

2020

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

30 september 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
'Reparatieplan Nieuw Centrum
2020'

Aan de raad.

**Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Nieuw Centrum 2020' met planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BPnieuwcentrum2020-VG01 gewijzigd vast te stellen.

1 SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Nieuw Centrum 2020' regelt dat in het plangebied begrippen worden gehanteerd voor 'wonen' en 'huishouden'. Hierdoor wordt aangesloten bij het huidige beleid op woningsplitsing en kamerverhuur zoals in de andere bestemmingsplannen van Leiderdorp is vertaald. Daar zijn woningsplitsingen en kamerverhuur niet toegestaan.

Het behoud van een gevarieerde samenstelling van de bevolking in de wijken staat voorop, maar vormen van woningsplitsing en kamerverhuur (ongebreedeld) kunnen overlast teweeg brengen. Daarom is regulering gewenst.

Het reparatieplan treedt in werking voor delen van het bestemmingsplan Nieuw Centrum en 'overruled' daarmee het onderliggende bestemmingsplan. Door een gelijke regeling te hanteren ontstaat gelijkheid in het toegestane gebruik van woningen (gelijke rechten voor eigenaren) en is sturing mogelijk. Via een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan het college maatwerk bieden voor bijzondere woonvormen (kamerbewoning waarbij de bewoners een specifieke zorgvraag hebben).

2 Inleiding

In alle bestemmingsplannen van Leiderdorp is het binnen de bestemming Wonen toegestaan om woningen en appartementen door maximaal één huishouden te gebruiken. In het bestemmingsplan Nieuw Centrum is het woongebruik onbedoeld ruimer geformuleerd, waardoor woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk zijn. Dit strookt niet met het beleid om kamerverhuur via het bestemmingsplan te reguleren. Ongebreidelde splitsingen en kamerverhuur kunnen tot overlast en een onevenwichtige bevolkingsopbouw van de wijk leiden. Het college heeft in dat verband op een aantal locaties in Leiderdorp ook handhavend opgetreden tegen kamerbewoning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel worden een aantal ambtshalve technische wijzigingen voorgesteld om de regeling te verduidelijken.

2020

raadsvoorstel

Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Nieuw Centrum is vastgesteld in 2010. Leiden kent, door de aanwezigheid van een universiteit, een andere bevolkingsopbouw dan Leiderdorp. De behoefte aan het opdelen van woningen in afzonderlijk verhuurbare kamers is daardoor in Leiden groter dan in Leiderdorp. De Leidse gemeenteraad heeft echter in december 2019 nieuwe regels voor verkamering van woningen vastgelegd in een verordening. Belangrijke punten in het nieuwe beleid zijn een maximumaantal verkamerde panden per gebied, goed verhuurderschap en een 'afstandscriterium' waarmee de gemeente wil bereiken dat er niet hele straten worden verkamerd. Leiderdorp kent een dergelijke regeling niet. Het risico ontstaat dat dit leidt tot een overloop van studenten naar Leiderdorp. In tegenstelling tot de bestemmingsplannen van andere woonwijken, staat het bestemmingsplan 'Nieuw Centrum' verkameren op dit moment zonder meer toe.

3 Beoogd effect

De planologische regeling aan te passen ter behoud van een gevarieerde samenstelling van de inwoners van het bestemmingsplangebied en voorkomen van overlast. Tevens ontstaat hiermee tot er voor geheel Leiderdorp eenduidig beleid is geformuleerd voor kamerverhuur met sturingsmogelijkheden op de exploitatie (via een verordening) gelijkheid in het toegestane gebruik van woningen (en dus gelijke rechten voor eigenaren). Met een zogeheten 'paraplu-bestemmingsplan' wordt het huidige bestemmingsplan deels 'overruled'.

4 Argumenten*1.1 Regionale Woonagenda stelt kwaliteit voor kwantiteit.*

Met de Regionale Woonagenda (RWA) wil de regio Holland Rijnland een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus. De variëteit aan woonmilieus maakt de regio aantrekkelijk. Veel mensen willen oud worden in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ruim 50% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Voor de woningmarkt betekent dit dat een gevarieerd aanbod aan woningen en doorstroming binnen de eigen buurt gewenst is. In de Regionale Woonagenda wordt geconcludeerd dat het risico op verdringing in Holland Rijnland groot is. Ongereguleerde woningsplitsing en kamerverhuur sluit derhalve niet aan bij de ambities uit de woonagenda. Bovendien draagt Leiderdorp bij aan de huisvesting van studenten door de transformatie van het kantoorpand Statenhof naar 206 studentenwoningen.

1.2 Waterbedeffect studentenhuisvesting kan worden voorkomen.

Leiden trekt als universiteitsstad veel (ook buitenlandse) studenten. Volgens Duwo komt Leiden op dit moment (2019) 1200 woningen te kort om alle studenten te huisvesten. De komende jaren neemt die behoefte met nog eens 2180 studentenwoningen toe. Studenten zijn afhankelijk van verhuurders. Veel particulieren en kleine investeerders zijn in deze markt gedoken en kochten woningen, deelden die op in kamers en verhuren de kamers aan studenten. Omdat dit in sommige wijken tot overlast leidde voor andere bewoners, heeft Leiden daar nu een halt aan toegeroepen. De stad is voor de verkamerregels in drie zones opgedeeld.

2020

raadsvoorstel

In de buitenwijken mag maximaal vijf procent van de woningen worden verkamerd, in het centrum wat meer. Als Leiden daarmee onvoldoende ruimte biedt, is er kans op een waterbedeffect, waarbij studenten uitwijken naar omliggende gemeenten, waaronder Leiderdorp. Ongereguleerde woningsplitsing en kamerverhuur versterken dat effect.

1.3 Huisjesmelkers worden buiten de deur gehouden.

Investeerders die weinig zorg hebben voor de kwaliteit van de woning en woonomgeving worden ook wel 'huisjesmelkers' genoemd. Het beperken van de mogelijkheden van opdeling van ééngesinswoningen in kamers en/of wooneenheden is een krachtig middel om het uitpanden van woningen te voorkomen. Daarvoor wordt aan de bestemming 'Wonen' een bepaling toegevoegd die bepaalt dat elke woning gebruikt mag worden door één huishouden.

1.4 Behoeft aan woningen bijzondere doelgroepen neemt toe.

Een aantal specifieke groepen vraagt regionaal aandacht. Dan gaat het ten eerste om mensen die bij het wonen ondersteuning nodig hebben, de bijzondere doelgroepen: mensen met een beschermd wonen-indicatie, in de maatschappelijke opvang en in jeugdzorginstellingen. De decentralisatie jeugd (2015) en maatschappelijke zorg (2020) geeft individuele gemeenten een verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid van passende woonruimte en begeleiding van deze bijzondere doelgroepen. De gemeenten hebben binnen Holland-Rijnland afgesproken lokaal maatwerk te bieden voor de bijzondere doelgroepen. Een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor uitsluitend bijzondere doelgroepen ligt dan voor de hand. Daarbij wordt, onder andere afhankelijk van de zorgvraag, beoordeeld of de huisvesting op de desbetreffende locatie niet van onevenredige impact op het woon- en leefklimaat is. Dit vraagt nadrukkelijk om maatwerk, terwijl voor reguliere kamerverhuur eerst een algemeen beleidskader dient te worden opgesteld (zie ook kanttekening 1.3).

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Door een aantal eigenaren zijn vragen gesteld over het ontwerpbestemmingsplan. Echter zijn geen zienswijzen ingediend. Gesteld kan worden dat hierdoor draagvlak is voor het bestemmingsplan.

1.6 Enkele ambtshalve wijzigingen maken de regeling duidelijker

- In artikel 3.2 (begripsbepaling huishouden) is het woord 'bedrijfsmatige' geschrapt. Alle vormen, zowel particuliere als bedrijfsmatige kamerverhuur voldoen niet aan bewoning als 'één huishouden'.
- In artikel 3.3 en 3.5 in het woord 'onzelfstandige' voor huishoudens geschrapt. Dit betrof een omissie in regeling.
- In artikel 4.3.2 lid b (de verbodsbepaling voor kamerverhuur) is aan de zinsnede over het gebruik van woningen anders dan voor een huishouden toegevoegd dat daaronder in ieder geval kamerverhuur valt.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie*1.1 Aantal spoedzoekers neemt toe.*

Niet iedereen is in staat binnen de huidige woningmarkt en toewijzingssystemen passende woonruimte te vinden. Denk hierbij aan o.a. spoedzoekers, arbeidsmigranten, studenten en jongeren. De eisen die

2020

raadsvoorstel

deze groep stelt aan de kwaliteit, grootte en tijdsduur van huisvesting, zijn vanwege de tijdelijkheid over het algemeen lager dan voor permanente huisvesting.

Voor hen is een flinke verruiming van het aanbod tijdelijke en/of flexibele huisvesting gewenst.

Particuliere huisvesters en corporaties zullen daarin het voortouw moeten nemen. Een makkelijke optie voor particuliere huisvesters is het verkameren van woningen of de woningen op te delen in al dan niet zelfstandige woonruimten.

Omdat een door de raad vastgesteld beleidskader ontbreekt treedt het college in beginsel handhavend op tegen het strijdig handelen met het bestemmingsplan in situaties waar om handhaving is verzocht. Een van de belangrijkste argumenten hiervoor betreft de ongewenste precedentwerking die zou kunnen ontstaan door legalisering zonder ruimtelijk beleid en aanvullend een instrumentarium om overlast te voorkomen (denk aan een verordening zoals Leiden heeft vastgesteld).

6 Communicatie

Het besluit omtrent vaststelling wordt bekendgemaakt in het Leiderdorps Weekblad en de Staatscourant.

7 Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen.

8 Evaluatie

N.v.t.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Reparatieplan Nieuw Centrum 2020', bestaande uit:

- Toelichting Nieuw Centrum
- regels
- verbeelding