

TECHNISCHE VRAGEN

Bestemd voor de raad van d.d. 16 november 2020

Onderwerp : Kamerverhuurbestemmingsplan Reparatieplan Nieuw Centrum 2020

Vraagsteller: Geert Schipaanboord

Datum : 9 november 2020

In de vergadering van het Politiek Forum van 9 november kwam over het bestemmingsplan 'Repartieplan Nieuw Centrum' de mogelijkheid om kamerverhuur toch te kunnen toestaan aan de orde. De vraag is eigenlijk een vervolg op vraag 4 van de technische vragen van de ChristenUnie – SGP (zie bijlage). In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Centrum' is nog een ruime definitie en bestemmingsplanregel opgenomen voor het begrip 'wonen' en zou je zonder vergunning meerdere huishoudens per woning kunnen huisvesten zonder dat dit strijdig is met de regels van het bestemmingsplan. Doel is om de regels in de bestemmingsplannen in Leiderdorp rondom 'wonen' gelijk te trekken. Daarom dit reparatieplan. Tegelijk is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen. Dit zijn woonvormen waar een kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest die zorg of ondersteuning krijgt van een maatschappelijke of zorg organisatie. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan begeleid wonen. Voor de reguliere kamerverhuur is momenteel nog geen beleid, zoals Leiden wel heeft met hun verkameringsverordening. Daarom bestaat voor die gevallen geen binnenplanse afwijkmogelijkheid. Met een omgevingsvergunning kan toestemming worden verleend voor kamerverhuur voor deze kwetsbare doelgroep indien aan de volgende voorwaarden; a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad. Een omgevingsvergunning kan worden verleend via de reguliere procedure van 8 weken (met eventuele verlenging van 6 weken).

Kamerverhuur (niet specifiek voor de kwetsbare doelgroep) kan straks eventueel worden toegestaan door af te wijken van het bestemmingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de kruimelgevalregeling. Dit is ook genoemd als antwoord op vraag 4 van ChristenUnie –SGP. Bij het voorgenomen gebruik van de woning dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning nodig voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Met behulp van de kruimelgevalregeling op basis van artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) kan een vergunning worden verleend via een reguliere procedure van 8 weken (met eventuele verlengingen van 6 weken). We gaan hierbij uit van een bestaand gebouw. Voor eventuele verbouwingen waarbij woonruimte wordt gemaakt zal tevens een omgevingsvergunning nodig zijn voor de activiteit bouwen. Getoetst wordt dan of wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

Kruimellijst lid 9:

- 9. *het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;***

Een aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur zal worden getoetst aan het afwijkingenbeleid van Leiderdorp; "Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan 2013, derde wijziging". Hier is geen specifiek beleid opgenomen t.a.v. kamerverhuur. Voor wijzigingen in het gebruik van bestaande gebouwen in de bebouwde kom gelden onder andere de volgende voorwaarden; Uit het afwijkingenbeleid;

Andere wijzigingen van gebruik binnen de bebouwde kom

Voor toepassing van de afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van wijziging in het gebruik van gebouwen geldt dat:

- a. het nieuwe gebruik een ruimtelijke uitstraling heeft die zich verdraagt met de omgeving;
- b. er mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk in de omgeving ontstaan. Het gemeentelijk parkeerbeleid is van toepassing voor de parkeertoetsing. toepassing;
- c. een omzetting van een functie naar wonen geen onevenredige beperkingen mag veroorzaken voor in de omgeving aanwezige bedrijfsfuncties ;

Voor het toevoegen van kamers in een bestaande woning zullen de voorwaarden a, b en c van het afwijkingenbeleid voor dit onderdeel van de kruimellijst vooral van toepassing zijn. Ook wordt getoetst of voldaan wordt aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent o.a. dat dezelfde voorwaarden die gelden voor de binnenplanse vrijstelling hier tevens van toepassing zijn; a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en b; het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Kortom; er zijn mogelijkheden tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor kamerverhuur. Voor de kwetsbare doelgroep is dit in als binnenplanse vrijstelling opgenomen in het bestemmingsplan reparatieplan Nieuw Centrum. Een aanvraag die voldoet aan de voorwaarden zal worden gehonoreerd.

Voor een aanvraag voor (reguliere) kamerverhuur kan ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd en dan zal worden beoordeeld / getoetst worden of medewerking zal worden verleend, gebruik makend van de kruimelgevalregeling.