



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's

Zaaknummer: 11847-2020

Inleiding en samenvatting

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de voorzieningenrechter) heeft op 14 oktober 2019 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' gedeeltelijk geschorst. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft uw college op 5 november 2019 besloten om, rekening houdend met de uitspraak en overwegingen van de voorzieningenrechter, een nieuw paraplubestemmingsplan voor te bereiden, waarmee het toevoegen van ministudio's en kamerwoningen alsnog kan worden gereguleerd. Tevens heeft u de raad over de vervolgstappen geïnformeerd.

De voorbereiding van het nieuwe paraplubestemmingsplan is afgerond. Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de gebieden in de gemeente waar regulering van ministudio's wenselijk is, en is er een zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het herziene paraplubestemmingsplan opgenomen.

Gelet op bovenstaande stellen wij u voor:

1. akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan, en de wettelijke voorbereidingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
2. de raad te informeren met een raadsinformatiebrief.

Aanleiding

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' vastgesteld (hierna: het 'eerste paraplubestemmingsplan'). Dit eerste paraplubestemmingsplan bevat een algemeen verbod op het realiseren van nieuwe kamerwoningen en ministudio's. De gedachte achter deze planregeling was, dat het toevoegen van nieuwe kamerwoningen en ministudio's in Roermond in algemene zin niet meer wenselijk is, maar dat op basis van een situationele afweging in bepaalde gevallen medewerking aan dergelijke bouwplannen kan worden verleend.

Op 14 oktober 2019 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen en de inwerkingtreding van het eerste paraplubestemmingsplan gedeeltelijk geschorst. De schorsing heeft alleen betrekking op de regeling die gaat over het realiseren van nieuwe ministudio's.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft u besloten de uitspraak in de bodemprocedure niet af te wachten, en een nieuw paraplubestemmingsplan voor te bereiden. Uitgangspunt van dit nieuwe paraplubestemmingsplan moet blijven, dat een onwenselijke overconcentratie van ministudio's of kamerwoningen moet worden voorkomen. De voorbereidingen ten behoeve van dit nieuwe, herziene paraplubestemmingsplan, zijn afgerond.

Overwegingen voorzieningenrechter ten aanzien van het eerste paraplubestemmingsplan

Zoals al aangegeven blijkt uit de uitspraak van de voorzieningenrechter dat er mogelijkheden zijn het bouwen van ministudio's te reguleren. Samengevat heeft de voorzieningenrechter echter om de volgende redenen tot de gedeeltelijke schorsing van het eerste paraplubestemmingsplan besloten:

1. het eerste paraplubestemmingsplan bevat een categorisch verbod op het realiseren van nieuwe ministudio's voor het gehele grondgebied van de gemeente, zonder dat er onderzoek is gedaan waarom ministudio's op concrete locaties ruimtelijk onaanvaardbaar zijn.
2. de vaststelling van het eerste paraplubestemmingsplan betekent niet dat onder geen enkele omstandigheid meer medewerking verleend kan worden aan bouwplannen die kleine woningen of kamerwoningen bevatten. Dit uitgangspunt strookt volgens de voorzieningenrechter niet met de gekozen plansystematiek. In het eerste paraplubestemmingsplan zelf, is namelijk geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bouwplannen die ministudio's bevatten; Hierbij heeft de voorzieningenrechter meegewogen dat niet is ingegaan op de stelling van appellant, dat dat bewoning van panden (ook in de vorm van ministudio's) leidt tot 'eigenaarschap' en daarmee tot een verbetering van de leefbaarheid.

Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' (hierna: het 'herziene paraplubestemmingsplan') is nadrukkelijk met de overwegingen van de voorzieningenrechter rekening gehouden.

Overweging 1: ten behoeve van het eerste bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan waarom ministudio's op concrete locaties ruimtelijk onaanvaardbaar zijn.

Naar aanleiding van de eerste overweging van de voorzieningenrechter zijn de leefbaarheidskenmerken van de gemeente Roermond op basis van diverse kencijfers en publicaties verder onderzocht. Aan de hand hiervan is een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de locaties waar het realiseren van ministudio's in beginsel niet (langer) wenselijk is.

Een eerste belangrijke indicatie van de leefbaarheid (en de ontwikkeling daarvan) binnen de gemeente Roermond wordt gevormd door de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In de Leefbaarometer wordt de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord. In aanvulling op de gegevens uit de Leefbaarometer, kunnen ook op grond van de Veiligheidsmonitor Roermond 2017 conclusies worden getrokken ten aanzien van de leefbaarheid binnen de gemeente. De Veiligheidsmonitor is een tweejaarlijks terugkerend bevolkingsonderzoek naar veiligheid, leefbaarheid en slachtofferschap. De Veiligheidsmonitor wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, gemeenten en politie.

In de eerste plaats is het van belang om op te merken dat de leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Roermond, zowel op basis van de Leefbaarometer als op basis van de Veiligheidsmonitor 2017, over het algemeen als ruim voldoende wordt beoordeeld.

Dit wil echter niet zeggen, dat er geen significante verschillen bestaan tussen de diverse buurten (CBS buurtniveau) en wijken onderling, en de gemeente Roermond en het omliggend gebied. In de buurten waar de leefbaarheidsscores op grond van de Leefbaarometer wezenlijk negatief afwijken van het landelijk gemiddelde, is het wenselijk om maatregelen te nemen om mogelijke overconcentratie van ministudio's te voorkomen, ten einde de leefbaarheid te beschermen. Dit betreft

de volgende gebieden (CBS buurtniveau): Binnenstad, Roermondse Veld, Sterrenberg, Vliegeniersbuurt, Componistenbuurt, De Kemp, Kitskensberg, Tegelarijveld-Broekhin, en Groenekruisgebied (Swalmen).

Dit zijn ook de gebieden die volgens de eigen professionals (wijkregisseurs en wijkboa's), en partners (politie) qua leefbaarheid de belangrijkste aandachtsgebieden vormen. Tevens zijn dit de gebieden, aangevuld met de Binnenstad en het Groenekruisgebied, waar op grond van de voormalige huisvestingsverordening het realiseren van nieuwe kamerwoningen onder geen enkele voorwaarde mogelijk was. Het reguleren van ministudio's in deze gebieden is dus in lijn met het beleid dat de afgelopen jaren op leefbaarheidsaspecten in relatie tot wonen al is gevoerd.

Voor de genoemde gebieden bepaalt het herziene paraplubestemmingsplan, dat het bouwen van nieuwe ministudio's niet is toegestaan.

Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het herziene paraplubestemmingsplan, dat als bijlage is opgenomen bij dit voorstel.

Overweging 2: het eerste paraplubestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Naar aanleiding van de tweede overweging van de voorzieningenrechter, is in het herziene paraplubestemmingsplan een zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Hiermee kan in bepaalde gevallen medewerking worden verleend aan bouwplannen die kamerwoningen of ministudio's bevatten. Dit betreft:

- bouwplannen waarbij in vergelijking met de huidige situatie het aantal kamerwoningen en/of ministudio's netto afneemt;
- bouwplannen die een enkele ministudio in een bestaand gebouw bevatten, waarbij vanwege de beschikbare ruimte in de bestaande toestand redelijkerwijs geen woning met een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² kan worden gerealiseerd, en;
- en overige bouwplannen (voor zover toegestaan conform de overige bestemmingsplannen), die geen dreigende versturende effecten op de leefbaarheid hebben.

Ten aanzien van deze laatste categorie geldt, dat het advies van het wijkteam (bestaande uit een wijkregisseur, wijkboa en wijkagent) nog steeds een belangrijke rol speelt. In het daartoe door uw college vastgestelde 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' zijn de kaders vastgelegd, aan de hand waarvan aanvragen omgevingsvergunningen op leefbaarheidsaspecten kunnen worden beoordeeld. De komende periode zal worden geëvalueerd of het huidige uitvoeringsbeleid nog aanpassing behoeft.

Procedure

Voorgesteld wordt de bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, van 19 februari 2020 tot en met 31 maart 2020. Het ontwerpbestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar zijn via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder heeft de mogelijkheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze in te dienen. De bekendmaking van de start van de bestemmingsplanprocedure zal, na besluitvorming van uw college, worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.roermond.nl.

Na afloop van de terinzagelegging moet een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. Het is dan aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van het

bestemmingsplan. Wij stellen voor de raad met een raadsinformatiebrief te informeren over de start van de bestemmingsplanprocedure.

Kanttekeningen en risico's

De kans is groot dat ook tegen het herziene paraplubestemmingsplan beroep zal worden aangetekend.

Historisch overzicht

- Op 3 juli 2018 heeft uw college besloten in te stemmen met de aanpak om te komen tot een paraplubestemmingsplan met betrekking tot kamerverhuur en ministudio's, en de raad te informeren met een raadsinformatiebrief;
- Op 30 oktober 2018 heeft uw college besloten akkoord te gaan met het voorontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en ministudio's', en dit voorontwerp met het concept uitvoeringsbeleid 'Kamerverhuur en ministudio's' voor inspraak ter inzage te leggen. Tevens heeft u besloten te raad te informeren met een raadsinformatiebrief;
- Op 5 november 2018 heeft uw college besloten geen voorbereidingsbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen;
- Op 22 januari 2019 heeft uw college besloten akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan, en de wettelijke voorbereidingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen, en kennis te nemen van het concept afwegingskader behorende bij het concept uitvoeringsbeleid. Tevens heeft u besloten te raad te informeren met een raadsinformatiebrief;
- Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' vastgesteld;
- Op 7 juli 2019 heeft uw college besloten het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' als beleidsregel vast te stellen;
- Op 14 oktober 2019 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' gedeeltelijk geschorst;
- Op 5 november 2019 heeft u besloten met in acht name van de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden waarmee het toevoegen van ministudio's en kamerwoningen kan worden gereguleerd en de raad hierover te informeren met een raadsinformatiebrief.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

De raad zal over uw besluit worden geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Daarnaast zullen de partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van het huidige 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' (o.a. de wijkraad binnenstad, BIZ binnenstad) over het nieuwe paraplubestemmingsplan worden geïnformeerd.

Pagina 5: **Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's**

Tot slot zullen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de indieners van het beroep over de start van de bestemmingsplanprocedure worden geïnformeerd.

Planning

De verdere planning is als volgt:

- Q1 2020: besluitvorming college omtrent ontwerpbestemmingsplan, vervolgens terinzagelegging
- Q2 2020: verwerken zienswijzen en besluitvorming omtrent vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad, en (mogelijk) vaststelling aangepast uitvoeringsbeleid door uw college.

Bijlagen

Bijlage 1 - concept regels en toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'

Bijlage 2 - concept verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'

Bijlage 3 - concept raadsinformatiebrief