

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3193594
Datum	:	5 september 2023
Onderwerp	:	Wijziging Voorbereidingsbesluit kamerverhuur 2023

Voorstel:

1. Aan het voorbereidingsbesluit 'Kamerverhuur 2023', vastgesteld op 6 juli 2023 met de identificatie NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VG01 het volgende beslip punt 5 toe te voegen en de opvolgende beslip punten door te nummeren:

5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslip punt 4 genoemde verbod kunnen afwijken, als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.
2. Het identificatienummer van het voorbereidingsbesluit te wijzigen in NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VG02.
3. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De raad heeft op 6 juli 2023 het voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2023 genomen. Hierin is voor de genoemde kernen van de gemeente een verbod op kamerverhuur/woningsplitsing opgenomen. Daarbij is in het raadsvoorstel aangegeven dat kan worden afgeweken van dit verbod en dat in dat geval het beleid 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn' het toetsingskader is. Nu in het voorbereidingsbesluit zelf geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, is afwijken niet mogelijk. Door middel van het wijzigen van het voorbereidingsbesluit van 6 juli 2023 wordt afwijken alsnog mogelijk gemaakt.

Inleiding/aanleiding

De raad heeft op 6 juli 2023 het voorbereidingsbesluit 'Kamerverhuur 2023' genomen. Hierin is voor de in het besluit genoemde gebieden een gebruiksverbod op kamerverhuur/woningsplitsing opgenomen. Daarbij is in het raadsvoorstel vermeld dat kan worden afgeweken van dit gebruiksverbod met een omgevingsvergunning en dat in dat geval het beleid 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn' het toetsingskader is. Echter is in het voorbereidingsbesluit zelf geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat het tot het paraplubestemmingsplan /paraplubeheersverordening in werking treedt niet mogelijk is om met een omgevingsvergunning af te wijken van het voorbereidingsbesluit. Dit is niet wenselijk en reden waarom het voorbereidingsbesluit wordt gewijzigd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorkomen dat woningen worden opgesplitst c.q. worden gebruikt voor kamerverhuur/woningsplitsing. Met een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken.

Kader

- Op grond van Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid/een voorbereidingsbesluit vast te stellen.
- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2023

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Afwijkingsbevoegdheid

Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk af te wijken van het verbod. Hierbij geldt dat het een bevoegdheid is en geen verplichting. Per geval moet dit worden beoordeeld. In beginsel geldt daarbij dat er geen onevenredig nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn'. De reikwijdte hiervan is echter beperkt. Er kunnen zich in de betreffende gebieden huisvestingsvraagstukken voordoen die niet volledig voldoen aan deze beleidsregels, maar waarvan het wel wenselijk is om (tijdelijk) medewerking te verlenen, bijvoorbeeld voor opvang van vluchtelingen. In dat geval kan de afwijkingsbevoegdheid ook worden toegepast.

Door middel van het wijzigen van het voorbereidingsbesluit van 6 juli 2023 wordt afwijken van het gebruiksverbod/voorbereidingsbesluit voor de periode totdat het paraplubestemmingsplan /paraplubeheersverordening in werking treden alsnog mogelijk gemaakt.

Termijn voorbereidingsbesluit

De voorgenomen wijziging van het voorbereidingsbesluit heeft geen invloed op de termijn dat het voorbereidingsbesluit geldt. Dit blijft één jaar nadat het in werking is getreden of totdat het paraplubestemmingsplan /paraplubeheersverordening in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit is op 10 juli 2023 bekendgemaakt en dag erna in werking getreden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Participatie

Over het onderhavige voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van deze wijziging komen voor rekening van de gemeente. Verder zijn geen kosten gemoeid met deze wijziging.

