

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3295331
Datum	: 4 april 2024
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan kamerverhuur

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan 'Kamerverhuur' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen.
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In Aarlanderveen, Hazerswoude-Dorp en Zwammerdam is het mogelijk dat bestaande woningen worden opgesplitst voor bijvoorbeeld kamerverhuur. Dat komt omdat de regels in het geldende bestemmingsplan/de beheerverordening dit niet verbiedt. Dit kan leiden tot situaties waarin overlast ontstaat voor de omgeving en wijkt af van de regels die gelden in de andere delen van de gemeente. Om deze situaties te voorkomen heeft de gemeenteraad in 2023 een zogenaamd voorbereidingsbesluit genomen en verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

In navolging daarvan is voor de gebieden binnen het voorbereidingsbesluit waarvoor een bestemmingsplan geldt eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarin de regels worden aangepast. Het gaat om Zwammerdam en enkele locaties in Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Hazerswoude-Dorp en Zwammerdam is op basis van de daar geldende planologische regimes direct mogelijk omdat onder andere het begrip 'wonen' niet (specifiek genoeg) is gedefinieerd.

Volgens vaste jurisprudentie moet ervan uit worden gegaan dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers, zijn toegestaan als in het bestemmingsplan een perceel bestemd is voor 'wonen' en het begrip 'wonen' in het bestemmingsplan niet (specifiek) wordt gedefinieerd (met

een begripsomschrijving waaruit volgt dat kamerverhuur c.q. woningsplitsing hier niet onder valt). Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat woningen in de betreffende gebieden door 'huisvesters' worden verworven en als hiervoor geen vergunningplichtige bouwactiviteiten nodig zijn, direct geschikt worden gemaakt voor (tijdelijke) bewoning voor meerdere personen/huishoudens. Dit kan, omdat dit niet met planologische regels is omkleed, ongewenste en nadelige gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving in deze gebieden. Periodiek doen dergelijke situaties zich voor.

Aanpassing/aanvulling van de regels in het bestemmingsplan 'Limes' (Zwammerdam), enkele met een bestemmingsplan bestemde locaties in Hazerswoude-Dorp en Aarlanderveen en in de betreffende beheersverordeningen in Hazerswoude-Dorp en Aarlanderveen is daarvoor nodig.

Om te voorkomen dat er in de periode tot aan de ter inzage legging en inwerkingtreding van de aanpassing/aanvulling van de regels nog nieuwe situaties ontstaan, heeft uw raad op 6 juli 2023 een voorbereidingsbesluit genomen en op 21 september 2023 aangevuld).

Voor het deel van het voorbereidingsbesluit waarvoor bestemmingsplannen gelden en aanpassing /aanvulling nodig is (bestemmingsplannen 'Limes' (Zwammerdam), Noordeinde 20/20a (Aarlanderveen) en Van den Boschstraat (Hazerswoude-Dorp)) is het bestemmingsplan 'Kamerverhuur' opgesteld en is dit als ontwerp ter inzage gelegd. Uw raad is hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief van 20 december 2023.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Aanvulling van bestemmingsplannen waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt met regels waardoor kamerverhuur/woningsplitsing niet langer zonder meer is toegestaan en de regelgeving in overeenstemming wordt gebracht met de regelgeving zoals deze van toepassing is in de andere delen van de gemeente.

Kader

- Bestemmingsplannen 'Limes' (voor zover nog geldend), 'Van den Boschstraat' en 'Noordeinde 20/20a';
- Voorbereidingsbesluit 'kamerverhuur' van 6 juli 2023, aangevuld bij besluit van 21 september 2023;
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Omgevingswet niet van toepassing

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor bestemmingsplannen is in dat kader in het overgangsrecht geregeld dat als het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage wordt gelegd het plan volgens de voorgaande wetgeving mag worden afgerond. Het voorliggende plan is in ontwerp op 28 december 2023 ter visie gelegd. Dien ten gevolge is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Plan voorziet in aanpassingen van bestaande planregelingen

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een technische aanpassing die van toepassing is op meerdere bestemmingsplannen (paraplubestemmingsplan). Er worden geen bestemmingen toegevoegd of gewijzigd. De planregeling betreft (enkel) het toevoegen van de begrippen "Kamerverhuur", "Huishouden" en "Wonen" en overige bepalingen, zoals een aanvulling van het gebruiksverbod zodat de regeling in overeenstemming is met de planologische regelgeving die elders in de gemeente geldt.

Daarnaast is, naar model van het bestemmingsplan "Alphen Stad" voorzien in een regeling dat via een omgevingsvergunning (tijdelijk) het verbod op kamerverhuur/woningsplitsing kan worden doorbroken. Toetsingskader is in dat geval het beleid 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alpen aan den Rijn' zoals dat op 5 oktober 2021 is vastgesteld door het college.

Plangebied bestaat uit meerdere locaties

Het plangebied van voorliggend (paraplu)bestemmingsplan omvat meerdere locaties. Het voorliggend bestemmingsplan omvat het plangebied 'Limes' zoals dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Nadien zijn echter binnen dat plangebied op diverse locaties nog nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld (o.a. 'Alphen Stad', 'Spoorlaanzone', 'SteekterOever' en 'Steekterweg 17-19'). Omdat in deze bestemmingsplannen begrippen als 'Wonen' en 'Kamerverhuur' al zijn opgenomen maken die geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingplan. Daarnaast zijn in zowel Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp locaties buiten de ter plaatse vastgestelde beheersverordeningen gelaten en geldt een bestemmingsplan waar aanvulling nodig is. Deze locaties maken onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor het plan is een toelichting opgesteld waarin wordt verantwoord dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024, zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging ten opzichte van ontwerp

In het ontwerp van het bestemmingsplan Kamerverhuur is voorzien in een regeling dat via een omgevingsvergunning (tijdelijk) het verbod op kamerverhuur/woningsplitsing kan worden doorbroken (5.2 sub a):

- *Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 met dien verstande dat een aanvraag moet voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende beleidsregels voor tijdelijk wonen.*

In het kader van de duidelijkheid en rechtszekerheid wordt deze bepaling aangevuld met concrete verwezen naar het juiste beleid:

- *Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 met dien verstande dat een aanvraag moet voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende beleidsregels voor tijdelijk wonen, zijnde 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alpen aan den Rijn' of diens rechtsopvolger.*

Regeling overige gebieden

Het eerder door uw raad genomen voorbereidingsbesluit heeft betrekking op gebieden/locaties waar bestemmingsplannen en beheersverordeningen van toepassing waren. Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op die gebieden waar een bestemmingsplan gold. Voor beheersverordeningen is er, anders dan bij bestemmingsplannen, geen overgangsrecht. Dat houdt in dat voor deze gebieden geen aanpassing meer mogelijk is onder de Wro. Het overgangsrecht reguleert wel dat het eerder door uw raad genomen voorbereidingsbesluit na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog anderhalf jaar geldt. Dat geeft voldoende tijd onder de Omgevingswet tot aanpassing/aanvulling te komen in deze gebieden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Gelet op de aard en inhoud van het bestemmingsplan heeft vooraf geen participatie en wettelijke vooroverleg plaatsgevonden. In het kader van de formele procedure is een ieder in de gelegenheid gesteld om over het ontwerp van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

Het plan is ambtshalve geïnitieerd, er is geen sprake van een initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. Omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien, is er geen sprake van te verhalen exploitatiekosten. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Realisatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking als er bij beroep geen voorlopige voorzieningen wordt gevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Kamerverhuur (NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01), bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3295331
Datum	:	4 april 2024
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan kamerverhuur

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024,

gelet op het bepaalde in de de Awb en Wro,

besluit:

- 1 Het bestemmingsplan 'Kamerverhuur' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen.
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Kamerverhuur (NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01), bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

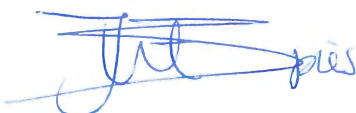
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies