

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
28 november 2023

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
20 december 2023
Documentnummer
66350
Agendapunt

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning"

Inleiding/aanleiding

Heerlen wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen met een aangenaam woon- en leefklimaat. Wij zijn ons ervan bewust dat er spanning staat op de woningmarkt en er een grote vraag bestaat naar alle vormen van wonen zoals het kopen en huren van ééngezinswoningen en de huur van kamers. Wij zien een tendens om bestaande woningen professioneel te verhuren. Wijzigen van het vergund gebruik als eengezinswoning naar afzonderlijke (on-)zelfstandige wooneenheden kan die samenhang verstoren. Het opknippen van ruimten die oorspronkelijk gezamenlijk een eengezinswoning vormen kan leiden tot een verstoring van het woonklimaat. Hierdoor is het niet goed mogelijk om te kunnen sturen op een goede balans tussen de verschillende vormen van wonen enerzijds en een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Het facetbestemmingsplan "woningsplitsing en kamerbewoning" biedt mogelijkheden om hierop te sturen.

Wij hebben binnen de bestaande beleidskaders gezocht naar wat eenvoudig toegestaan kan worden zonder nadere ruimtelijke afweging en vergunning. Die grens ligt bij het toestaan van beperkte verhuur van maximaal één kamer voor wonen per eengezinswoning (hospitaverhuur), een regeling die borgt dat een woning door slechts één huishouden mag worden bewoond en een verbod op woningomzetting/woningsplitsing.

Tóch is er behoefte aan bewoning van onzelfstandige woonruimten en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidingssituatie. En om te voorkomen dat een algeheel verbod zou gelden, zijn er drie beleidsregels opgesteld om bewoning van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Het betreft hier de beleidsregel "Minimale eisen Woonkwaliteit", de beleidsregel "Kamerverhuur" en de beleidsregel "Huisvesting aandachtsgroepen".

Plangebied

In een facetbestemmingsplan wordt een specifiek onderwerp of deelaspect voor meerdere geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente planologisch geregeld. Dit facetbestemmingsplan wordt van toepassing op alle onherroepelijke ruimtelijke plannen binnen het gemeentelijk grondgebied en waarbinnen de bestemmingen "Centrum", "Gemengd" en "Wonen" (of varianten daarvan) zijn opgenomen. Het

facetbestemmingsplan omvat niet de gebieden waarvoor op dit moment de volgende beheersverordeningen gelden:

- beheersverordening Snipperlocaties en
- beheersverordening Celsustraat

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Voor diverse aspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid en water is nagegaan of nader onderzoek nodig is. Omdat het bestemmingsplan "Woningsplitsing en Kamerbewoning" niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is dat niet het geval.

Exploitatieplan

Op basis van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhalen van kosten van de grondexploitatie, op een publiekrechtelijke wijze te regelen. Omdat het facetbestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning" heeft met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Kader

Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV)

Kernthema:

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel

De raad voor te stellen:

- 1a. Reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen, maar de zienswijzen van de reclamanten, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning" ongegrond te verklaren;
- 1b. Het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000004-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP050900W000004-0401.dxf) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.a. De zienswijze van reclamant 1 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. De inhoud van de zienswijze noopt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 2 maart 2023. Binnen deze periode is door de reclamant 1 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

1.a.1 de zienswijze van reclamant 1:

Kort samengevat brengt reclamant de volgende punten naar voren:

- 1.) De reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het vigerend beleid. Uit de structuurvisie wonen Zuid Limburg zou volgen dat de gemeente zich dient in te spannen voor het accommoderen van de woningvraag door expats en arbeidsmigranten binnen het bestaande vastgoed (pag. 49-50 van de Structuurvisie). Verder zou uit de "regionale woonvisie Parkstad Limburg-lokale woonvisie gemeente Heerlen" blijken dat de gemeente ruimte wilt bieden voor de huisvestingsbehoefte van expats en kenniswerkers (pag. 54 van de Woonvisie). Dit zou ook mogelijk zijn-volgens de woonvisie concludeert reclamant- nu de woningbehoefte binnen de gemeente zal afnemen door een bevolkingskrimp als gevolg van de vergrijzing. Ook de provinciale omgevingsvisie zou volgens de reclamant eenzelfde tekstpassage bevatten. De reclamant vervolgt door te stellen dat het in beginsel algeheel verbieden van woningomzetting en woningsplitsing niet flexibel is en daarmee niet in lijn met de voornoemde visies. Daarnaast wil de reclamant benadrukken dat voor het gehele gemeentelijk gebied een verbod is ingesteld en daarmee is deze beperking zo vergaand en dus niet dynamisch en niet flexibel en dus niet in lijn met de voornoemde visies. De reclamant stelt ook dat de regels in het ontwerpplan dusdanig zijn vormgegeven dat er in beginsel juiste een algemeen splitsings- en omzettingsverbod geldt (art. 3 en 4) en daarmee zou volgens reclamant niet in overeenstemming zijn met het provinciale en regionale beleid. Reclamant concludeert dat met het ontwerpplan niet tegemoet wordt gekomen aan de woningvraag en zeker niet op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten. De reclamant wilt benadrukken dat kenniswerkers en arbeidsmigranten urgente doelgroepen zijn met een specifieke behoefte aan woonruimte. Reclamant is van mening dat de gemeente zich dient in te spannen voor het accommoderen van deze woningvraag en niet deze specifieke woningvraag te bemoeilijken;
- 2.) Reclamant stelt vervolgens dat het ontwerpplan juist woningomzetting/kamerverhuur zou moeten toestaan. Reclamant geeft aan te begrijpen dat er behoefte bestaat aan regulering van woningsplitsing maar dit zou ook anders kunnen dan in de vorm van een algeheel verbod. Reclamant denkt dan aan een quoteringsregeling;
- 3.) Als vervolg hierop stelt de reclamant dat voor zover wij van oordeel blijven dat een algeheel verbod het uitgangspunt moet zijn, de afwijkingsregel dient te worden geherformuleerd. De reclamant stelt dat in de afwijkingsregel is opgenomen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod tot woning-splitsing/woningomzetting wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Echter is reclamant van mening dat alleen kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning zover het woningsplitsingen betreft en niet van het verbod van woning-omzetting. Dit zou niet kunnen kloppen volgens reclamant gezien de slotpassages van paragraaf 3.2. van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Ook zou volgens reclamant sprake zijn van teveel beleidsvrijheid en te weinig rechtszekerheid. Reclamant stelt dat ook bij artikel 4 met een omgevingsvergunning moet kunnen worden afgeweken;
- 4.) Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd omdat ingezet wordt op een algeheel verbod, waarmee dus geen sprake is van een dynamisch en flexibel woonbeleid zoals dat op grond van provinciaal beleid wel zou

moeten. Dat en waarom er wordt afgeweken van de verschillende provinciale en regionale visies wordt volgens reclamant niet deugdelijk gemotiveerd;

5.) Reclamant verzoekt tevens het perceel gelegen aan de Italielaan 119 te bestemmen voor kamerverhuur en merkt tenslotte op dat een hardheidsclausule ontbreekt voor gevallen waarom strikte handhaving van de regels van het ontwerpplan leidt tot evidente onredelijke uitkomsten.

Reactie gemeente

Ad 1+2+4:

De door de reclamant genoemde visies gaan uit van een reducering van de woningvoorraad en het toevoegen van de juiste woning op de juiste plek. Dat in een tekstpassage uit de bedoelde visies een verwijzing wordt gemaakt naar kenniswerkers en expats betekent nog niet dat deze tekstpassages zo dienen te worden opgevat dat huisvesting voor arbeidsmigranten pro actief dient te worden aangepakt en dat er geen ruimte meer bestaat voor het gemeentebestuur om keuzes te maken waar de huisvesting van arbeidsmigranten dient plaats te vinden. Dat wij de keuze maken om pas op de plaats te maken met het direct toestaan van kamerverhuur en woningsplitsing betekent niet dat wij geen oog hebben voor het vraagstuk huisvesting arbeidsmigranten. Wij willen enkel en alleen zorgen voor een goed woon- en leefklimaat en de nu beperkte woningvoorraad slim te benutten en te verdelen.

Dit parapluplan past binnen voorgenoemd regionaal en provinciaal beleid. Het plan voorziet namelijk niet in een toevoeging van woningen aan de (plan)voorraad. Het plan beoogt juist uitsluiting van de gebruikswijziging naar wonen, woningomzetting, kamerbewoning en -verhuur en de realisatie van meergezinswoningen.

Door middel van het verbod op woningsplitsing, woningomzetting, kamerbewoning en -verhuur, de gebruikswijziging naar wonen en de realisatie van meergezinswoningen in dit parapluplan, wordt voorkomen dat er nog meer ongewenste (illegale) vormen van kamerverhuur en woningtoevoegingen zullen worden gerealiseerd. Dit zal de woonkwaliteit en leefbaarheid ten goede komen. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisie en de verschillende stadsdeelvisies, waarin verbetering van de leefbaarheid centraal staat.

Bewoning van onzelfstandige woonruimten - in Heerlen was in veel gevallen ondermaats. In die gevallen was de kwaliteit van de panden vaak slecht, het leverde onveilige situaties op en het zorgde voor veel overlast. De leefomgeving werd daarmee flink aangetast. Dit betekende in veel gevallen dat handhavend moest worden opgetreden.

Om dit een halt toe te roepen zijn er voorbereidingsbesluiten genomen om kamerverhuur niet meer mogelijk te maken in gemeente Heerlen.

Tóch is er behoefte aan bewoning van onzelfstandige woonruimten en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidingssituatie. En om te voorkomen dat een algeheel verbod zou gelden, zijn er drie beleidsregels opgesteld om bewoning van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Ad 3:

In het vast te stellen bestemmingsplan zal bij artikel 6 worden opgenomen dat het ook mogelijk is om af te wijken van het verbod zoals opgenomen in artikel 4.

Ad 5:

Ten aanzien van het genoemde pand merken wij op dat reeds een handhavingstraject loopt ten aanzien van de overtreding van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan en overtreding van het voorbereidingsbesluit d.d. 26 januari 2022. Een hardheidsclausule past niet binnen het stelsel van een bestemmingsplan. Bij bestuursrechtelijke handhaving kunnen bijzondere omstandigheden aanleiding geven om van handhaving af te zien, echter in dit geval zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig. Er is zoals voornoemd geen concreet zicht op legalisatie noch sprake van handhavend optreden dat zodanig onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Resumé

De zienswijze van reclamant 1 is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.a.2. De zienswijze van reclamant 2 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 2 ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 2 maart 2023. Binnen deze periode is door de reclamant 2 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

De zienswijze van reclamant 2:

Reclamant is eigenaar van het pand met vier verdiepingen binnen het plangebied en is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan betekent dat de gebruiksmogelijkheden van het pand ernstig worden beperkt. Dit zou volgens reclamant een ernstige waardevermindering van het pand betekenen en er wordt verzocht voor dit pand een uitzonderingspositie te maken.

Reactie gemeente

Het bewuste pand van reclamant is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" (vastgesteld door de raad bij besluit van 7 juli 2015) en heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming kunnen de gronden onder meer worden gebruikt voor woondoeleinden. Het klopt dat binnen deze bestemming woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk is. Echter om de woonklimaat en leefbaarheid van onze wijken te verbeteren willen wij meer grip krijgen op de mate van woningsplitsing en/of -omzetting en kamerverhuur binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Op deze manier blijft het mogelijk om kwalitatief goede woningen in met name het centrum van Heerlen toe te voegen. In de belangenafweging die hoort bij dit besluit tot vaststelling van het bewuste bestemmingsplan hechten wij een groter belang aan de juiste woning op de juiste plek die zorgt voor een goed woon- en leefklimaat voor de Heerlense wijken dan aan het belang van reclamant om het pand zondermeer te kunnen opsplitsen of te gebruiken voor kamerverhuur.

Bewoning van onzelfstandige woonruimten - in Heerlen was in veel gevallen ondermaats. In die gevallen was de kwaliteit van de panden vaak slecht, het leverde onveilige situaties

op en het zorgde voor veel overlast. De leefomgeving werd daarmee flink aangetast. Dit betekende in veel gevallen dat handhavend moest worden opgetreden.

Om dit een halt toe te roepen zijn er voorbereidingsbesluiten genomen om kamerverhuur niet meer mogelijk te maken in gemeente Heerlen.

