vastgesteld. Hierin zijn de gewenste aanpassingen verwerkt. Deze aanpassingen moeten daarnaast ook nog worden verwerkt in het bestemmingsplan voor kamerverhuur. In tegenstelling tot de beheersverordening moet voor het wijzigen van een bestemmingsplan een wettelijke procedure worden doorlopen. Een ontwerp bestemmingsplan moet zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode van zes weken kunnen bovendien zienswijzen bij de raad worden ingediend. Mede vanwege het in werking treden van de Omgevingswet was het daarom niet mogelijk het bestemmingsplan en de beheersverordening gelijktijdig ter vaststelling aan u voor te leggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan met de gewenste aanpassingen is ter inzage gezegd. U bent daarover bij brief van 9 oktober geïnformeerd. De ter inzage termijn is verstreken en er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Beoogd effect

De planologische regels die gelden voor kamerverhuur zijn aangepast zodat deze in de praktijk beter toegepast kunnen worden.

Argumenten

1. De "1e Aanpassing partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur", gewijzigd vast te stellen,

1.1 Eén van de maatregelen die in de evaluatie worden genoemd, is het aanpassen van onderdelen van het bestemmingsplan voor kamerverhuur die voor meerderlei uitleg vatbaar zijn en/of knelpunten opleveren. Met het oog daarop is bijgaande '1e Aanpassing van de Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur' opgesteld. Deze 1e aanpassing voorziet o.a. in het doorvoeren van de volgende aanpassingen:

- de eis van maximaal 10% kamerverhuurpanden wordt niet meer gerelateerd aan een (woon)straat, maar aan een postcode (vier cijfers en twee letters);
- expliciet wordt opgenomen dat deze 10%-eis alleen geldt voor legale kamerverhuurpanden;
- de afstand tussen twee kamerverhuurpanden moet minimaal 25 meter bedragen (gevel tot gevel).

Dit zijn minimeisen als het gaat om een aanvaardbare woon- en leefsituatie. Het college kan in specifieke situaties hogere eisen stellen als de woon- en leefsituatie in het geding is. Het is aan het college om dat bij een vergunningsaanvraag te beoordelen. Verder wordt voorzien in een uitbreiding van de bepaling die het strijdig gebruik regelt en worden enkele juridisch-technische aanpassingen aangebracht.

1.2 In het ontwerp is ten onrechte bij de mogelijkheid om vergunning te verlenen voor een kamerverhuurpand met 5 tot en met 10 kamers geen verwijzing opgenomen naar het nog op vast te stellen beleidsdocument over hoe om te gaan met het criterium 'geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu'. Met de voorgestelde ambtshalve wijziging, het toevoegen van een vierde onderdeel aan lid 2.3 van artikel 2 van de regels, wordt dit gecorrigeerd. Een versie waarin deze correctie is verwerkt, is als bijlage toegevoegd.

1.3 Bij het vaststellen van een digitaal bestemmingsplan moet de digitale ondergrond worden vastgelegd zoals deze er uit ziet ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze ondergrond maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is wel nodig om de te kunnen bepalen waar het bestemmingsplan geldt.

Risico's of kanttekeningen

Met de inhoudelijke aanpassingen in het bestemmingsplan worden dezelfde wijzigingen beoogd als die bij het aanpassen van de beheersverordening.

Dit bestemmingsplan is nog ruimschoots voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dat in zo'n geval het oude recht van toepassing blijft en de gemeenteraad, ook nadat de Omgevingswet in werking is getreden, dit bestemmingsplan nog kan vaststellen. Na vaststelling gaat dit bestemmingsplan echter deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

Onderdeel van de aanpassing is ook dat er een extern beleidsdocument wordt opgesteld waarin houvast wordt geboden over hoe invulling moet worden gegeven aan het criterium dat er geen 'onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat' mag worden gedaan. Aan dit document wordt nog gewerkt.

In december 2023 heeft u de inhoudelijk vrijwel gelijke 1e aanpassing van de partiële herziening

beheersverordeningen kamerverhuur vastgesteld. Bij de behandeling hiervan hebben wij toegezegd dat de gemeenteraad dit beleidsdocument na vaststelling wordt toegestuurd. Ook hebben wij u toegezegd de nieuwe regels na een jaar te evalueren en hierbij in te gaan op het percentage kamerverhuur, de afstand en het begrip huishouden. Deze toezeggingen zijn ook bij dit bestemmingsplan relevant.

Communicatie en participatie

Na vaststelling van de '1e Aanpassing van de Partiële herziening bestemmingen kamerverhuur' wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen deze vaststelling kan vervolgens beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellen van het plan en het ter inzage leggen daarvan, wordt bekend gemaakt door een publicatie in het Gemeenteblad en de Heerenveense Courant

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Bijlagen

Bijlage 1 : Vast te stellen bestemmingsplan met daarin verwerkt de voorgestelde correctie;

Bijlage 2 : Brief aan de gemeenteraad van 20 juli 2023;

Bijlage 3 : Brief aan de gemeenteraad van 9 oktober 2023;