

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 overall 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 burens 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 te 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 verkeersaantrekkende 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 beheersverordening 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 parapluzie 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.