Tóch is er behoefte aan bewoning van onzelfstandige woonruimten en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidingssituatie. En om te voorkomen dat een algeheel verbod zou gelden, zijn er drie beleidsregels opgesteld om bewoning van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Resumé

De zienswijze van reclamant 2 is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.a.3. De zienswijze van reclamant 3 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 3 ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 2 maart 2023. Binnen deze periode is door de reclamant 3 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

Reclamant geeft kort samengevat het volgende aan:

1.) De reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het vigerend beleid. Uit de structuurvisie wonen Zuid Limburg zou volgen dat de gemeente zich dient in te spannen voor het accommoderen van de woningvraag door expats en arbeidsmigranten binnen het bestaande vastgoed (pag. 49-50 van de Structuurvisie. Verder zou uit de "regionale woonvisie Parkstad Limburg-lokale woonvisie gemeente Heerlen" blijken dat de gemeente ruimte wilt bieden voor de huisvestingsbehoefte van expats en kenniswerkers (pag. 54 van de Woonvisie). Dit zou ook mogelijk zijn-volgens de woonvisie concludeert reclamant- nu de woningbehoefte binnen de gemeente zal afnemen door een bevolkingskrimp als gevolg van de vergrijzing. Ook de provinciale omgevingsvisie zou volgens de reclamant eenzelfde tekstpassage bevatten. De reclamant vervolgt door te stellen dat het in beginsel algeheel verbieden van woningomzetting en woningsplitsing niet flexibel is en daarmee niet in lijn met de voornoemde visies. Daarnaast wil de reclamant benadrukken dat voor het gehele gemeentelijk gebied een verbod is ingesteld en daarmee is deze beperking zo vergaand en dus niet dynamisch en niet flexibel en dus niet in lijn met de voornoemde visies. De reclamant stelt ook dat de regels in het ontwerpplan dusdanig zijn vormgegeven dat er in beginsel juiste een algemeen splitsings- en omzettingsverbod geldt (art. 3 en 4) en daarmee zou volgens reclamant niet in overeenstemming zijn met het provinciale en regionale beleid. Reclamant concludeert dat met het ontwerpplan niet tegemoet wordt gekomen aan de woningvraag en zeker niet op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten. De reclamant wilt benadrukken dat kenniswerkers en arbeidsmigranten urgente doelgroepen zijn met een specifieke behoefte aan woonruimte. Reclamant is van mening dat de gemeente zich dient in te spannen voor

het accommoderen van deze woningvraag en niet deze specifieke woningvraag te bemoeilijken;

2.) Reclamant stelt vervolgens dat het ontwerpplan juist woningomzetting/kamerverhuur zou moeten toestaan. Reclamant geeft aan te begrijpen dat er behoefte bestaat aan regulering van woningsplitsing maar dit zou ook anders kunnen dan in de vorm van een algeheel verbod. Reclamant denkt dan aan een quoteringsregeling;

3.) Als vervolg hierop stelt de reclamant dat voor zover wij van oordeel blijven dat een algeheel verbod het uitgangspunt moet zijn, de afwijkingsregel dient te worden geherformuleerd. De reclamant stelt dat in de afwijkingsregel is opgenomen dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod tot woning-splitsing/woningomzetting wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan. Echter is reclamant van mening dat alleen kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning zover het woningsplitsingen betreft en niet van het verbod van woning-omzetting, Dit zou niet kunnen kloppen volgens reclamant gezien de slotpassages van paragraaf 3.2. van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Ook zou volgens reclamant sprake zijn van teveel beleidsvrijheid en te weinig rechtszekerheid. Reclamant stelt dat ook bij artikel 4 met een omgevingsvergunning moet kunnen worden afgeweken;

4.) Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd omdat ingezet wordt op een algeheel verbod, waarmee dus geen sprake is van een dynamisch en flexibel woonbeleid zoals dat op grond van provinciaal beleid wel zou moeten. Dat en waarom er wordt afgeweken van de verschillende provinciale en regionale visies wordt volgens reclamant niet deugdelijk gemotiveerd;

5.) Reclamant verzoekt tevens het perceel gelegen aan de Buschkensweg 3 te bestemmen voor kamerverhuur en merkt tenslotte op dat een hardheidsclausule ontbreekt voor gevallen waarom strikte handhaving van de regels van het ontwerpplan leidt tot evidente onredelijke uitkomsten.

Reactie gemeente

Ad 1+2+4:

De door de reclamant genoemde visies gaan uit van een reducering van de woningvoorraad en het toevoegen van de juiste woning op de juiste plek. Dat in een tekstpassage uit de bedoelde visies een verwijzing wordt gemaakt naar kenniswerkers en expats betekent nog niet dat deze tekstpassages zo dienen te worden opgevat dat huisvesting voor arbeidsmigranten pro actief dient te worden aangepakt en dat er geen ruimte meer bestaat voor het gemeentebestuur om keuzes te maken waar de huisvesting van arbeidsmigranten dient plaats te vinden. Dat wij de keuze maken om pas op de plaats te maken met het direct toestaan van kamerverhuur en woningsplitsing betekent niet dat wij geen oog hebben voor het vraagstuk huisvesting arbeidsmigranten. Wij willen enkel en alleen zorgen voor een goed woon- en leefklimaat en de nu beperkte woningvoorraad slim te benutten en te verdelen.

Dit parapluplan past binnen voorgenoemd regionaal en provinciaal beleid. Het plan voorziet namelijk niet in een toevoeging van woningen aan de (plan)voorraad. Het plan beoogt juist uitsluiting van , de gebruikswijziging naar wonen, woningomzetting, kamerbewoning en -verhuur en de realisatie van meergezinswoningen.

Door middel van het verbod op woningsplitsing, woningomzetting, kamerbewoning en -verhuur, de gebruikswijziging naar wonen en de realisatie van meergezinswoningen in dit parapluplan, wordt voorkomen dat er nog meer ongewenste (illegale) vormen van kamerverhuur en woningtoevoegingen zullen worden gerealiseerd. Dit zal de

woonkwaliteit en leefbaarheid ten goede komen. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisie en de verschillende stadsdeelvisies, waarin verbetering van de leefbaarheid centraal staat.

Bewoning van onzelfstandige woonruimten - in Heerlen was in veel gevallen ondermaats. In die gevallen was de kwaliteit van de panden vaak slecht, het leverde onveilige situaties op en het zorgde voor veel overlast. De leefomgeving werd daarmee flink aangetast. Dit betekende in veel gevallen dat handhavend moest worden opgetreden.

Om dit een halt toe te roepen zijn er voorbereidingsbesluiten genomen om kamerverhuur niet meer mogelijk te maken in gemeente Heerlen.

Tóch is er behoefte aan bewoning van onzelfstandige woonruimten en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidingssituatie. En om te voorkomen dat een algeheel verbod zou gelden, zijn er drie beleidsregels vastgesteld om bewoning van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Ad 3:

In het vast te stellen bestemmingsplan zal bij artikel 6 worden opgenomen dat het ook mogelijk is om af te wijken van het verbod zoals opgenomen in artikel 4.

Ad 5:

Ten aanzien van het genoemde pand merken wij op dat reeds een handhavingstraject loopt ten aanzien van de overtreding van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan en overtreding van het voorbereidingsbesluit d.d. 26 januari 2022. Een hardheidsclausule past niet binnen het stelsel van een bestemmingsplan, bij bestuursrechtelijke handhaving kunnen bijzondere omstandigheden aanleiding geven om van handhaving af te zien, echter in dit geval zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig. Er is zoals voornoemd geen concreet zicht op legalisatie noch sprake van handhavend optreden die zodanig onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Resumé

De zienswijze van reclamant 3 is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.a.4 De zienswijze van reclamant 4 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 4 ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 2 maart 2023. Binnen deze periode is door de reclamant 1 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

De zienswijze van reclamant 4:

1.) Reclamant stelt dat in juni 2021 de gemeente Heerlen heeft gecommuniceerd dat er in de nabije toekomst een nieuw systeem voor particuliere verhuur zou worden

opgetuigd. Dit zou ook terug te vinden zijn in het MBP 2023-2026. De reclamant stelt dat hij vervolgens contact heeft opgenomen met de gemeente, maar heeft tot op heden niets over het nieuwe vergunningensysteem vernomen. Reclamant stelt dat hij graag wilt vernemen met welke particuliere verhuurders de gemeente actueel overleg heeft gevoerd over het woonbeleid;

2.) De reclamant vervolgt door te stellen dat het genomen voorbereidingsbesluit, het aangekondigde bestemmingsplan, vergunningensysteem, keurmerk leidt tot een grote beperking van de handelingsvrijheid van de reclamant. Ook vindt de reclamant het opmerkelijk dat met hem geen contact is opgenomen over de vaststelling van het voorbereidingsbesluit. De reclamant zou ook graag willen vernemen wanneer de beperking op zijn eigendomsrecht weer wordt opgeheven;

3.) Reclamant stelt dat de gemeente Heerlen in januari 2023 het voorliggend facet bestemmingsplan ter inzage legt, maar de gemeente Heerlen wederom geen contact opneemt met de reclamant. Ondertussen stelt reclamant heeft hij ook allerlei afwegingen moeten maken met betrekking tot de toekomst van zijn onderneming;

4.) De reclamant stelt dat hij geconfronteerd wordt met regelgeving die zijn onderneming praktisch onmogelijk maakt en hij wilt graag vernemen wanneer het aangekondigde vergunningensysteem met keurmerk ingaat, hoe dat eruit gaat zien en of het doel daadwerkelijk het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid is of het eerder het op termijn overal in Heerlen onmogelijk maken van de kleinschalige particuliere verhuur van kamers en appartementen;

5.) De reclamant stelt de vraag of de gemeente Heerlen streeft naar homogene wijken met bijvoorbeeld alleen woningen met huishoudens die voldoen aan de definitie van het facetplan (met het risico van segregatie: hele mooie, rustige en "rijke" wijken, naast achterstandswijken met vooral sociale verhuur, armoede en kwetsbare mensen) of streeft de gemeente Heerlen naar een diverse mix per wijk/ buurt, buurtjes met verschillende huishoudens en leefstijlen. De reclamant zou graag van de het college vernemen waarom er gekozen is voor een para-pluubestemmingsplan en niet voor een gedifferentieerde en spreidende aanpak;

6.) De reclamant geeft een opsomming van zijn ervaringen als kamerverhuurder en noemt een aantal hindernissen die hij ondervindt en vraagt zich af wat de gemeente Heerlen concreet probeert te doen met de plannen, reclamant vraagt zich af of de gemeente Heerlen ten koste van particuliere verhuurders probleemhuurders in huisvesting met een strenger regime te dwingen. Reclamant stelt de vraag waarom de inspanningen niet worden gericht op het verbeteren van de nationale wetgeving?;

7.) De reclamant zou graag de gemeente bij de bestuursrechter de stelling willen horen verdedigen dat studenten a priori problematisch overlast gevende bewoners zijn, die op aparte locaties dienen te worden gehuisvest;

8.) De reclamant wilt weten waarom hij nu in de wielen wordt gereden door de gemeente Heerlen op het moment dat hij bezig was om over te schakelen op studentenhuishuisvesting;

9.) Reclamant vraagt zich af of de woningmarkt eerlijker wordt door het voorliggend facetbestemmingsplan en of de gemeente passende huisvesting kan garanderen voor alle speciale gevallen of wil gemeente Heerlen deze mensen liever niet in Heerlen wilt huisvesten;

10.) De reclamant sluit af met de stelling dat het voorliggend facetbestemmingsplan in samenhang moet worden gezien met de verdere plannen van de gemeente Heerlen en dat de gemeente hierover onvoldoende transparant is en ook onvoldoende overleg hierover voert met de kleinschalige particuliere verhuursector. De reclamant stelt dat met de ervaring die hij heeft ondervonden met een andere gemeente, hij vreest dat de

gemeente Heerlen botweg afstevent op een totaal verbod van de kleinschalige particuliere verhuur van kamers en aparte-menten en studentenhuysvesting en dat dit waarschijnlijk de reden is van dit facetbestemmingsplan. De reclamant is van mening dat het algemeen belang een dergelijk vergaand verbod niet rechtvaardigt en ziet in Heerlen eerder een toe-name van segregatie, discriminatie van categorieën woningzoekenden en discriminatie van kleinschalige particuliere verhuur. De reclamant maakt dan ook bezwaar tegen dit facetbestemmingsplan; met name tegen het beperken van het eigendomsrecht van de legale kleinschalige verhuurder.

Reactie gemeente

Ad 1+2+3+4+8: Allereerst willen wij opmerken dat het facetbestemmingsplan gaat gelden voor alle nieuwe gevallen. Zoals aangegeven in artikel 3 en artikel 4, vallen woningomzettingen en woningsplitsingen die hebben plaatsgevonden voorafgaand in de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet onder het verbod zoals opgenomen in artikel 3 en artikel 4. Reclamant geeft aan dat hij twee panden bezit binnen gemeente Heerlen, derhalve concluderen wij dat reclamant enkel wordt getroffen bij nieuwe initiatieven die hij wilt ontplooiën binnen gemeente Heerlen, tenzij de bestaande panden in strijd met het terplekke geldende bestemmingsplan in gebruik zijn.

Bewoning van onzelfstandige woonruimten - in Heerlen was in veel gevallen ondermaats. In die gevallen was de kwaliteit van de panden vaak slecht, het leverde onveilige situaties op en het zorgde voor veel overlast. De leefomgeving werd daarmee flink aangetast. Dit betekende in veel gevallen dat handhavend moest worden opgetreden.

Om dit een halt toe te roepen zijn er voorbereidingsbesluiten genomen om kamerverhuur niet meer mogelijk te maken in gemeente Heerlen.

Tóch is er behoefte aan bewoning van onzelfstandige woonruimten en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidingssituatie. En om te voorkomen dat een algeheel verbod zou gelden, zijn er drie beleidsregels opgesteld om bewoning van onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Het invoeren van een vergunningsstelsel voor kamerverhuurpanden staat los van de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan. De mogelijke invoering van een vergunningsstelsel is een onderdeel om misstanden bij kamerverhuurpanden te voorkomen.

Binnen de voorbereidingsprocedure van het voorliggend bestemmingsplan is de raad verplicht het bestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat zienswijzen kunnen worden ingediend. Het is niet wettelijk verplicht persoonlijk de betrokkenen te informeren.

Ad 5:

Met het vaststellen van een paraplubestemmingsplan wordt het mogelijk om in één keer onzelfstandige bewoning te reguleren voor het geheel gemeentelijk grondgebied. Waarbij met het paraplubestemmingsplan ondermeer mogelijk is om de bestemmingsplandefinitie aan te passen in die geldende bestemmingsplannen waarbij het toegestane gebruik zich niet beperkt tot "één huishouden".

Ad 6:

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Die wet is gebaseerd op de adviezen van de Commissie Roemer. Binnen gemeente Heerlen dient ook te worden voldaan aan de Wet goed verhuurderschap.

Ad 7:

Met het onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de spreiding van onzelfstandige bewoning binnen gemeente Heerlen te reguleren. Dit bestemmingsplan wordt van toepassing op alle onherroepelijke ruimtelijke plannen binnen het gemeentelijk grondgebied en waarbinnen de bestemmingen "Centrum", "Gemengd" en "Wonen" (of varianten daarvan) zijn opgenomen.

Ad 9+10:

Bij het vaststellen van het onderhavig bestemmingsplan kunnen niet groepen van mensen worden uitgesloten of gediscrimineerd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Zoals aangegeven onder ad 7 wordt met de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan beoogd de spreiding van onzelfstandige bewoning binnen gemeente Heerlen te reguleren.

Resumé

De zienswijze is ongegrond en noopt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is noch verplicht, noch noodzakelijk.*

Er bestaat dan geen verplichting, noch een noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro en dit als ontwerp ter inzage te leggen.

Tegenargumenten en risico's

N.V.T.

Kosten en dekking

Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de begroting (er worden enkel interne ambtelijke uren ingezet).

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP) verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl.

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn vanaf de datum van ter inzage legging, digitaal te raadplegen op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl. Reclamanten worden daarnaast per brief geïnformeerd over de besluitvorming en terinzagelegging.

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen ook gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

N.V.T.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 van de Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vanwege de gewijzigde vaststelling mag de terinzagelegging van het bestemmingsplan pas na 6 weken na de vaststelling plaatsvinden.

Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen belanghebbenden in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 20 december 2023.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan "Woningsplitsing en kamerbewoning" bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
Marcel Heckmans

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer 66350;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver