

Nota van zienswijzen en wijzigingen

bestemmingsplan
'Herziening paraplubestemmingsplan
kamerverhuur en ministudio's'

April 2020

Afdeling Plannen & Projecten
Sector Ruimte
Gemeente Roermond

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' heeft van woensdag 19 februari 2020 tot en met dinsdag 31 maart 2020 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 18 februari 2020 in de Staatscourant, het Elektronisch Gemeentebblad en op www.roermond.nl.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.			18 maart 2020
2.			27 maart 2020

Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

1. [REDACTED] per brief gedateerd op 17 maart 2020, ontvangen 18 maart 2020.

- a. Indiener is gerechtigd om op het adres Dorpstraat 122 te Roermond 5 onzelfstandige wooneenheden (kamerwoningen) te verhuren. Hiervoor heeft ons college van burgemeester en wethouders op 13 mei 2015 een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verleend. Indiener heeft op het betreffende adres feitelijk ruimte voor het realiseren van 3 extra kamerwoningen. Door het verbod op het realiseren van nieuwe kamerwoningen dat volgt uit het paraplubestemmingsplan, is het realiseren van deze 3 nieuwe kamerwoningen niet langer mogelijk. Een dergelijk ingrijpende aanpassing van het vigerende planologisch regime is onbegrijpelijk, waardoor indiener onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Standpunt:

Voor zover indiener zich beroept op een onevenredige belangenafweging en verwijst naar de omgevingsvergunning van 13 mei 2015 en de op basis van deze vergunning bestaande rechten, geldt dat de reeds aanwezige en hiermee vergunde kamerwoningen onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan vallen. Voor de nieuwe 3 nieuwe kamerwoningen die indiener wenst te realiseren geldt dat het huidige bestemmingsplan 'Kern Asenray' hieraan reeds in de weg staat. Het perceel van indiener is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Asenray' en kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden'. Conform het bestemmingsplan 'Kern Asenray' is het realiseren van nieuwe (onzelfstandige) woningen op deze locatie niet toegestaan. Feitelijk vindt er voor indiener dus geen wijziging van het planologisch regime plaats, waardoor indiener niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

- b. De huidige door indiener verhuurde kamerwoningen leiden op geen enkele wijze tot overlast in de omgeving. Het is dan ook niet duidelijk waarom de verhuuractiviteiten van indiener in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en het verhuren van kamerwoningen op deze locatie niet wenselijk is.

Standpunt:

Met het herziene paraplubestemmingsplan worden de bestaande rechten van indiener gerespecteerd. Anders dan indiener kennelijk meent, achten wij de huidige kamerverhuuractiviteiten niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt niet, dat het ongeclausuleerd kunnen toevoegen van nieuwe kamerwoningen op deze locatie daarmee ook in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord dat het na het vervallen van de 'Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019' (hierna: de huisvestingsverordening) van belang is dat er een vergunningenstelsel van toepassing blijft voor onzelfstandige bewoning, omdat individuele kamerverhuurpanden en zeker overconcentratie van teveel kamers per pand en / of teveel van deze kamerverhuurpanden in een bepaalde straat, buurt of wijk de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel van de wijkbewoners onder druk kunnen zetten. Daarom zal er, ook in het geval van de beoogde 3 nieuwe kamerwoningen op het perceel van indiener, een afweging op maat moeten worden gemaakt. In de eerste plaats is daarbij het advies van het wijkteam, van belang. Daarbij geldt echter tevens, dat indien de woonfunctie op een bepaalde locatie nog niet planologisch is toegestaan (zoals ter plaatse van het perceel van indiener), er ook ten aanzien van deze nieuwe woonfunctie een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt.

- c. Het algehele verbod van de uitbreiding van kamerverhuur en woningsplitsing strookt niet met de bedoeling van de planwetgever, namelijk voornamelijk een beperking van de kamerverhuur in de binnenstad van Roermond.

Standpunt:

Het is onduidelijk waar indiener de stelling op baseert, dat het de bedoeling zou zijn met name kamerverhuur in de binnenstad van Roermond te beperken. In de plantoelichting is duidelijk beschreven dat het (voor de gehele gemeente) wenselijk dat er een vergunningenstelsel van toepassing blijft voor (het reguleren van) onzelfstandige bewoning in de gemeente Roermond (zie ook ons standpunt zoals verwoord onder 1.b.).

- d. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd waarom wordt overgegaan tot wijziging van het beleid inzake kamerverhuur. Evenmin is gemotiveerd waarom de nieuwe planologische regeling een positief effect zal hebben op de ruimtelijke ordening in de gemeente Roermond in het algemeen, en de kern Asenray in het bijzonder.

Standpunt:

Met de vaststelling van het paraplubestemmingsplan wordt niet overgegaan tot een (ingrijpende) wijziging van het beleid inzake kamerverhuur. Reeds op grond van de huisvestingsverordening was het verboden zonder omgevingsvergunning een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte om te zetten. Het algemeen verbod op het toevoegen van nieuwe onzelfstandige woningen (kamerwoningen) wordt met het vast te stellen bestemmingsplan (nu met het oog op een goede ruimtelijke ordening) gecontinueerd. Een goed woon-en leefklimaat en leefbaarheid zijn aspecten die bij de afweging, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, moeten worden betrokken. Deze aspecten kennen grote inhoudelijke gelijkenis met de criteria voor vergunningverlening die op grond van de huisvestingsverordening werden gehanteerd. Bovendien staat het huidige bestemmingsplan het realiseren van onzelfstandige woningen op het adres Dorpsstraat 122 evenmin toe (zie het standpunt onder 1.a). Van gewijzigd beleid of een gewijzigde opvatting ten aanzien van kamerwoningen is dus geen sprake, niet in algemene zin en niet ten aanzien van de betreffende locatie.

- e. De vaststelling van het bestemmingsplan zal zelfs een negatief effect hebben op de ruimtelijke ordening, omdat dit in het perifeer gebied / buitengebied resulteert in onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor seizoenarbeiders, met alle gevolgen van dien.

Standpunt:

De door indiener veronderstelde negatieve effecten op de goede ruimtelijke ordening betreffen stellingen van zijn kant die niet inhoudelijk zijn onderbouwd.

- f. Door de planologische wijziging wordt indiener de facto de mogelijkheid ontnomen van zijn eigendomsrecht gebruik te maken. Op geen enkele wijze wordt hiervoor compensatie geboden, waardoor indiener onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Standpunt:

Het perceel van indiener is zoals eerder aangegeven gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Asenray'. Voor de nieuwe 3 nieuwe kamerwoningen die indiener wenst te realiseren geldt dat het huidige bestemmingsplan hieraan reeds in de weg staat. Ten aanzien van de mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe (onzelfstandige) woningen worden met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' de planologische mogelijkheden ter plaatse van het perceel van indiener niet gewijzigd. Er worden indiener dus geen mogelijkheden ontnomen om van zijn eigendomsrecht gebruik te maken.

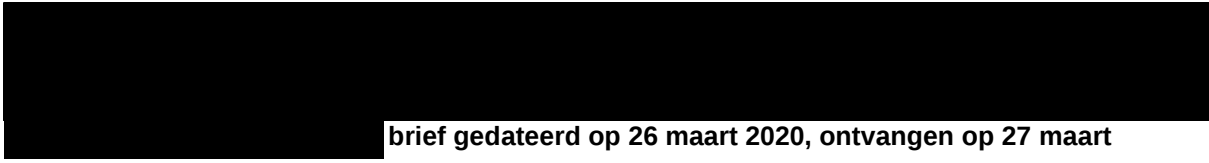
- g. Het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' bepaalt uitdrukkelijk dat een algeheel verbod van kamerverhuur niet wenselijk is: 'Regulering betekent niet dat het realiseren van nieuwe kamerwoningen (...) onder geen enkele omstandigheid acceptabel is'. Indiener ziet geen objectieve omstandigheden die het tegenhouden van nieuwe kamerwoningen op de locatie Dorpsstraat 122 zouden rechtvaardigen.

Standpunt:

De relatie tussen het bestemmingsplan en het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' is beschreven in paragraaf 2.3 van de plantoelichting. Het bestemmingsplan reguleert het toevoegen van nieuwe kamerwoningen en ministudio's (woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 m²) in de gemeente Roermond. Regulering betekent in deze context niet, dat het realiseren van nieuwe kamerwoningen of ministudio's onder geen enkele omstandigheid acceptabel is. Zoals in het bestemmingsplan en uitvoeringsbeleid beschreven zullen de gevolgen van dergelijke plannen voor (de leefbaarheid in) hun omgeving zorgvuldig moeten worden beoordeeld. Het 'Uitvoeringsbeleid

kamerverhuur en ministudio's' dient hierbij als toetsingskader. Anders dan indiener stelt, kan op grond van een globale toetsing aan het uitvoeringsbeleid niet worden gesteld dat op het perceel van indiener (of elders in het buitengebied van Roermond) ongeclausuleerd kamerwoningen kunnen worden toegevoegd zonder dat deze mogelijk effecten kunnen hebben op een goed woon- en leefklimaat en/of de leefbaarheid in hun omgeving.

2.


brief gedateerd op 26 maart 2020, ontvangen op 27 maart 2020.

- a. In algemene zin is het volgens indiener denkbaar dat woningen met een gebruiksvloeroppervlak van minder dan 60 m² (de zogenaamde ministudio's) van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid in hun omgeving. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan echter is niet gemotiveerd waarom dat ook in de binnenstad van Roermond het geval zou zijn. De leefbaarheid in de binnenstad staat onder druk vanwege veiligheidsaspecten, niet vanwege overbewoning. Van slechte leefbaarheid als gevolg van overbewoning is in de binnenstad van Roermond geen sprake. Daarom mist het paraplubestemmingsplan een feitelijke aanleiding.

Standpunt:

Door indiener wordt onderkend dat de leefbaarheid in de Roermondse binnenstad onder druk staat. Tevens wordt in algemene zin onderkend dat een overconcentratie van ministudio's van invloed kan zijn op de leefbaarheid in haar omgeving.

Dat overbewoning voor de binnenstad (als geheel) niet bepalend is voor de huidige leefbaarheidssituatie, wil niet zeggen dat er geen risico op overconcentratie van kleinschalige woningen bestaat. De leefbaarheidssituatie in de Roermondse binnenstad geeft (net als de overige in paragraaf 2.2 van de plantoelichting benoemde CBS buurten) aanleiding om het risico van een mogelijke overconcentratie van ministudio's tegen te gaan: uit de Leefbaarometer en de Veiligheidsmonitor volgt dat de binnenstad dat voor wat betreft de leefbaarheid een kwetsbaar gebied is. Wij achten het in dit kader niet gepast en ook onwenselijk om pas maatregelen te nemen tegen overconcentraties van ministudio's, wanneer deze overconcentratie zich reeds heeft voorgedaan, en het negatieve effect op de leefbaarheid een feit is.

- b. Het realiseren van hoogwaardige kleine huurappartementen komt de leefbaarheid juist ten goede. Uit de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' (het 'eerste' paraplubestemmingsplan) volgt dat het realiseren van ministudio's ook een dempende werking kan hebben op de leefbaarheidssituatie, omdat bewonerschap leidt tot (buurt)eigenaarschap. Met dit mogelijk positieve effect van het realiseren van ministudio's in de binnenstad is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden.

Standpunt:

Het paraplubestemmingsplan verzet zich niet principieel tegen de transformatie van commerciële (leegstaande) panden naar woningbouw (op plekken waar de vigerende bestemmingsplannen dit reeds toestaan). Immers, in het kader van bijvoorbeeld het gemeentelijk programma Vitale Stad is het wenselijk dat commerciële ruimte in de binnenstad kan worden getransformeerd naar woonruimte. Door een ondergrens vast te stellen voor wat betreft de minimale maat van nieuw te realiseren

woningen, draagt de beoogde bestemmingsplanherziening bij aan een leefbare gemeente (zie ook het standpunt als verwoord onder 2a).

In algemene zin kan het standpunt van indiener, dat bewonerschap leidt tot (buurt)eigenaarschap, worden onderschreven. De mogelijke positieve effecten (buurt)eigenaarschap als gevolg de bewoning van ministudio's moeten daarbij echter niet worden overschat. In de plantoelichting is hierover reeds aangegeven dat kleine, en daarmee vaak goedkopere huurwoningen zoals kamers en ministudio's, doorgaans een hoge mutatiegraad kennen. Een hoge mutatiegraad zorgt voor minder stabiliteit in de buurt, doordat de bewoners die korte tijd verblijven in een buurt zich minder verbonden voelen met die buurt. Omgekeerd voelen bewoners die langer op een bepaalde locatie wonen, zich ook meer verantwoordelijk voor hun buurt. Alles overziend achten wij de risico's voor de leefbaarheid als gevolg van het ongeclausuleerd toevoegen van ministudio's in de binnenstad groter dan de mogelijke positieve effecten.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aangebracht.

In de planregels is een aanpassing gedaan aan de artikelen 5.1 en 5.2, waarmee bij de toepassing van alle binnenplanse afwijkingsbevoegdheden het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' in acht moet worden genomen. In het ontwerpbestemmingsplan was de toepassing van het uitvoeringsbeleid slechts beperkt tot gevallen waarin een leefbaarheidstoets moet plaatsvinden.

In de plantoelichting is in paragrafen 2.1 en 2.2 een verduidelijking opgenomen waarop met de term 'leefbaarheid' in het bestemmingsplan wordt gedoeld. Daarnaast is in paragraaf 2.3 een verduidelijking opgenomen ten aanzien van het toepassingsbereik van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor gevallen waarin vanwege de beschikbare ruimte in de bestaande toestand redelijkerwijs geen woning met een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² kan worden gerealiseerd.