

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'
Zaaknummer: 43876-2018
Datum: 23 april 2019

Inleiding

Voorliggend voorstel heeft betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'. Met dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van nieuwe kamerwoningen en/of zogenaamde ministudio's (woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 60 m²) binnen de gemeente Roermond gereguleerd

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn 7 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Als gevolg van de ontvangen zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. U wordt voorgesteld het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen.

Zoals aangegeven vervalt de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 op 1 juli 2019. Op grond van deze verordening zijn vergunningen verleend en handhavingsbesluiten in procedure. Voor deze besluiten is een regeling noodzakelijk in de vorm van overgangsbepalingen. Om deze reden ziet dit voorstel ook op het vaststellen van een overangsrecht ten aanzien van de huisvestingsverordening.

Het voorstel wordt hierna verder toegelicht.

Paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en ministudio's'

Op 6 juli 2018, 6 november 2018 en 24 januari 2019 bent u met raadsinformatiebrieven geïnformeerd over het vervolg van de 'Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019' en de voorgenomen regulering van ministudio's.

Kamerverhuur wordt momenteel gereguleerd via de huisvestingsverordening. Deze verordening loopt af op 1 juli 2019, en kan niet meer worden verlengd. Het is vanwege leefbaarheidsaspecten wenselijk na het aflopen van de verordening kamerverhuur te blijven reguleren. Omdat (concentraties van) zogenaamde ministudio's (woningen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60 m²) een vergelijkbaar effect op de leefbaarheid kunnen hebben is (voor zover de diverse bestemmingsplannen daar nog niet in voorzien) ook op dit onderdeel regulering wenselijk. Een paraplubestemmingsplan in samenhang met uitvoeringsbeleid is hiervoor het meest geëigende middel.

Met een paraplubestemmingsplan kunnen in één keer meerdere bestemmingsplannen gedeeltelijk worden herzien: op één of meer aspecten kunnen deze onderliggende bestemmingsplannen worden aangepast. Behalve de aspecten die met een paraplubestemmingsplan worden aangepast, blijven de onderliggende bestemmingsplannen voor het overige gewoon van kracht. Een paraplubestemmingsplan betreft dus een aanvullende planologische regeling bovenop de reeds voor het plangebied geldende bestemmingsplannen.

Het paraplubestemmingsplan dat aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden bevat een regeling ten aanzien van nieuwe kamerwoningen en ministudio's.

Vorbereiding (voor)ontwerpbestemmingsplan

Op 18 september 2018 is een kennisgeving ex. artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in het Elektronisch gemeentebblad, dat een bestemmingsplan werd voorbereid voor het reguleren van kamerverhuur en het splitsen van panden in (mini)studio's in de gemeente Roermond.

Voorafgaand aan de wettelijke voorbereidingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan, hebben in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure het voorontwerp bestemmingsplan en concept uitvoeringsbeleid van 7 november 2018 tot en met 18 december 2018 ter inzage gelegen. Op 12 december 2018 is in het gemeentehuis een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan gehouden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Omdat er met name veel aanvragen voor het realiseren van ministudio's in de binnenstad worden ingediend, zijn de wijkraad van de binnenstad en de BIZ Binnenstad Roermond over het voorontwerp bestemmingsplan en concept uitvoeringsbeleid geïnformeerd.

Er is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening één vooroverlegreactie ontvangen: de Provincie Limburg heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan.

Resultaten zienswijzenprocedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke voorbereidingsprocedure van 13 februari 2019 tot en met 26 maart 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan ingediend.

Het merendeel van de zienswijzen ziet op de overgang van de regulering van kamerverhuur, van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 naar het nieuwe paraplubestemmingsplan. Daarbij wordt onder andere gevraagd een wijzigingsbepaling in het paraplubestemmingsplan op te nemen, waarmee in gevallen van ernstige overlast bestaande kamerverhuurpanden op termijn kunnen worden 'wegbestemd'. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid in de planregeling opgenomen.

Daarnaast is een zienswijze ontvangen waarin wordt gesteld dat de noodzaak voor het vaststellen van een paraplubestemmingsplan ter bescherming van de leefbaarheid binnen de gemeente Roermond onvoldoende is aangetoond, en dat het paraplubestemmingsplan in strijd is met de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De noodzaak voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening ligt met name in het cumulatieve (negatieve) effect dat grootschalige transformatie van bestaand vastgoed tot ministudio's kan hebben op de leefbaarheid. Anders dan in deze zienswijze wordt gesteld, is het paraplubestemmingsplan niet in strijd met de uitgangspunten van de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Deze zienswijze heeft derhalve geen aanleiding gegeven het paraplubestemmingsplan aan te passen.

In de bijgevoegde concept nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de diverse zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een standpunt, en zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Korteidshalve wordt verder verwezen naar de nota.

Exploitatieplan

Omdat het paraplubestemmingsplan slechts betrekking heeft op reguleren van (het toevoegen van) nieuwe kamerwoningen en/of ministudio's binnen de gemeente Roermond, is het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

Procedure

Na de vaststelling van het paraplubestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en via digitale weg op www.roermond.nl. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's

In onze raadsinformatiebrieven van 6 november 2018 en 24 januari 2019 is reeds beschreven dat een (paraplu)bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een uitvoeringsbeleid het meest geschikte instrumentarium vormt om de toevoeging van nieuwe kamerwoningen of ministudio's binnen de gemeente Roermond te reguleren. In het paraplubestemmingsplan wordt geregeld dat het toevoegen van nieuwe kamerwoningen en/of ministudio's als regel niet is toegestaan. In het uitvoeringsbeleid worden (als separate beleidsregel) de kaders vastgelegd, aan de hand waarvan aanvragen omgevingsvergunningen om af te wijken van dit bestemmingsplan kunnen worden beoordeeld.

Na vaststelling van het paraplubestemmingsplan door uw raad, wil ons college het uitvoeringsbeleid als beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb) vastleggen. Ter voorbereiding van ons collegebesluit wordt het concept uitvoeringsbeleid sonderend besproken met de commissie Ruimte.

Het vastleggen van het uitvoeringsbeleid in een separate beleidsregel heeft als voordeel dat wanneer de praktijk daarom dit beleid relatief eenvoudig kan worden herzien. Op deze wijze wordt voldoende flexibiliteit gewaarborgd voor het geval van onvoorziene ontwikkelingen, zonder af te doen aan de rechtszekerheid voor de diverse betrokken partijen.

Overgangsrecht Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 vervalt op 1 juli 2019. De werkingsduur van deze verordening kan niet worden verlengd. De Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 voorziet niet in een uitgebreid overgangsrecht. Op grond van deze verordening zijn wel vergunningen verleend en handhavingsbesluiten genomen, dan wel in voorbereiding. Voor deze besluiten moet iets worden geregeld in de vorm van overgangsbepalingen. Het ontbreken van overgangsrecht kan namelijk betekenen dat bijvoorbeeld handhavingsprocedures wegens het vervallen van de verordening niet meer kunnen worden doorgezet op basis van dezelfde grondslag en verleende vergunningen voor kamerverhuur, die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 eveneens zouden komen te vervallen. Aanvullend aan het paraplubestemmingsplan wordt daarom voorgesteld om het overgangsrecht wegens het vervallen van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 in een aparte verordening neer te leggen, te weten de "Verordening overgangsrecht van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019". De verleende vergunningen blijven dan van kracht en kunnen in uitzonderlijke situaties worden ingetrokken. Tevens wordt in de nieuwe verordening bepaald dat op het bestaand gebruik en bebouwing ten behoeve van kamerverhuur waarvoor een vergunning is verleend dan wel waarop artikel 11 van de te vervallen verordening (overgangsrecht) van toepassing was, het overgangsrecht van het bestemmingsplan van toepassing

wordt. Deze verordening bevat dus ook een hulpmiddel voor de interpretatie van het overgangsrecht in het vast te stellen paraplubestemmingsplan.

Voorstel

Gelet op het voorgaande wordt u voorgesteld:

1. overeenkomstig de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijzen;
2. de analoge versie van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde toelichting, regels en verbeelding;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' (IMRO code: NL.IMRO.0957.BP00000300-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van een gecombineerde ondergrond Grootchalige Basiskaart Roermond (GBKR) en kadastrale ondergrond;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 2 en 3 genoemde bestemmingsplan;
5. een verordening overgangsrecht van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019 vast te stellen, conform bijgevoegde verordening.



Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



M.J.D. Donders – de Leest

Bijlagen

Bijlage 1: concept raadsbesluit

Bijlage 2: nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'

Bijlage 3: regels en toelichting bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'

Bijlage 4: verbeelding 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'

Bijlage 5: verordening overgangsrecht van de Huisvestingsverordening Roermond 2015-2019