

# 1e Aanpassing van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur

---





# **1e Aanpassing van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur**

(vastgesteld)



## **INHOUDSOPGAVE**

### **TOELICHTING**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Werkingsgebied	6
<b>2</b>	<b>INHOUD VAN DE HERZIENING</b>	<b>7</b>
2.1	Algemeen	7
2.2	Artikelgewijs	7

### **BIJLAGEN**

### **REGELS**



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In zijn vergadering van 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Heerenveen de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" vastgesteld. Tegelijkertijd met de vaststelling van deze paraplu-beheersverordening heeft de gemeenteraad ook de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur" vastgesteld. Hiermee heeft de raad beoogd om het op 8 juli 2019 vastgestelde beleid voor kamerverhuur juridisch-planologisch te verankeren in de geldende planologische regels.

Beide instrumenten dekken het volledige grondgebied van de gemeente af. Voor het centrumgebied van Heerenveen en enkele andere delen van gemeente waar in het verleden beheersverordeningen zijn vastgesteld, geldt de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur". Voor de andere delen van de gemeente geldt de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur". Inhoudelijk komen de regels in de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" en die in de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur" vrijwel volledig met elkaar overeen.

Voor het verhuren van kamers in een kamerverhuurpand is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning kan (samengevat) alleen worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

Om dat doel te bereiken, gaan de planologische regels uit van spreiding van kamerverhuurpanden. In de regels is een maximum opgenomen van het aantal kamerverhuurpanden in een straat. Ook geldt er een maximum voor het aantal bewoners per kamerverhuurpand. In de centrumgebieden en langs de belangrijkste invalswegen van Heerenveen zijn dat er maximum 10, daarbuiten maximaal 4.

Sinds de vaststelling van deze beide ruimtelijke instrumenten is het aantal aanvragen om een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand ('kamerverhuurvergunning') flink toegenomen. Naar aanleiding van een concrete aanvraag om in een bepaald pand kamerverhuur te mogen vestigen, heeft de gemeenteraad in zijn vergaderingen van 19 december 2022 en 26 januari 2023 twee moties aangenomen.

In de eerste motie ID 18 "*Oanpassen behearsferordening keamerferhier 2019*" (aangenomen op 19 december 2022) wordt burgemeester en wethouders opgedragen om de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' te evalueren en zo nodig aan te passen. In de tweede motie ID 22 "*Termyn wêryn at de "Behearsferoardening Keamerferhier" oanpast wêze moat, dy't de Ried yn de 'Moasje Frjemd, Oanpassing Behearsferoardening Keamerferhier' op 19-12-2022, unaniem oannaam hat*" (aangenomen op 26 januari 2023) wordt het college opgedragen om nog voor het zomerreces een aanpassing van de parapluplannen over kamerverhuur aan de gemeenteraad voor te leggen.

Naar aanleiding van deze moties hebben burgemeester en wethouders besloten om – in afwachting van een eventuele aanpassing – eerst de huidige planologische regeling

(intern) te evalueren. In deze evaluatie is bekeken en onderzocht welke knelpunten er in de praktijk worden ondervonden bij de huidige regels.

Uit deze evaluatie komt naar voren dat in de uitvoering van het kamerverhuurbeleid een aantal knelpunten worden ervaren. Eén van deze knelpunten heeft betrekking op de juridische vormgeving. Onderdelen van de regels blijken in de praktijk niet eenduidig en voor meerderlei uitleg vatbaar te zijn en/of verwarring op te roepen.

Met de nu voorliggende gedeeltelijke herziening wordt beoogd deze juridische tekortkomingen in de "partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" op te heffen. In het volgende hoofdstuk worden de aanpassingen toegelicht. Deze aanpassing worden ook doorgevoerd in de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur". Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen.

## **1.2 Werkingsgebied**

Het werkingsgebied waar deze aanpassing betrekking op heeft, is gelijk aan het gebied waar de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' geldt.



---

## 2 INHOUD VAN DE HERZIENING

### 2.1 Algemeen

Met deze aanpassing wordt de eerder vastgestelde 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' gewijzigd. Deze aanpassing heeft geen zelfstandige betekenis als toetsingskader en moet altijd gelezen worden in combinatie met de eerder vastgestelde beheersverordening. Ten behoeve van de overzichtelijkheid wordt daarnaast een geconsolideerde versie gemaakt. Deze wordt ook op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd. Deze geconsolideerde versie heeft echter geen juridische status.

### 2.2 Artikelgewijs

#### Artikel 1:

Dit artikel definieert het begrip beheersverordening en spreekt voor zich.

#### Artikel 2

Artikel 2 regelt de inhoudelijke aanpassingen van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur. Dit artikel 2 bestaat uit de leden lid 2.1, lid 2.2, lid 2.3 en 2.4, waarbij 2.1, 2.2 en 2.3 ieder betrekking hebben op een deel van het bestaande artikel 4 uit de huidige beheersverordening en lid 2.4 een wijziging van artikel 5 regelt.

#### Lid 2.1

Lid 2.1 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.1 van de beheersverordening. Daarin is geregeld wat in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Ten opzichte van de bestaande beheersverordening is toegevoegd dat ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt: 'het gebruiken van een woning voor meer dan één huishouden'. Daarmee wordt beoogd een grondslag te bieden om zonodig handhavend kunnen optreden in het geval een bestaande woning wordt gebruikt voor logiesverstrekking waarbij geen sprake is van kamerverhuur. Dit naar aanleiding van een concreet geval waarin het bestaande regelkader onvoldoende grondslag bood om te kunnen optreden.

Bovendien is nu opgenomen dat de beide verboden ook gelden voor het 'laten gebruiken'. Daarmee strekt het verbod zich ook uit tot diegenen die het niet feitelijk gebruiken, maar die het wel in hun macht hebben het strijdig gebruik te doen beëindigen.

#### Lid 2.2

Lid 2.2 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.2, onder a, van de beheersverordening.

In de huidige verordening is opgenomen dat kamerverhuur niet mag plaatsvinden in bijbehorende bouwwerken. De term bijbehorende bouwwerken kan echter ook betrekking hebben op uitbreidingen van het hoofdgebouw. Deze voorwaarde gaat daarom verder

dan nodig. In plaats daarvan is nu opgenomen dat kamerverhuur niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Daarmee wordt voorkomen dat ook vrijstaande bijgebouwen als kamers worden verhuurd.

In de huidige regeling legt het derde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de huidige partiële herziening vast dat niet meer dan 10% van het aantal woningen in een (woon)straat als kamergewijs bewoond pand mogen worden gebruikt. In de praktijk blijkt dit onduidelijkheden op te leveren bij de vraag wat onder een (woon)straat moet worden verstaan. Ook is niet op voorhand voldoende duidelijk of bestaande, niet legale, kamerverhuurpanden meetellen bij deze 10%.

Uit het stelsel van de regels volgt dat dit niet het geval is. Dit is echter niet expliciet opgenomen. In de praktijk geeft dit soms aanleiding tot discussies. Wanneer niet-legale panden hierin wel meegeteld zouden moeten worden, heeft dat tot gevolg dat deze panden alsnog een soort legale status krijgen, in die zin dat ze een belemmering kunnen zijn om meer kamerverhuurpanden in een straat toe te kunnen laten. Dat is uiteraard ongewenst.

Het vierde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de bestaande partiële herziening stelt als eis dat panden voor kamergewijs bewoonde panden in een woonwijk niet aan elkaar mogen grenzen. Dit blijkt in de praktijk tot misverstanden te leiden. Alleen panden mogen niet aan elkaar grenzen, dat wil zeggen dat tuinen en percelen wel aan elkaar mogen grenzen en wanneer twee panden door een brandgang worden gescheiden, is ook deze eis voldaan.

Het vijfde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de huidige partiële herziening legt vast dat een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand alleen kan worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. De voorwaarden van het derde en vierde onderdeel zijn feitelijk een concretisering van de eis die in het vijfde onderdeel is opgenomen. De vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is namelijk mede afhankelijk van de spreiding van kamerverhuurpanden en de onderlinge afstand. Daarmee regelen de onderdelen 3 en 4 dus eigenlijk hetzelfde als onderdeel 5 en daarmee is er sprake van een doublure in regelgeving.

In de voorliggende aanpassing is daarom een nieuw onderdeel 3 opgenomen dat de huidige onderdelen 3, 4 en 5 samenvoegt. Hierin is als algemene eis opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu. Daarbij geeft dit onderdeel ook aan waarbij in elk geval onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Dit betreft enerzijds de spreiding (maximaal 10% van alle woningen in een postcodegebied mag gebruikt worden als kamerverhuurpand) en anderzijds de onderlinge afstand (de minimale afstand tussen twee kamerverhuurpanden bedraagt 25 meter).

Dat neemt niet weg dat onder bepaalde omstandigheden ook sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu als de hierboven geformuleerde ondergrens nog niet wordt onderschreden. De tekst van het nieuwe onderdeel 3 maakt het mogelijk ook dan te constateren dat er een (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

In plaats van het maximaal aantal kamergewijs bewoonde panden van 10% te relateren aan het (onvoldoende afgebakende) begrip 'woonstraat', wordt dit maximum van 10% nu gerelateerd aan een postcodegebied. Met postcodegebied wordt hiermee het gebied bedoeld dat dezelfde postcode - bestaande uit vier cijfers en twee letters - heeft.

Ook van belang voor het woon- en leefmilieu is de spreiding binnen een postcodegebied en de onderlinge afstand tussen twee kamerverhuurpanden. In de huidige regeling is opgenomen dat kamerverhuurpanden niet aan elkaar mogen grenzen, maar in plaats daarvan is nu de voorwaarde opgenomen dat de afstand tussen twee kamerverhuurpanden niet minder dan 25 meter mag bedragen. Deze afstand wordt gemeten van gebouw tot gebouw. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken tellen daarbij niet mee.

Ook wordt expliciet aangeven dat alleen kamerverhuurpanden die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan of waar eerder een omgevingsvergunning voor is verleend, meetellen bij de vraag of het maximum aantal kamerverhuurpanden niet meer bedraagt dan 10%.

In de praktijk blijkt ook dat de voorwaarde dat er 'geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat' mag worden gedaan, vanwege de abstractheid tot onduidelijkheden te leiden. Om houvast te bieden bij de interpretatie en toepassing hiervan, hebben burgemeester en wethouders het voornemen om beleidsregels vast te stellen. Deze beleidsregels geven een nadere duiding hoe deze voorwaarde geïnterpreteerd moet worden en wanneer al dan niet aan deze voorwaarde wordt voldaan. Door in de regels een verwijzing naar dit beleid op te nemen, moet aan dit beleid worden getoetst bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit is opgenomen in een nieuw onderdeel 4.

Het bestaande onderdeel 6 wordt hierdoor vernummerd in onderdeel 5. Het bestaande onderdeel 7 is overbodig en kan daarom vervallen.

### Lid 2.3

Lid 2.3 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.2, onder b, van de beheersverordening.

Wat voor artikel 4, lid 4.2 onder a, van de partiële herziening geldt, gaat ook op voor lid 4.2, onder b, van de partiële herziening. De daarin opgenomen onderdelen 3, 4 en 5 zijn namelijk gelijk aan de onderdelen 3,4 en 5 van lid 3.2 onder a. Ook hier worden de onderdelen 3, 4 en 5 dus vervangen door de nieuwe onderdelen 3 en 4 en worden de bestaande subleden 6 en 7 vernummerd in de subleden 5 en 6. Het bestaande onderdeel 8 is overbodig en kan daarom vervallen.

### Lid 2.4

In artikel 5 lid 5.1 wordt ten onrechte verwezen naar lid 3.2. Dit wordt gecorrigeerd zodat hier wordt verwezen naar het juiste artikel 4, lid 4.2.

### Artikel 3

Artikel 3 bevat het overgangsrecht. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop deze verordening het plan rechtskracht verkrijgt, mag doorgaan. Ook eventueel verleende omgevingsvergunningen die in strijd zijn met de regels van deze beheersverordening mogen nog worden benut. De inhoud van dit artikel is conform het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

### Artikel 4

In dit artikel wordt aangegeven wanneer deze aanpassing in werking treedt. Dat is nodig omdat wettelijk niet is vastgelegd wanneer een beheersverordening in werking treedt.

### Artikel 5

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.