Realisatie

De wijziging van het voorbereidingsbesluit wordt zo spoedig als mogelijk bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad, het plaatselijke huis-aan-huisblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen de wijziging van het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit staat in artikel 8:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA02)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2023
Zaaknummer : 3193594
Datum : 5 september 2023
Onderwerp : Voorbereidingsbesluit kamerverhuur 2023 (herziening)

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023, besluit:

1. Aan het voorbereidingsbesluit 'Kamerverhuur 2023', vastgesteld op 6 juli 2023 met de identificatie NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VG01 het volgende beslippunt 5 toe te voegen en de opvolgende beslippunten door te nummeren:

5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslippunt 4 genoemde verbod kunnen afwijken, als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.
2. Het identificatienummer van het voorbereidingsbesluit te wijzigen in NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VG02.
3. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt daags na bekendmaking.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA02)

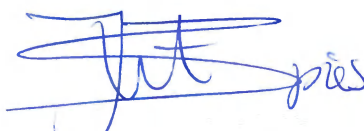
Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3161095
Datum	: 29 juni 2023
Onderwerp	: Voorbereidingsbesluit kamerverhuur (GEHEIM)

Voorstel:

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de op de bij dit besluit behorende tekening aangegeven gebieden in Alphen aan den Rijn.
- 2 Het voorbereidingsbesluit kamerverhuur, met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen.
- 3 Daarbij te bepalen dat voor de toepassing van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
 - a: Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - b: Huishouden: Persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
 - b: Kamerverhuur: Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van een huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur;
 - c: Wonen: het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;
 - d: Woning: Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 4 Dat het met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit verboden is het bestaande gebruik van gebouwen of gedeelten daarvan, die als woning zijn bestemd of aangemerkt, te wijzigen of te laten wijzigen met het doel de woning te splitsen, het aantal huishoudens te laten toenemen en/of te wijzigen in een gebruik als kamerverhuur.
- 5 Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking door publicatie in het Gemeenteblad en terinzagelegging.
- 6 De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlage (de bij het besluit behorende tekening van het plangebied) op te heffen op de dag van inwerkingtreding van voorbereidingsbesluit.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In delen van Aarlanderveen, Hazerswoude-Dorp en Zwammerdam is het mogelijk dat bestaande woningen worden opgesplitst voor 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. Dit wordt daarom aangepast.

Om te voorkomen dat zich totdat die aanpassing rond is nieuwe situaties ontstaan, stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat de aanpassing geldt.

Inleiding/aanleiding

Kamerverhuur/woningsplitsing in bestaande woningen in (delen van) Aarlanderveen, Hazerswoude-Dorp en Zwammerdam is op basis van de daar geldende planologische regimes direct mogelijk omdat 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.

Een paraplu-bestemmingsplan/beheersverordening om deze ongewenste situatie aan te passen en in overeenstemming te brengen met de overige planologische regimes in de gemeente is in voorbereiding. Om te voorkomen dat er in de periode tot aan de ter inzage legging en inwerkingtreding hiervan nog nieuwe situaties ontstaan, dient er een voorbereidingsbesluit te worden genomen teneinde de bestaande situatie als het ware te bevroren. Hiertoe is het voorliggende voorstel opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorkomen dat woningen worden opgesplitst c.q. worden gebruikt voor kamerverhuur. De bestaande situatie wordt als het ware bevroren zodat nieuwe situaties niet meer kunnen ontstaan.

Kader

- Op grond van Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid/een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

- Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet heeft het college geheimhouding opgelegd. Op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet heeft het college de stukken aan uw raad verstrekt.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Inhoudelijk

- Ongereguleerde splitsing c.q. kamerverhuur van woningen kan leiden tot ongewenste nadelige gevolgen voor de woon- en leefomgeving. Bovendien wijkt de regelgeving voor de betreffende gebieden ten aanzien van dit aspect af van de regelgeving in de overige gebieden van de gemeente. Aanpassing van de planologische regelgeving in de betreffende gebieden is daarom gewenst.
- Met een voorbereidingsbesluit verklaart uw raad dat een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Een voorbereidingsbesluit is in deze situatie bovendien noodzakelijk omdat sprake kan zijn van (sec) gebruikswijzigingen waarbij een omgevingsvergunning niet nodig is. Als in overeenstemming met het vigerende planologische regeling de functie van een bestaand gebouw wordt gewijzigd naar kamerbewoning is immers geen vergunning nodig. Met het voorbereidingsbesluit wordt daarom specifiek bepaald dat het verboden is om het bestaande en toegestane gebruik van een (gedeelte van een) gebouw te wijzigen door splitsing, huisvesting van meerdere huishoudens en/of gebruik als kamerverhuur. Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat het toekomstige planologische regelgeving wordt doorkruist.
- Het verbod op kamerverhuur/woningsplitsing heeft geen betrekking op reeds legale bestaande situaties die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.
- Het verbod op kamerverhuur/woningsplitsing dat met het voorbereidingsbesluit en de navolgende planologische regelingen ontstaat kan met een omgevingsvergunning 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.

Geheimhouding

- Tussen de beraadslaging in ons college, uw besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit een (korte) periode. Als voor inwerkingtreding bekend is dat een voorbereidingsbesluit aanstaande is, bestaat het risico dat alsnog nieuwe ongewenste situaties kunnen worden gecreëerd. In het bijzonder geldt dat voor situaties, zoals hier aan de orde kan zijn, waarvoor geen omgevingsvergunning benodigd is en die derhalve snel zijn te realiseren. Geheimhouding is in die (korte) periode gewenst om goed functioneren van de gemeente op dit punt te waarborgen (artikel 5.1, lid 2 sub i Wet open overheid) en de onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen en daarom opgelegd door het college.
- Nu deze geheime informatie door het college aan uw raad is verstrekt, is de raad exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. Dit kan plaatsvinden als het voorbereidingsbesluit bekend wordt gemaakt en in werking treedt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Over het onderhavige voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en de navolgende paraplu-bestemmingsplan/beheersverordening komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. Het voorbereidingsbesluit is op zichzelf overigens geen planschade veroorzakend besluit. Planschade kan in beginsel wel ontstaan door op het voorbereidingsbesluit volgende planologische besluit(en). Het risico wordt in het kader van die procedure(s) geïnterpreteerd.

Realisatie

Het voorbereidingsbesluit wordt zo spoedig als mogelijk bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad, het plaatselijke krantje en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorts zal het besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit staat in artikel 8:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Planning is dat de in voorbereiding zijnde parapluplannen voor 1 januari 2024 door het college als ontwerp ter inzage worden gelegd. De plannen vallen in dat geval onder de huidige wetgeving (Wro).

Gewaarmerkte bijlage(n)

Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA01) (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3161095
Datum	: 29 juni 2023
Onderwerp	: Voorbereidingsbesluit kamerverhuur

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 juni 2023

besluit:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de op de bij dit besluit behorende tekening aangegeven gebieden in Alphen aan den Rijn.
2. Het voorbereidingsbesluit kamerverhuur, met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA01, met bijbehorende bestanden digitaal en analoog vast te stellen.
3. Daarbij te bepalen dat voor de toepassing van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
 - a: Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - b: Huishouden: Persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
 - c: Kamerverhuur: Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van een huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur;
 - d: Wonen: het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;
 - e: Woning: Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
4. Dat het met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit verboden is het bestaande gebruik van gebouwen of gedeelten daarvan, die als woning zijn bestemd of aangemerkt, te wijzigen of te laten wijzigen met het doel de woning te splitsen, het aantal huishoudens te laten toenemen en/of te wijzigen in een gebruik als kamerverhuur.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking door publicatie in het Gemeenteblad en terinzagelegging.
6. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlage (de bij het besluit behorende tekening van het plangebied) op te heffen op de dag van inwerkingtreding van voorbereidingsbesluit.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Plangebied voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0484.vbkamerverhuur2023-VA01) (GEHEIM).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies