

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 14 december 2021;

Gelet op

Het voorstel Vaststelling facetbestemmingsplan Kamerverhuur

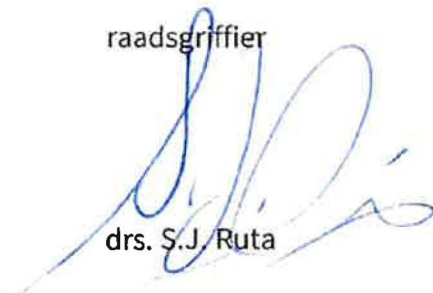
Besluit

1. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.FBPKamerverhuur-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee wordt verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren (met 3 of meer kamers). Verkameren is hierna alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning.
2. De zienswijzennota vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 2 februari 2022.

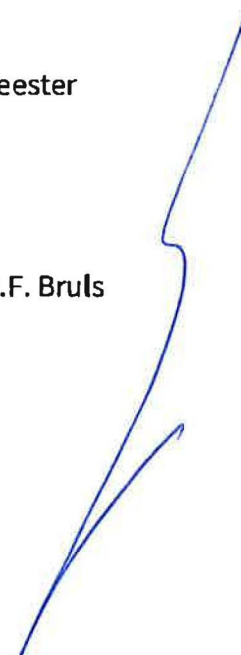
raadsgriffier

drs. S.J. Ruta



burgemeester

drs. H.M.F. Bruls



Onderwerp

Vaststelling facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Opsteller	Marc Muntjewerff	Collegebesluit	14 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	2 februari 2022
Portefeuillehouder	J. Wijnia en N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur heeft in de periode van donderdag 7 oktober tot en met woensdag 17 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Voorstel

1. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.FBPKamerverhuur-VG01 met bijbehorende bestanden. Met het facetbestemmingsplan wordt het verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren (met 3 of meer kamers). Verkameren is dan alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning.
2. De zienswijzennota vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 23 september 2020 heeft uw raad het beleidsvoornemen geuit om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen en niet eerder dan één jaar na de bekendmaking van dit besluit het ontwerp facetbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur heeft in de periode van donderdag 7 oktober tot en met woensdag 17 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 9 zienswijzen binnengekomen, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Beoogde impact

Met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur wordt het verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren (met 3 of meer kamers). Verkameren is dan alleen nog mogelijk met een omgevingsvergunning.

Dit voorstel past bij de ambitie binnen het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de Stadsbegroting. Hierin is de ambitie benoemd dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Een van de doelen is voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan. Met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur blijft goede kamerverhuur mogelijk, maar kunnen we overlast tegen gaan.

Argumenten

1.1 We handelen conform het raadsbesluit van 23 september 2020.

Hierin heeft uw raad besloten om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen en niet eerder dan één jaar na de bekendmaking het ontwerp facetbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur heeft in de periode van donderdag 7 oktober tot en met woensdag 17 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

1.2. Het facetbestemmingsplan kamerverhuur past binnen de doelstellingen van het kamerverhuurbeleid.

We hebben drie belangrijke doelen met ons kamerverhuurbeleid:

- Er moet voldoende huisvesting beschikbaar zijn voor diverse groepen, ook voor studenten. We maken kamerverhuur daarom niet onmogelijk.
- We willen de betaalbare voorraad die schaars is beschermen.
- We zetten in op leefbare wijken.

Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur stelt ons in staat om de doelen na te streven. Kamerverhuur blijft mogelijk, maar overlast kunnen we tegen gaan. Op grond van het facetbestemmingsplan kunnen we een ruimtelijke afweging maken bij het toestaan van kamerverhuur. De Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 wordt ingezet om de betaalbare voorraad die schaars is te beschermen.

1.3 Het toestaan van kamerverhuur vraagt een ruimtelijke afweging.

Uit vaste rechtspraak van de Raad van State blijkt dat kamerverhuur een andere ruimtelijke impact heeft dan reguliere bewoning. Dat is ook gebleken uit de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Nijmegen-West (ECLI:NL:RVS:2013:1669). Hierin heeft de Raad van State aangegeven dat wanneer in het bestemmingsplan kamerverhuur of woningsplitsing wordt toegestaan, er vooraf een ruimtelijke afweging dient plaats te vinden. Het is dus niet mogelijk om door het opnemen van een ruime woonbestemming overal kamerverhuur toe te staan zonder dat een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Door met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur een verbod op kamerverhuur op te nemen waarvan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het mogelijk om per geval een ruimtelijke afweging te maken. Dit verbod gaat gelden voor alle panden waar wonen is toegestaan. Dit houdt in dat het verbod ook geldt voor duurdere woningen (boven de NHG-kostengrens: in 2021 €325.000) en voor panden die kunnen worden omgezet in wonen (bijvoorbeeld kantoorpanden).

1.4 Een bestemmingsplan kamerverhuur is een juridisch stevig instrument.

Veel gemeenten, waaronder Nijmegen, worstelen met het juridisch goed regelen van verkamering via de Huisvestingsverordening. Verschillende gemeenten gebruiken (mede) het bestemmingsplan om kamerverhuur te reguleren. Op basis van jurisprudentie lijkt een bestemmingsplan juridisch steviger dan een regeling via de Huisvestingsverordening. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 juni 2021 over de Huisvestingsverordening 2019 en 2020 (ECLI:NL:RVS:2021:1336) waarin wordt aangegeven dat de vergunningplicht alleen voor woningen met een WOZ waarde tot de NHG-kostengrens met een maximum van €350.000,- geldt, is het wenselijk dat deze instrumenten naast elkaar bestaan.

Het bestemmingsplan gaat over een goede ruimtelijke ordening. De Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 wordt ingezet om schaarse goedkope en betaalbare woningen te beschermen. Onderstaande tabel geeft globaal het verschil tussen de twee instrumenten.

	Huisvestingsverordening 2020	Facetbestemmingsplan Kamerverhuur
Wettelijke grondslag	Huisvestingswet 2014	Wet ruimtelijke ordening
Type vergunning	Omzettingsvergunning	Omgevingsvergunning
Werkingsgebied	Woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens met een maximum van €350.000,-	Alle woningen
Motief instrument	Beschermen van de woningvoorraad door het voorkomen van schaarste	Borgen van een goede ruimtelijke ordening
Beleidsregels	Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021	Beleidsregels Kamerverhuur 2021

Tabel 1: Schematisch overzicht verschil Huisvestingsverordening 2020 en facetbestemmingsplan kamerverhuur.

1.5 Er zijn beleidsregels voor kamerverhuur opgesteld.

In het facetbestemmingsplan Kamerverhuur is een verbod op verkamering opgenomen. Van dit verbod kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Per vergunningsaanvraag kan op deze manier een ruimtelijke afweging worden gemaakt. Om deze afweging goed te kunnen maken heeft het college op 29 juni 2021 beleidsregels vastgesteld. De Beleidsregels Kamerverhuur 2021 zijn op 2 juli 2021 in werking getreden.

1.6 Het voornemen om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen is tijdig bekend gemaakt.

Het voornemen om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen is op 30 september 2020 in het gemeenteblad op overheid.nl bekend gemaakt. Daarnaast is dit voornemen via persberichten (w.o. De Brug) en de gemeentelijke sociale mediakanalen (gemeentelijke website, Facebook en Twitter) bekend gemaakt. Voor pandeigenaren of andere rechthebbenden was het daarmee voorzienbaar dat de betreffende gebruiksmogelijkheden voor kamerverhuur zouden komen te vervallen, waardoor planschaderisico's zijn geminimaliseerd.

1.7 De provincie en het waterschap hebben aangegeven dat vooroverleg over het facetbestemmingsplan Kamerverhuur niet nodig is.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen zoals de provincie en het

waterschap. De provincie en het waterschap hebben echter aangegeven dat vooroverleg over het facetbestemmingsplan Kamerverhuur niet nodig is.

2.1. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het facetbestemmingsplan.

Er zijn in totaal 9 zienswijzen binnengekomen, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is. De zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Dit facetbestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 Bro vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld. De toetsing en handhaving van dit facetbestemmingsplan vraagt wel extra ambtelijke capaciteit. Hiervoor is een reservering opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Kanttekeningen

1.1 Met een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante regels worden gemaakt.

Met het kamerverhuurbeleid zetten we sterk in op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo hebben we voorwaarden die gaan over goed verhuurderschap. Daarnaast beschermen we goedkope woningen tegen verkamering. Zo is het bijvoorbeeld verboden om woningen met een WOZ-waarde tot €220.000,- te verkameren. Deze twee voorgaande punten zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening en kunnen niet een-op-een worden overgenomen in een bestemmingsplan. Het blijft dus noodzakelijk om de Huisvestingsverordening te gebruiken voor leefbaarheidsregels (voor zover niet ruimtelijk relevant) en het specifiek beschermen van goedkope woningen. Hierdoor ontstaan twee vergunningensystemen naast elkaar. Een omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan en een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening. Dat betekent dus dat eigenaren die in de nieuwe situatie een pand willen verkameren, rekening moeten houden met twee vergunningen en dat nieuwe aanvragen aan deze regelingen zullen worden getoetst en moeten voldoen.

In onderstaande tabel is het verschil tussen de Huisvestingsverordening 2020 en facetbestemmingsplan Kamerverhuur op hoofdlijnen aangegeven.

Regel	Huisvestingsverordening 2020	Facetbestemmingsplan kamerverhuur ¹
Waarde woning	Verbod op verkameren van woningen met een WOZ-waarde tot €220.000,-	Geen regels over de waarde van de woning.
Insluiting	Ja	Ja, via Beleidsregels Kamerverhuur 2021
Geluid	Ja	Ja, via Beleidsregels Kamerverhuur 2021
Fietsenstalling	Ja	Ja, via Beleidsregels Kamerverhuur 2021
Afvalvoorziening	Ja, via Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021	Ja, via Beleidsregels Kamerverhuur 2021
Goed verhuurderschap	Ja, via de Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen 2021	Beperkt ²
Leefbaarheidstoets	Ja	Nee
Hospitaregeling	Ja	Ja

Tabel 1: Inhoudelijk verschil tussen Huisvestingsverordening 2020 en facetbestemmingsplan Kamerverhuur op hoofdlijnen.

¹ Op dit moment is het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan Kamerverhuur van kracht.

² In de Beleidsregels Kamerverhuur 2021 zijn enkele regels over verhuurderschap opgenomen.

1.2 Het facetbestemmingsplan reguleert alleen nieuwe kamerverhuurpanden.

Alle bestaande, op grond van het bestemmingsplan legale kamerverhuurpanden, worden positief bestemd. Hiervoor wordt gekeken naar het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op 7 oktober 2021, zijnde het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Dit houdt in dat het verbod op verkamering alleen geldt voor nieuwe kamerverhuurpanden of uitbreiding van bestaande kamerverhuurpanden. Om te kunnen blijven handhaven op bestaande kamerverhuurpanden zonder omzettingsvergunning tot de NHG-kostengrens is de Huisvestingsverordening nodig. Ook richt het verbod zich alleen op verkamering. Het splitsen van een woning in verschillende zelfstandige woningen wordt hiermee niet gereguleerd.

1.3 We willen het tekort aan studentenwoningen verder terugdringen.

Het voornemen om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen is niet bedoeld om kamerverhuur onmogelijk te maken. Er is nog steeds een tekort aan studentenwoningen en dit tekort willen we graag terugdringen. Zo hebben we afspraken

met de SSH& gemaakt over toevoeging van studentenwoningen tot 2030. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen willen we kamerverhuur wel reguleren.

Financiën

Met de stadsbegroting 2022 is een totaalbedrag van €300.000 opgenomen (in 2022 en 2023) ter uitvoering van het kamerverhuurbeleid. Een bedrag van €30.000 zal worden ingezet op de handhaving van het facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Dit is een taak die bij de gemeente zelf ligt. Handhaving vindt plaats op basis van handhavingsverzoeken. Een bedrag van circa €25.000 tot €30.000 zal ingezet worden voor extra taken bij de ODRN als gevolg van het facetbestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan extra werkzaamheden bij de vergunningverlening. Omdat het bestemmingsplan nieuw beleid is, moeten we dit blijven monitoren. Het overige deel van het budget zal worden ingezet voor de uitvoering van het kamerverhuurbeleid, de dekking van juridische kosten en overige werkzaamheden van de ODRN.

Vervolg

Na vaststelling van het facetbestemmingsplan Kamerverhuur, zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met dit besluit niet eens zijn; niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend; en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Reclamanten worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

Bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op www.overheid.nl (in het Gemeenteblad). Alle stukken zijn dan in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

We leggen de komende tijd verschillende voorstellen en een brief aan uw raad voor:

- Januari/februari 2022: raadsvoorstel vaststelling facetbestemmingsplan Kamerverhuur;
- Januari/februari 2022: raadsvoorstel onderzoek opkoopbescherming;
- Eerste kwartaal 2022: raadsvoorstel wijziging Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 (naar aanleiding van uitspraak Raad van State van 23 juni 2021);
- Voor de zomer van 2022: brief over beleidsplan kamerverhuuroverlast;
- Voor de zomer van 2022: wijziging Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020 (onder voorbehoud van vaststelling raadsvoorstel onderzoek opkoopbescherming).

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd:

- Facetbestemmingsplan Kamerverhuur: bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Beleidsregels Kamerverhuur 2021;
- Zienswijzennota, zienswijzen.

Zienswijzennota

Ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
December 2021

Inleiding

Het ontwerp facetbestemmingsplan kamerverhuur heeft in de periode van donderdag 7 oktober tot en met woensdag 17 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 9 zienswijzen binnengekomen, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1.	Bewoner Antiloostraat 42, Nijmegen	7
2.	Bewoner Lorkenstraat 3, Nijmegen	7
3.	Bewoner Sloetstraat 4 e.a., Nijmegen	13
4.	Bewoner Tooropstraat 210 e.o., Nijmegen	14
5.	Buurtplatform Wedren- Julianapark en Platform Kamerbreed, Nijmegen	14
6.	Das Rechtsbijstand (betreft Slichtenhorststraat 18, Nijmegen)	17
7.	IJzer advocaten (betreft Frans Halsstraat 57, Nijmegen)	18
8.	Studentenvakbond AKKU, Nijmegen	19
9.	Weebers Vastgoed Advocaten (betreft Wilhelminasingel 12, Nijmegen)	21

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Bewoner Antilooptstraat 42, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan met 2 medestudenten op zoek te zijn naar een appartement. Dit is nog zonder resultaat gebleven omdat het onder het huidige beleid vrijwel onmogelijk is om een appartement aan 3 personen te verhuren. Reclamant hoopt dat onder het nieuwe bestemmingsplan en bijhorende beleidsregels er meer ruimte kan worden gecreëerd om studenten te helpen met het vinden van een geschikt appartement. Door het maken van de juiste afspraken met de verhuurder kan overlast door verkamering worden voorkomen.

Beoordeling

Volgens het facetbestemmingsplan Kamerverhuur is het verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren. Ook de verhuur van een appartement aan 3 personen die geen gezamenlijke huishouding voeren valt onder kamergewijze bewoning. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Het verkameren van panden wordt daarmee niet makkelijker, maar ook niet onmogelijk gemaakt. Het streven is om het aantal kamers in Nijmegen uit te breiden, waarbij er tevens gekeken wordt naar het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat (leefbaarheids criterium). Het maken van afspraken met de verhuurder kan daar zeker aan bijdragen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewoner Lorkenstraat 3, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant heeft een aantal vragen en kanttekeningen:

1. Wat is de reden dat gemeente 1 jaar gewacht heeft/bij voorbaat besloot 1 jaar te wachten met publiceren van het ontwerpfacetbestemmingsplan kamerverhuur?
2. Geldt dit plan alleen voor nieuw te verkameren panden? En zo ja waarom?
3. Wat gebeurt er met de panden die op dit moment verkamerd zijn zonder omzettingsvergunning, dus de nu (deels) illegaal verhuurde kamers? Deze panden bepalen op dit moment het leefklimaat in wijken door diverse vormen van overlast.
4. Het is niet van deze tijd om de huidige NHG-prijs als uitgangspunt te nemen voor de bovengrens van verkamering. Deze grens zou moeten aansluiten bij de prijzen op de woningmarkt en ieder jaar aangepast moeten worden. Dat is realistischer, bovendien zou de gemeente Nijmegen dan ook rekening houden met het nu al gedeeltelijk aangenomen 'Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur'. Met een meer marktconform uitgangspunt zou de

gemeente bijvoorbeeld ook jonge starters/gezinnen ondersteunen om in de stad te kunnen blijven wonen.

5. Waarom voert gemeente Nijmegen geen zelfbewoningsplicht in, in navolging van bijvoorbeeld Arnhem en Amsterdam? Volgens eerder genoemd 'Wetsvoorstel opkoopbescherming en tijdelijke verhuur' dat naar verwachting 1 januari 2022 in werking treedt, kunnen gemeenten de plicht ook opleggen bij bestaande huizen. De gemeenten bepalen zelf tot welke prijs woningen onder de bescherming vallen. Wel wil de rijksoverheid dat gemeenten de prijsgrens goed kunnen onderbouwen.
6. Wat doen universiteit, hogeschool en SSH& zelf extra aan het kamernoodprobleem? Welke verplichtingen hebben de universiteit en de hogeschool zelf t.a.v. huisvesting van studenten? Kan de gemeente de universiteit en de hogeschool vragen een grens te stellen aan aantallen nieuwe studenten?
7. Met het facetbestemmingsplan wordt beoogd om de ruimtelijke effecten van kamerverhuur beter te kunnen regelen. Waarom alleen kamerverhuur en niet ook verhuur van studio's? Als er meerdere (kleine) studio's in één bestaand pand gecreëerd worden, zijn studio's namelijk vaak zeer vergelijkbaar met kamers in de gevolgen voor de omgeving.
8. De in het paragraaf 3.3 Concentratie van kamerverhuur gepubliceerde kaart zou de geografische spreiding van kamerverhuur met een (omzettings)vergunning laten zien. Hierover kan gezegd worden dat kamerverhuur zich al lang heeft verspreid over veel meer wijken en dat het waterbedeffer de afgelopen jaren bijvoorbeeld in onze buurt (omgeving Tooropstraat) goed merkbaar is, los van de nieuwbouw die er gepleegd is. In dit verband hebben wij dan ook de volgende vragen: heeft de gemeente ook een overzicht van ALLE verkamerede panden in de stad, zowel legale als illegale? Waar wordt dat bijgehouden? Is er ook een overzicht beschikbaar voor inwoners die dat willen toetsen?
9. In hierboven genoemde paragraaf 3.3 schrijft de gemeente vervolgens: "Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van een buurt of wijk". De gemeente mag er beslist vanuit gaan dat dit geen kwestie is van 'kan zijn', maar dat het woon- en leefklimaat ZEKER beïnvloed 'wordt' door het aandeel kamers én studio's in een buurt/wijk/straat, mede doordat er nog steeds een flink aantal illegaal verkamerede woningen of studio's zijn, die dus niet in beeld zijn en ook niet zijn aangegeven op de geografische kaart. Ook in de buurt van reclamant zijn er kamerpanden zonder omzettingsvergunning.
10. Wat betekent hetgeen in paragraaf 2.3.1 onder Toekomstbestendige wijken is aangegeven voor inwoners/bewoners van een bepaalde wijk als hier het aantal studio's en kamers hand over hand toeneemt? Hoe en op welk moment gaat de gemeente welbevinden en gezondheid van inwoners meenemen in besluitvorming? Hoe waarborgt de gemeente dat welbevinden en gezondheid van inwoners centraal staat? Ons inziens is het belangrijk dat de bewoners actief en vóór de vergunningverlening betrokken worden in de ontwikkelingen in hun wijk, d.w.z. dat bewoners in een ruime straal tijdig geïnformeerd worden en hun zienswijzen kunnen indienen, dat de zienswijzen ook nadrukkelijk worden meegenomen c.q. van invloed zijn op de besluitvorming en dat er gecommuniceerd wordt over zienswijzen van betrokken burgers. Het welbevinden van burgers borg je niet door regels op te stellen en toe te passen, maar door met betrokkenen in gesprek te gaan en duidelijke communicatiemogelijkheden te creëren. Dit is des te belangrijker omdat het mogelijk is en blijft om panden illegaal te verkameren en het is zeer

noodzakelijk zolang studio's door de gemeente niet worden gezien als vorm van verkameren.

11. De aanbevelingen in de evaluatie kamerverhuurbeleid worden onderschreven, maar wij hebben ook enkele aanvullingen:

- De aanbeveling voor een maximumpercentage is ons uit het hart gegrepen, sterker nog, we pleiten er daarnaast voor geen verkamerde woningen binnen een straal van 50 meter t.o.v. elkaar toe te staan. In het kleine deel van de Tooropstraat tussen Acaciastraat en Berg en Dalseweg is in enkele jaren tijd het aantal verkamerde panden toegenomen tot ongeveer 25 procent. Daarbij liggen meerdere keren twee verkamerde panden naast elkaar, vanaf de hoek aan de even kant zijn zelfs 9 opeenvolgende (boven- en beneden-)woningen verkamerd. Daardoor wordt bijvoorbeeld bepaald waar de geluidsoverlast precies vandaan komt, vooral 's nachts heel moeilijk is, zeker voor de mensen die ietsje verder weg aan de achterkant wonen, maar wel die overlast ervaren.

- Wij steunen de aanbeveling om de toets voor geluidsoverlast zodanig uit te voeren dat alle kanten van een woning meegenomen worden, ook de achterzijde. Bovendien willen wij aanvullen dat wonen aan een binnenterrein/pleintje, in een vierkant van woningen of in een hoek van woningen zorgt voor een klankkasteffect, waardoor geluid versterkt en de overlast vergroot wordt. Betreft de vergunningverlener dit soort woonsituaties ook in de toetsing? Want ze zijn wel medebepalend voor de leefbaarheid.

Verder vragen wij ons af welke rol in het toetsproces de panden spelen die geen (omgevings)vergunning nodig hebben. Zijn we voor de problemen die deze opleveren aangewezen op zeer onduidelijke en onbevredigende klachtenmeldingsmogelijkheden?

Met het hoge en nog steeds toenemende percentage verkamering in het kleine deel van de Tooropstraat, kunnen we de veranderingen en risico's als genoemd in paragraaf 3.4 Stads- en Wijkmonitor alleen maar beamen. Natuurlijk moeten er kamers voor studenten zijn, maar dat ongeschikt maken aan de leefbaarheid van de andere bewoners en denken dat dat opgelost wordt met een aantal nieuwe regels (terwijl oude niet toegepast en gehandhaafd worden) en procedures waarop uitzonderingen gemaakt kunnen worden, is absurd.

12. In de toelichting van het bestemmingsplan is de tabel: 'overzicht type overlast meldingen kamerverhuur' opgenomen. Het is onduidelijk waar overlast gemeld moet worden en bij een daadwerkelijke melding bij ODRN ontbreekt elke reactie/vervolgactie richting melder. Bij geluidsoverlast 's nachts of 's avonds laat is vaak moeilijk te bepalen waar de overlast precies vandaan komt als er meer 'overlastpanden' naast elkaar liggen, zoals in onze wijk het geval is. Bij daadwerkelijke melding bij politie is er geen vertrouwen dat er ook daadwerkelijk iets mee wordt gedaan. Daarom melden ze maar niet meer, waardoor de werkelijke cijfers dus heel anders zouden kunnen liggen. Door dit soort ervaringen is er bij bewoners twijfel of er eigenlijk wel gehandhaafd wordt.

Gevraagd wordt of voor dit soort situaties niet een buurtregisseur/wijkbeheerder/wijkprofessional het centrale contactpunt kan zijn? Oftewel: zorg voor één centraal meldpunt per wijk/buurt, dat geeft duidelijkheid en verkleint de afstand. Bovendien kent zo'n 'wijkprofessional' de buurt, de overlastpanden en de mensen die last hebben van wat er gebeurt.

13. Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de 'Beleidsregels Kamerverhuur 2021'. De volgende opmerkingen over de beleidsregels worden gemaakt:

- voorgesteld wordt om ook een maximum per straat/blok en een grens op te nemen, bijvoorbeeld 5% en niet binnen een straal van 50 m van elkaar;
- bij de regels óók de achterzijde van het pand mee te nemen, met name bij woningen aan binnenplaatsen/binnenterreinen;
- dat er een adequate voorziening om de fietsen van de bewoners op eigen

terrein te stallen aanwezig is, is een prima uitgangspunt, maar wat hebben we eraan als er niet op wordt gehandhaafd? In ons straatdeel staat regelmatig dag en nacht een stoep bijna onbegaanbaar vol, in ieder geval onbegaanbaar voor mensen met rollators, kinderwagens e.d.;

- hoe worden omwonenden betrokken bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat en op welk moment?

-Zorg voor een toets op leefbaarheid én beeldkwaliteit vooraf.

- Laat de regeling 'goed verhuurderschap' niet alleen gelden voor nieuwe situaties, maar voor alle reeds bestaande situaties en neem deze op in de APV (zoals bijvoorbeeld ook in gemeente Arnhem gebeurd is).

- Handhaaf daadwerkelijk,

--Hoe krijgt het toezicht door de eigenaar/verhuurder inhoud? Vaak is de verhuurder niet eens bekend voor omwonenden. Garandeer dat de verhuurder bereikbaar en aanspreekbaar is en ook daadwerkelijk in actie komt en dat er teruggekoppeld wordt naar omwonenden.

Beoordeling

Hieronder volgt puntsgewijs de beoordeling van de zienswijze.

1. Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad van Nijmegen ingestemd met het opstellen van een ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur en deze niet eerder dan één jaar na de bekendmaking van dit besluit ter inzage te leggen. Het voornemen om een facetbestemmingsplan Kamerverhuur op te stellen is op 30 september 2020 in het gemeenteblad op overheid.nl bekend gemaakt (nr. 251452). Daarnaast is dit voornemen via persberichten (w.o. in De Brug) en de gemeentelijke sociale mediakanalen (gemeentelijke website, Facebook en Twitter) bekend gemaakt. Op deze manier is het voor iedereen voldoende duidelijk dat de regels voor verkameren veranderen. Daardoor zijn planschaderisico's zo veel mogelijk geminimaliseerd.
2. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur geldt alleen voor kamerverhuur die ontstaat/is ontstaan vanaf 7 oktober 2021. Op dat moment heeft de gemeenteraad ook een voorbereidingsbesluit genomen. Zie hiervoor het raadsbesluit van 22 september 2021 en de publicatie in het gemeenteblad (nr. 344530) van 6 oktober 2021. Het is niet toegestaan om de nieuwe regels ook te laten gelden voor panden die in het verleden zijn verkamerd. Daarom worden bestaande kamerverhuurpanden positief bestemd.
3. De omzettingsvergunning is een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020. Deze zienswijze is ingediend over het facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Op basis van dit bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor kamerverhuur. Hoe omgegaan wordt met mogelijk illegale situaties op grond van de Huisvestingsverordening is een uitvoeringsvraag. We wijzen in dit verband op collegebesluit d.d. 13 juli 2021: 'Werkwijze naar aanleiding van uitspraak Huisvestingsverordening'. Bij illegale situaties op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen wordt op basis van deze werkwijze nog steeds handhavend opgetreden.
4. De NHG-kostengrens wordt gebruikt bij de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020. Voor het facetbestemmingsplan Kamerverhuur gelden geen prijsgrenzen, dus ook niet de NHG-kostengrens. De gemeente onderzoekt op dit moment de inzet van een opkoopbescherming.
5. Op 20 oktober 2021 heeft de gemeenteraad met het raadsvoorstel 'Invoering zelfbewoningsplicht' besloten om een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw in te voeren. Voor de opkoopbescherming verwijzen we naar het voorgaande punt.
6. De Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem Nijmegen voeren zelfstandig beleid als het gaat om aantrekken van studenten. De gemeente

heeft periodiek overleg met de kennisinstellingen over studentenhuisvesting. De SSH& is de studentenhuister in Nijmegen. De gemeente heeft met de SSH& prestatieafspraken gemaakt over onder andere de bouw van studentenwoningen. Tot 2030 is er vraag naar circa 2.000 studenteneenheden. De helft hiervan wordt opgepakt door de SSH&.

7. Het facetbestemmingsplan is alleen gericht op kamerverhuur (onzelfstandige woningen). Uit vaste rechtspraak blijkt dat dit type wonen een andere impact op de omgeving heeft dan reguliere bewoning. Met dit facetbestemmingsplan ligt geen besluitvorming over studio's voor. Een studio is over het algemeen een zelfstandige woning. In Nijmegen is veel behoefte aan betaalbare zelfstandige woningen. De gemeente zet zich extra in om betaalbare woningen te realiseren. Dat blijkt ook uit de Uitvoeringsagenda Wonen. Bovendien blijkt uit de 'Evaluatie kamerverhuurbeleid Nijmegen: Doelstellingen, instrumenten en de samenhang' (d.d. 30 augustus 2021) dat omwonenden studio's minder als overlastgevend zien. Ook wordt in de evaluatie aangegeven dat mensen zich verantwoordelijker voelen voor een eigen studio dan wonend in een kamer met gemeenschappelijke voorzieningen. Het is overigens niet zo dat voor het splitsen van woningen geen regels gelden. Ook in deze gevallen zal bijvoorbeeld voldaan moeten worden aan de beleidsregels parkeren.
8. In de 'Evaluatie kamerverhuurbeleid Nijmegen: Doelstellingen, instrumenten en de samenhang' (d.d. 30 augustus 2021) is op pagina 30 een overzicht opgenomen van panden met 3 of meer huishoudens in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit laat zien hoeveel panden mogelijk verkamerd zijn. In de evaluatie staan ook duidelijke kanttekeningen bij deze kaart. De evaluatie is in te zien via de website van de gemeente Nijmegen, bijvoorbeeld bij de gemeenteraadsstukken van 3 november 2021.
9. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd ruimtelijk relevant is, omdat het aantal bewoners dat van een woning gebruik maakt van invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning. Er bestaat een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door studenten of door een gezin: de ruimtelijke uitstraling verschilt, gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners. Deze ruimtelijke impact wordt met het facetbestemmingsplan kamerverhuur gereguleerd. Het bestemmingsplan werkt daarmee preventief. Uit overlastcijfers blijkt dat niet alle kamerverhuurpanden overlast veroorzaken. Daarom is opgenomen dat kamerverhuur overlast 'kan' veroorzaken.
10. Met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur borgen we dat verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het betreffende pand. Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor verkamering kan bezwaar worden gemaakt. Het is aan de aanvrager om het voornemen om een pand te verkameren vooraf met direct omwonenden af te stemmen.
11. Reclamanten stellen een quotum en een afstandsregel voor. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur met bijbehorende 'Beleidsregels Kamerverhuur 2021' bieden met de insluitingsregels voldoende mogelijkheden om kamerverhuur over Nijmegen te spreiden. In de brief aan de gemeenteraad van 7 december 2021 over het quotum is aangegeven dat in algemene zin het quotum een stevig instrument lijkt om spreiding van kamerverhuur te bevorderen. Het instrument wordt ook door verschillende steden toegepast. Er kleven echter ook duidelijke nadelen aan een quotum. Een quotum is geen oplossing voor bestaande overlastsituaties. Bovendien is

het quotum een vrij grof instrument dat onvoldoende bescherming voor de leefbaarheid in de directe omgeving biedt. Het kan delen van Nijmegen, zoals de binnenstad, op slot zetten voor kamerverhuur, terwijl studenten en jongeren vooral in en om het centrum een kamer zoeken. Ook kan het leiden tot verplaatsing van kamerverhuur naar traditionele gezinswijken waar eerder een botsing van leefstijlen wordt verwacht. Alles overziend blijven we daarom van mening dat de huidige inzet met insluitingsregels via het facetbestemmingsplan en de Huisvestingsverordening de goede weg is. We kunnen met dit instrument zorgen voor spreiding van kamerverhuur. We voorkomen hiermee nieuwe ongewenste situaties.

Reclamanten stellen voor om bij gebruik van een quotum ook een afstandsregel toe te passen. Voor de beantwoording met betrekking tot een quotum verwijzen we naar de voorgaande alinea. Er wordt ook niet voorgesteld om separaat een afstandsregel in te voeren. Dat is ook niet nodig. Met de insluitingsregels wordt hetzelfde effect beoogd als een afstandsregel. Reclamanten geven aan dat alle (legale en illegale) kamerverhuur moet worden meegenomen in de vergunningverlening. Het is niet nodig om het beleid hiervoor aan te passen. De 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Nijmegen' beschrijven de werkwijze van de leefbaarheidstoets volgens de Huisvestingsverordening. Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. De aanwezigheid van illegale kamerverhuur wordt meegenomen in de leefbaarheidstoets.

Reclamanten geven aan dat overlast aan de achterzijde moet worden meegenomen in de vergunningverlening. Het verruimen van de insluitingsregels is praktisch niet uitvoerbaar. Elke achterzijde is uniek. Dit is daarom lastig te vatten in begrijpelijke regels. Wel betrekken we nu al via de leefbaarheidstoets de overlast in de omgeving van het pand en dus ook aan de achterzijde van een pand.

12. Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is waar een melding van kamerverhuuroverlast kan worden gedaan. Meldingen van overlast kunnen worden gedaan via de Meld&Herstelapp. Op de website van de gemeente is helder uitgelegd wat de werkwijze is rondom het melden van overlast. De gemeente gaat in aanvulling hierop een beleidsplan ontwikkelen om nog beter te kunnen sturen op het verminderen van overlast.
13. Reclamanten stellen een quotum voor. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur met bijbehorende Beleidsregels Kamerverhuur 2021 bieden met de insluitingsregels voldoende om kamerverhuur over Nijmegen te spreiden. Zie ook de beantwoording bij punt 11.
De achterzijde van het pand wordt betrokken in de leefbaarheidstoets. Meldingen van overlast, bijvoorbeeld het parkeren van de fiets op de stoep, kunnen worden gedaan via de Meld&Herstelapp. Indien nodig wordt er handhavend opgetreden.
Omwonenden kunnen bezwaar maken tegen een verleende vergunning. Het is aan de aanvrager om het voornemen om een pand te verkameren vooraf met de omwonenden af te stemmen.
De leefbaarheidstoets is onderdeel van de procedure bij een omzettings- of onttrekkingsvergunning in het kader van de Huisvestingsverordening. We kunnen ons voorstellen dat bij het eerder aangekondigde voornemen om een beleidsplan kamerverhuuroverlast op te stellen, de regels van de APV en de Wet aanpak Woonoverlast onderwerp van onderzoek kunnen zijn. De gemeente neemt in de omzettingsvergunning en de omgevingsvergunning

regels voor goed verhuurderschap op. Het is aan de bewoners om zich netjes te gedragen. De verhuurder kan de bewoners daarop aanspreken. Bij overlastsituaties zullen we handhavend optreden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Sloetstraat 4 e.a., Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant dient, mede namens 6 mede ondertekenaars, een zienswijze in tegen het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Reclamant stelt dat het ruime begrip wonen in bestemmingsplannen in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor kan in principe elke koopwoning worden verkamerd. Dit is in strijd met artikel 3.1 Wro. Reclamant vraagt om de begrippen 'wonen' en 'woning' nader te definiëren om een goed en geordend woon- en leefklimaat in de buurten te kunnen garanderen. Reclamant verwijst hierbij naar de uitspraak van de Raad van State over bestemmingsplan Nijmegen-West.

Een omzettingsvergunning is niet meer vereist voor koopwoningen boven de grens van 325.000 euro. Deze woningen zijn dan alleen omgevingsvergunningplichtig op grond van het (facet) bestemmingsplan. Omwonenden die bezwaar maken tegen verkamering in hun omgeving worden hierdoor benadeeld. Een omgevingsvergunning kent, in tegenstelling tot een omzettingsvergunning, geen sociale leefbaarheidstoets maar alleen een fysieke leefbaarheidstoets. Een sociale leefbaarheidstoets vervalt hiermee in dit bestemmingsplan. Overigens liggen de prijzen van de meeste koopwoningen in Nijmegen volgens de landelijke cijfers al ver boven de 325.000 euro. Veel gemeenten hebben die grens van 325.000 al losgelaten of verhoogd, zodat ook duurdere panden die verkamerd worden omzettingsvergunningplichtig zijn. Reclamant verzoekt om alle panden die verkamerd worden omzettingsvergunningplichtig te laten worden.

Beoordeling

De aangehaalde uitspraak over bestemmingsplan Nijmegen-West (ECLI:NL:RVS:2013:1669) is mede aanleiding geweest voor het facetbestemmingsplan Kamerverhuur. In deze uitspraak heeft de Raad van State aangegeven dat wanneer in het bestemmingsplan kamerverhuur of woningsplitsing wordt toegestaan, er vooraf een ruimtelijke afweging dient plaats te vinden. Het is dus niet mogelijk om door het opnemen van een ruime woonbestemming overal kamerverhuur toe te staan zonder dat een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Door met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur een verbod op kamerverhuur op te nemen waarvan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het mogelijk om per geval een ruimtelijke afweging te maken. Om deze afweging goed te kunnen maken zijn beleidsregels vastgesteld. Dit verbod gaat gelden voor alle panden waar wonen is toegestaan. Dit houdt in dat het verbod ook geldt voor duurdere woningen (boven de NHG-kostengrens: in 2021 €325.000) en voor panden die kunnen worden omgezet in wonen (bijvoorbeeld kantoorpanden). Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur gaat voor alle bestemmingsplannen gelden. Het is daarom niet nodig om de begrippen 'wonen' en 'woning' nader te omschrijven.

Op 23 juni 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de Huisvestingsverordening (ECLI:NL:RVS:2021:1336). Gevolg van de uitspraak is dat voor

panden met een WOZ-waarde vanaf de NHG-kostengrens (€325.000,- in 2021) geen omzettingsvergunningplicht meer geldt. De Huisvestingsverordening zal hierop worden aangepast. Door het opstellen van het facetbestemmingsplan gaat er voor alle woningen een omgevingsvergunningplicht gelden. Deze omgevingsvergunningplicht geldt dus ook voor de duurdere panden. In het facetbestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. De regels voor insluiting, fietsen, geluid en afvalvoorzieningen bieden voldoende kader om een ruimtelijke afweging te kunnen maken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Tooropstraat 210 e.o., Nijmegen

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze, mede ondertekend door 12 andere bewoners, is identiek aan de zienswijze bewoner Lorkenstraat 3. Verwezen wordt naar de samenvatting onder zienswijze bewoner Lorkenstraat 3.

Beoordeling

Zie beoordeling bij zienswijze bewoner Lorkenstraat 3.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Buurtplatform Wedren- Julianapark en Platform Kamerbreed, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamanten stellen, mede namens ruim 60 mede ondertekenaars, dat wanneer het ontwerp-facetbestemmingsplan Kamerverhuur ongewijzigd wordt vastgesteld de bewoners én de architectonische en cultuurhistorische waarden van m.n. de 19^e eeuwse stadsuitleg de grote verliezers zijn. Huisjesmelkers en pandjesbazen krijgen daarentegen meer ruimte dan voor de uitspraak over het Nijmeegse kamerverhuurbeleid door de Raad van State van 23 juni jl.

In de beleidsregels is het begrip woon- en leefklimaat verengd tot een aantal ruimtelijk technische voorwaarden zoals de insluitingsregels en voorzieningen voor fietsen. Er is geen sprake van dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning onderzocht, getoetst en meegewogen wordt of de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand al onder druk staat. Dit conform de eerdere gehanteerde leefbaarheidstoets. Daarnaast zijn de regels voor goed verhuurderschap, waarin o.a. de verantwoordelijkheid en zorg van de verhuurder voor de leefbaarheid rondom zijn pand, in de beleidsregels sterk versoepeld. Deze zijn teruggebracht tot het vrijblijvende en weinig concrete dat “de verhuurder voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand”. Dat geldt dan alleen voor nieuw te verkameren panden boven de NHG-grens.

Om dit weer in balans te brengen dient er het volgende gewijzigd te worden in dit facetbestemmingsplan. In het facetbestemmingsplan wordt opgenomen dat bij de bepaling of de verlening van een omgevingsvergunning tot kamerverhuur leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw in ieder geval gebruik wordt gemaakt van een toets op leefbaarheid en beeldkwaliteit. Dit om te voorkomen dat kamerverhuur leidt tot een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand én een nadelige impact heeft op de beeldkwaliteit van buurt of straat. In de beleidsregels wordt dit nader ingevuld. Reclamanten verwijzen in dit verband naar de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019', die onderdeel uitmaken van het paraplu bestemmingsplan kamergewijze verhuur waarin een dergelijke regeling is opgenomen. In het verlengde hiervan dient de verstrekte omgevingsvergunning eigenaar gebonden te zijn. Op deze wijze is er een ijkpunt wat betreft vergunningverlening, maar ook wordt voorkomen dat kamerverhuurpanden misbruikt worden als speculatieobject door huisjesmelkers en pandjesbazen.

In het facetbestemmingsplan wordt verder opgenomen dat in straten, buurten of wijken waar de verkamering buiten proporties is een quotum aan kamerverhuur geldt. In de beleidsregels kan dit nader gepreciseerd worden. Het facetbestemmingsplan geeft op pag. 19 de geografische spreiding van kamerverhuur met een (omzettings)vergunning duidelijk aan. Kamerverhuur komt in heel Nijmegen voor, maar voornamelijk in het centrum en de 19^e eeuwse stadsuitleg concentreert deze zich. Hierbij zijn de panden zonder vergunning nog niet eens meegenomen. In sommige straten en delen van de 19^e eeuwse stadsuitleg is het percentage kamerverhuur 5% of meer, daarmee komen het centrum en de 19^e eeuwse stadsuitleg als eerste voor zo'n quotum in aanmerking. Ook hier verwijzen reclamanten naar de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019', waarin opgenomen is dat per straat in beginsel een maximum van 5% kamerverhuurpanden geldt.

Ook wordt in het facetbestemmingsplan opgenomen dat om in de toekomst de leefbaarheid rondom het verkamerde pand te waarborgen er o.a. een daarop toegesneden regeling goed verhuurderschap is. Om deze niet alleen voor nieuw te verkameren panden te laten gelden, maar voor alle kamerverhuurpanden wordt deze opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Het gaat dan om concrete verplichtingen voor de kamerverhuurder ten aanzien van zijn zorg voor de leefbaarheid rondom zijn pand, waarbij er duidelijkheid is over bereikbaarheid en aanspreekbaarheid van de verhuurder naar de bewoners in de omgeving van het betreffende pand. Wij verwijzen in dit verband naar de gemeente Arnhem die dit in haar APV op deze wijze heeft opgenomen. Ook vermelden we nog dat in de (gemeentelijke) 'Evaluatie kamerverhuur Nijmegen 2019- 2021' geadviseerd wordt om in extreme gevallen van overlast gebruik te maken van de Wet aanpak woonoverlast. Hierdoor kunnen zowel verhuurders als huurders aangesproken.

Reclamanten hopen dat het facetbestemmingsplan op deze wijze aangepast wordt, zodat er minder kans is op mogelijke claims tot planschade van betrokkenen bij ongewijzigd beleid.

Beoordeling

Reclamanten wijzen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020' (ECLI:NL:RVS:2021:1336). Het gaat hier echter om het facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Het facetbestemmingsplan heeft een bredere reikwijdte dan de Huisvestingsverordening. Op basis van de hierboven genoemde uitspraak, geldt op

basis van de Huisvestingsverordening een omzettingsvergunningsplicht tot de NHG-kostengrens. Het facetbestemmingsplan geldt voor alle woningen. Het bestemmingsplan reguleert verschillende ruimtelijk relevante aspecten van kamerverhuur. Het is dus niet zo dat er na vaststelling van het facetbestemmingsplan Kamerverhuur meer ruimte ontstaat. Het facetbestemmingsplan gaat gelden naast de regeling volgens de Huisvestingsverordening en biedt daarmee een extra toetsingskader voor goede ruimtelijke afweging voor kamerverhuur.

Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur met bijbehorende 'Beleidsregels Kamerverhuur 2021' biedt voldoende waarborg voor een goede ruimtelijke ordening. In het facetbestemmingsplan zijn regels opgenomen die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. De regels voor insluiting, fietsen, geluid en afvalvoorzieningen bieden voldoende kader om een ruimtelijke afweging te kunnen maken. De leefbaarheidstoets maakt onderdeel uit van de 'Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2020' en wordt toegepast bij aanvragen om een omzettingsvergunning. Aan de omzettingsvergunning kunnen ook voorschriften worden verbonden omtrent goed verhuurderschap. Een omgevingsvergunning is niet persoonsgebonden, maar is verbonden aan een pand. De gemeenteraad heeft op 20 oktober 2021 besloten om een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw tot de NHG-kostengrens in te stellen. De inzet van een opkoopbescherming bij bestaande bouw, wordt nader onderzocht.

Reclamanten stellen een quotum met een maximaal percentage van 5% per straat voor. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur met bijbehorende 'Beleidsregels Kamerverhuur 2021' bieden met de insluitingsregels voldoende om kamerverhuur over Nijmegen te spreiden. In de brief aan de gemeenteraad van 7 december 2021 over het quotum is aangegeven dat in algemene zin het quotum een stevig instrument lijkt om spreiding van kamerverhuur te bevorderen. Het instrument wordt door verschillende steden toegepast. Er kleven echter ook duidelijke nadelen aan een quotum. Een quotum is geen oplossing voor bestaande overlastsituaties. Bovendien is het quotum een vrij grof instrument dat onvoldoende bescherming van de leefbaarheid in de directe omgeving biedt. Het kan delen van Nijmegen, zoals de binnenstad, op slot zetten voor kamerverhuur, terwijl studenten en jongeren vooral in en om het centrum een kamer zoeken. Ook kan het leiden tot verplaatsing van kamerverhuur naar traditionele gezinswijken waar eerder een botsing van leefstijlen wordt verwacht. Alles overziend blijven we daarom van mening dat de huidige inzet met insluitingsregels via het facetbestemmingsplan en de Huisvestingsverordening de goede weg is. We kunnen met dit instrument zorgen voor spreiding van kamerverhuur. We voorkomen hiermee nieuwe ongewenste situaties.

Reclamanten wijzen op de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Arnhem waar een meldingsplicht voor kamerverhuur is opgenomen. Ter besluitvorming ligt het facetbestemmingsplan Kamerverhuur voor, niet de APV van de gemeente Nijmegen. Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen start met het opstellen van een beleidsplan kamerverhuuroverlast. We kunnen ons echter voorstellen dat bij het eerder aangekondigde voornemen om een beleidsplankamerverhuuroverlast op te stellen, de regels van de APV en de Wet aanpak Woonoverlast onderwerp van onderzoek kunnen zijn.

Reclamanten geven aan dat een wijziging van het facetbestemmingsplan Kamerverhuur in lijn van hun zienswijze de kans op een schadeclaim van hun kant vermindert. Voor het ter inzage leggen van het ontwerpfacetbestemmingsplan kamerverhuur is een ruime aankondigingstermijn gekozen. Op die manier is het voor iedereen voldoende duidelijk geweest dat de bestemmingsplanregels ten aanzien van

verkamering zouden veranderen. Hiermee is voldoende voorzienbaarheid gecreëerd waardoor het risico op planschade voor pandeigenaren of andere rechthebbenden is geminimaliseerd. In het facetbestemmingsplan is een verbod op verkamering opgenomen, waarvan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Hierdoor is het mogelijk om bij verkamering een ruimtelijke afweging te maken of verkamering wenselijk is. Wanneer door middel van een omgevingsvergunning van het verbod op verkamering wordt afgeweken kunnen omwonenden hiertegen bezwaar maken. De eigenaren van omliggende panden die denken daardoor schade te lijden, kunnen, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, een verzoek voor tegemoetkoming van de planschade indienen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Das Rechtsbijstand (betreft Slichtenhorststraat 18, Nijmegen)

Inhoud zienswijze

Namens de eigenaresse van het pand Slichtenhorststraat 18 te Nijmegen wordt zienswijze ingediend tegen het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur. Het pand aan de Slichtenhorststraat 18 is verkamerd, in die zin dat het pand bestaat uit één zelfstandige woning en drie onzelfstandige woningen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het verbod op verkamering van artikel 4.1 op deze situatie niet van toepassing is omdat het verbod van artikel 4.1 niet geldt voor een bestaande situatie. Kamerverhuur is niet in strijd met het onderliggende bestemmingsplan "Nijmegen Bottendaal Galgenveld" en dus legaal.

Reclamant verzoekt om in de beantwoording van de zienswijze te bevestigen dat voor het pand aan de Slichtenhorststraat 18 sprake is van een bestaande en legale situatie en in zoverre niet is verboden krachtens artikel 4.1 van het ontwerpplan.

Beoordeling

Het verbod op verkamering in het facetbestemmingsplan Kamerverhuur geldt niet voor bestaande situaties. Dit houdt in dat de verkamering die op 7 oktober jl. aanwezig was, is toegestaan. Op 7 oktober jl. werd het pand Slichtenhorststraat 18 gebruikt ten behoeve van kamerverhuur. Volgens het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld is dit gebruik ook toegestaan. Het betreft hier dan ook een bestaande situatie die niet onder het verbod op verkamering valt. Onder verkamering wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning. Dit houdt in dat de zelfstandige woning zonder omgevingsvergunning niet mag worden omgezet in kamers.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. IJzer advocaten (betreft Frans Halsstraat 57, Nijmegen)

Inhoud zienswijze

Namens de eigenaresse van het pand Frans Halsstraat 57 wordt zienswijze ingediend tegen het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur. In het pand vindt al lange tijd kamergewijze bewoning plaats. Reclamant is van oordeel dat deze kamergewijze bewoning altijd legaal is geweest. Reclamant ziet zich in dit oordeel bevestigd door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juni 2021.

Reclamant heeft, vanwege de verschillende regelingen betreffende een vergunningplicht voor omzetting die de afgelopen jaren zijn ingevoerd en gewijzigd, op 13 november 2019 een aanvraag voor een omzettingsvergunning ingediend. Deze vergunningsaanvraag is bij primair besluit van 10 december 2019 door het college geweigerd. Reclamant heeft tegen dit weigeringsbesluit op 20 januari 2020 pro forma bezwaar en op 24 februari 2020 inhoudelijk bezwaar ingediend. Het college heeft tot op heden - bijna twee jaar na dato - nog altijd geen beslissing op dit bezwaar genomen. Direct gevolg hiervan is de kunstmatige instandhouding van de eerdere besluitvorming door de eerdere besluitvorming niet te heroverwegen.

De kernbepaling van het de ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur regelt dat het verboden is om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij het een bestaande situatie betreft of sprake is van het verkameren door een hospes/hospita (artikel 4.1). Artikel 1.3 bevat de definitie van een 'bestaande situatie' zoals bedoeld in artikel 4.1, namelijk het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op 7 oktober 2021, zijnde het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan kamerverhuur. Het begrip 'het legale gebruik' - en met name het onderdeel 'legaal' - is vervolgens niet nader gedefinieerd. Het ontbreken van een nadere definitie kan/zal in de visie van reclamant leiden tot onduidelijkheden bij de uitleg van het bestemmingsplan.

Moet de term 'legaal' namelijk worden gezien in het licht van:

- 1) óf de planologische legaliteit van het gebruik op 7 oktober 2021, oftewel de legaliteit van het gebruik in het kader van de reeds bestaande, planologische regelgeving zoals het bestemmingsplan Nijmegen Oost, het bestemmingsplan facetbestemmingsplan Parkeren en/of andere planologische regels?
- 2) óf worden gezien in het licht van de legaliteit van het gebruik op 7 oktober 2021 ten opzichte van alle (denkbare) wet- en regelgeving, daaronder begrepen regelgeving die niet ziet op de ruimtelijke ordening, maar bijvoorbeeld op volkshuisvesting, zoals de Huisvestingswet 2014 en daarop gebaseerde, lagere wet- en regelgeving?

In het geval genoemd onder 1) is het ontbreken van een nadere definitie van het begrip 'het legale gebruik' of het onderdeel 'legaal' wat reclamant betreft niet problematisch, juist omdat een bestemmingsplan - en daarmee ook het facetbestemmingsplan kamerverhuur - geacht wordt enkel te relateren aan de ruimtelijke ordening.

In het geval genoemd onder 2) is het ontbreken van een nadere definitie van het betreffende begrip c.q. het betreffende onderdeel wat reclamant betreft wél problematisch, omdat dit zal leiden tot onduidelijkheden zoals hiervoor uiteengezet. Voor het geval uit dient te worden gegaan de uitleg genoemd onder 2), maakt reclamant hiertegen bezwaar, en wordt verzocht dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan te passen naar de uitleg genoemd onder 1). Reclamant overweegt hiertoe dat een bestemmingsplan enkel kan worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, en niet (ook) ten behoeve van andere belangen. De legaliteit van het gebruik op 7 oktober 2021 kan in de visie van reclamant

daarom niet (ook) worden gerelateerd aan wet- en regelgeving die níet ziet op de ruimtelijke ordening. Daaronder nadrukkelijk begrepen het belang dat kan worden gediend met artikel 21 aanhef en lid 1 onder c van de Huisvestingswet 2014.

Reclamant verzoekt het begrip ‘het legale gebruik’ - en met name het onderdeel ‘legaal’ - als bedoeld in de definitie van een ‘bestaande situatie’ van artikel 1.3 van de planregels nader en afzonderlijk te definiëren in de planregels, en daarbij uit te gaan van de legaliteit van het gebruik uitsluitend in het kader van de reeds bestaande, planologische regelgeving. Voor het geval uw raad tot dusver een andere uitleg voorstaat, bij de vaststelling van het bestemmingsplan uit te gaan van de hiervoor genoemde uitleg, zoals eerder ook uiteengezet onder 1).

Beoordeling

Reclamant heeft op 16 november 2021 een pro forma zienswijze en op 30 november 2021 een inhoudelijk zienswijze ingediend. Deze zienswijze is daarmee tijdig van gronden voorzien en daarmee ontvankelijk.

Naar aanleiding van het bezwaar van 24 februari 2020 tegen het weigeringsbesluit van 13 november 2019 om een omzettingsvergunning te verlenen zal binnenkort een beslissing op bezwaar worden genomen. Reclamant wordt daar schriftelijk over geïnformeerd.

Het verbod om zonder vergunning een woning te verkameren in het facetbestemmingsplan Kamerverhuur geldt niet voor bestaande situaties. Onder ‘bestaand’ wordt verstaan het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op 7 oktober 2021, zijnde het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan kamerverhuur. Onder ‘legaal gebruik’ wordt het gebruik verstaan dat volgens het vigerende bestemmingsplan en/of onherroepelijk verleende omgevingsvergunning is toegestaan. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit toegelicht.

Voor het pand Frans Halsstraat 57 geldt volgens het bestemmingsplan Nijmegen-Oost de bestemming Wonen. Onder ‘wonen’ wordt in dit bestemmingsplan verstaan: ‘de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip’. Hieronder valt ook kamergewijze bewoning. Dit houdt in dat de verkamering die op 7 oktober jl. aanwezig was, is toegestaan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Studentenvakbond AKKU

Inhoud zienswijze

Gevraagd wordt om zowel de doelmatigheid als doeltreffendheid van het facetbestemmingsplan te heroverwegen. Het voorgestelde beleid zal het kamertekort zonder twijfel doen toenemen, met alle gevolgen van dien. De studentenvakbond (verder reclamant genoemd) vreest dat ook in Nijmegen structurele noodopvang noodzakelijk wordt. Dit is een belasting voor de hele stad, omgeving en vooral getroffen studenten. Een blik op Groningen de afgelopen maanden zegt genoeg. Reclamant vindt dat de gemeente doorschiet in het ‘bestrijden’ van overlast door studenten. Het overgrote deel van de overlastmeldingen komt van een zeer select aantal locaties en neemt al jaren af. De maatregelen in het huidige plan raken echter

elke student die een kamer zoekt. De leefbaarheidstoets en regels tegen insluiting stellen studenten gelijk aan onleefbaarheid en overlast. Reclamant roept de gemeente op om deze regels te heroverwegen omdat ze de kamervoorraad te hard raken, zonder significante voordelen voor de stad als geheel.

In de evaluatie van het vorige verhuurbeleid wordt gesproken over het maken van aanvullende afspraken. Dit met als doel een aantal van de geweigerde vergunningen alsnog te kunnen verstrekken. Reclamant ziet hierin een belangrijke en grote kans om het nieuwe beleid menselijker, praktischer en redelijker uit te voeren. Door aanvullende afspraken te maken met verhuurders, met als doel meer vergunningen te kunnen verlenen, worden de harde randen van het beleid verzacht. Dit biedt uiteindelijk voordelen voor de omgeving en studenten. Gevraagd wordt dan ook hier op in te zetten en dit mogelijk te maken in het nieuwe beleid.

Daarnaast leidt het dubbele vergunningstelsel tot een extra administratieve lastenverzwaring voor verhuurders. Hoe lastiger het wordt om een pand te mogen verkameren, hoe minder dit gedaan zal worden. Dit leidt ongetwijfeld tot een verder oplopen van het tekort aan kamers. De Kences Monitor van september wees al op deze trend en de verwachting is dat een uitgebreider vergunningstelsel die trend alleen maar zal versterken.

Meer dan in de afgelopen jaren is het kamertekort in Nijmegen geëscaleerd. Voor het eerst wordt jaarlijkse noodopvang een daadwerkelijk reëel perspectief voor Nijmegen. Zoals reclamant in de brief van september al vermeldde, rijzen de tekorten aan studentenwoningen simpelweg de pan uit. Deze stijging maakt het voor vele studenten onmogelijk om in Nijmegen te wonen en zal schrijnende situaties verder in de hand werken. In de evaluatie van het beleid wees Stichting Huurteams erop dat door de (toenemende) schaarste de misstanden op de woningmarkt alleen maar vergroot zullen worden. Daarom is het volgens reclamant schadelijk om tijdens een wooncrisis de mogelijkheden om studentenhuysvesting te creëren in te perken. Gevraagd wordt om het voorliggende facetbestemmingsplan te heroverwegen, of het beleid menselijker te maken.

Beoordeling

Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur is niet bedoeld om kamerverhuur onmogelijk te maken. Er is nog steeds een tekort aan studentenwoningen en dit tekort willen we graag terugdringen. Zo hebben we afspraken met de SSH& gemaakt over toevoeging van studentenwoningen tot 2030. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen willen we kamerverhuur wel reguleren.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd ruimtelijk relevant is, omdat het aantal bewoners dat van een woning gebruik maakt van invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning. Er bestaat een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door studenten of door een gezin: de ruimtelijke uitstraling verschilt, gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners. Deze ruimtelijke impact wordt met het facetbestemmingsplan kamerverhuur gereguleerd. Het bestemmingsplan werkt daarmee preventief. Uit overlastcijfers blijkt dat niet alle kamerverhuurpanden overlast veroorzaken.

In de brief aan raad van 14 september 2021 is ingegaan op de uitkomsten van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid over de periode 2019-2021. Daarbij is aangegeven dat er een beleidsplan kamerverhuuroverlast zal worden opgesteld.

Hierin zal worden ingegaan op de aanpak van overlast. De evaluatie heeft betrekking op de Huisvestingsverordening met bijbehorende beleidsregels en niet op het voorliggend facetbestemmingsplan. Er zal hier niet dan ook niet verder op de evaluatie worden ingegaan.

Er ontstaan twee vergunningensystemen naast elkaar. Een omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan en een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening. Dat betekent dus dat eigenaren die in de nieuwe situatie een pand willen verkameren, rekening moeten houden met twee vergunningen en dat nieuwe aanvragen aan deze regelingen zullen worden getoetst en moeten voldoen. Door met het facetbestemmingsplan Kamerverhuur een verbod op kamerverhuur op te nemen waarvan door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het mogelijk om per geval een ruimtelijke afweging te maken. Daarnaast blijft het noodzakelijk om de Huisvestingsverordening te gebruiken voor leefbaarheidsregels (voor zover niet ruimtelijk relevant) en het specifiek beschermen van goedkope woningen.

Zoals eerder aangegeven wil de gemeente het tekort aan studentenwoningen graag terugdringen en zijn hierover afspraken gemaakt met de SSH&. Het facetbestemmingsplan Kamerverhuur is noodzakelijk om overlast van kamerverhuur zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Deze zienswijze is op 18 november 2021 via e-mail ingediend. Zienswijzen konden tot en met 17 november 2021 worden ingediend. Deze zienswijze is dus te laat ingediend. Bovendien is de zienswijze niet op de juiste wijze ingediend. Dit kon alleen schriftelijk of digitaal via de gemeentelijke website. Ook is de zienswijze niet ondertekend.

Reclamant is in de gelegenheid gesteld om alsnog op de juiste wijze een zienswijze in te dienen en daarbij aan te geven of er verschoonbare redenen zijn voor de termijnoverschrijding. Reclamant heeft op 24 november 2021 alsnog de zienswijze via de gemeentelijke website ingediend. Daarbij is niet aangegeven wat de verschoonbare redenen zijn voor de termijnoverschrijding. Deze zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

9. Weebers Vastgoed Advocaten (betreft Wilhelminasingel 12, Nijmegen)

Inhoud zienswijze

Namens Stichting Hugues de Payens, sinds september 1957 eigenaar en verhuurder van het studentenhuus aan de Wilhelminasingel 12 in Nijmegen (hierna ook wel: het 'Vensterhuus' genoemd) wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijze in te dienen tegen het ontwerp facetbestemmingsplan Kamerverhuur.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling heeft reclamant bij brief van 20 augustus 2021 verzocht te bevestigen dat voor de kamerverhuur in het Vensterhuus geen omzettingsvergunning nodig is, dat daarmee tevens de aankondiging in de brief d.d. 21 april 2020, dat de vergunningplicht opnieuw zal worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende Huisvestingsverordening, definitief van de baan is en dat derhalve aan cliënte geen nieuwe last onder dwangsom kan worden opgelegd. Op deze brief aan het college heeft reclamant tot op heden geen reactie mogen ontvangen. Cliënte verkeert hierdoor nog steeds in onzekerheid waardoor zij zich tevens genoodzaakt ziet om deze zienswijze op het facetplan in te dienen.

De kamerbewoning van het Vensterhuis in de bestaande situatie is planologisch legaal, aangezien de kamerbewoning op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nijmegen Centrum-Binnenstad binnen de woonfunctie is toegestaan en deze kamerbewoning al bestond vóór 7 oktober 2021. Hieruit volgt dat de bestaande, planologisch legale kamerverhuur in het Vensterhuis niet onder het verkameringsverbod van het facetbestemmingsplan valt. Naast het planologisch legaal gebruik is tevens reeds in 1957 uitdrukkelijk toestemming aan cliënte is verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen voor de kamerverhuur.

Naar aanleiding van het vorenstaande verzoekt reclamant om in reactie op de zienswijze, schriftelijk te bevestigen dat de kamerverhuur in het Vensterhuis door u wordt aangemerkt als een bestaande, planologische legale situatie, waarop het verkameringsverbod uit het facetbestemmingsplan niet van toepassing is, alsook het college op te dragen te reageren op de brief van 20 augustus 2021, zodat de door het college gecreëerde rechtsonzekerheid voor bestaande legale kamerbewoning wordt weggenomen.

Beoordeling

Het verbod op verkamering in het facetbestemmingsplan Kamerverhuur geldt niet voor bestaande situaties. Dit houdt in dat de verkamering die op 7 oktober jl. legaal aanwezig was, is toegestaan. Op 7 oktober jl. werd het pand Wilhelminasingel 12 gebruikt ten behoeve van kamerverhuur. Volgens het bestemmingsplan Nijmegen Centrum-Binnenstad is dit gebruik ook toegestaan. Het betreft hier dan ook een bestaande situatie die niet onder het verbod op verkamering valt.

Een reactie op de brief van 20 augustus jl. is inmiddels toegezonden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Legenda

Plangebied

Algemeen

Ondergrond bestaande bebouwing
BGT 2021-09-14



0 10 20 30 40 50

ter visielegging m.k.v. dd
vaststelling door Raad dd
Raad van State dd

 **bestemmingsplan**
datum: 02-12-2021
gewijzigd: 1:12500 A0
schaal: MS
nummer: 558634
cadnr: NL.IMRO.0288.FBPkammerhuur-V001

Facetbestemmingsplan
Kamerverhuur

