



Raadsvoorstel

Wageningen, 17 december 2015

Raadsvergadering : 11 januari 2016
Agendanummer : 10
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 15.0201859
Portefeuillehouder : Han ter Maat

Onderwerp:
vaststellen bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur '

Beslispunten



1. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0044kamergewverh-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0289.0044kamergewverh-VSG1.dgn, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 van de 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplannen Kamergewijze verhuur 1 en Kamergewijze verhuur 2' d.d. 17 november 2015;
2. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2' in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 van de 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplannen Kamergewijze verhuur 1 en Kamergewijze verhuur 2' d.d. 17 november 2015;

1. Samenvatting

De bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2' bevatten een regeling voor kamergewijze verhuur. Het is de vertaling van de vastgestelde beleidsregels 'Kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018'. Hiermee is motie 8M2 (LTA M 365) afgehandeld.

Wij hebben de procedure voor de bestemmingsplannen gestart met het ter inzage leggen van de plannen voor een ieder gedurende 6 weken (22 september t/m 2 november 2015). Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan door u gewijzigd worden vastgesteld. Voorgesteld wordt de parkeernormen voor kamergewijze verhuur te vervangen door de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015' die op 10 november 2015 is vastgesteld. Daarnaast wordt voorgesteld het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Lawickse Allee 220B te verwijderen.

2. Aanleiding

Op 12 januari 2015 heeft u tijdens de behandeling van de 'Beleidsregel kamergewijze verhuur' motie 8M2 (LTA M 365) aangenomen (zie Bijlage A). Hierin heeft u het college opgeroepen om medio 2015 alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Wageningen aan te passen aan de nieuwe beleidsregel. Op 8 september jl. hebben wij besloten om de ontwerp bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2' ter inzage te

leggen. Het ontwerp bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' is een herziening van de bestemmingsplannen die digitaal zijn vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2' is een herziening van de bestemmingsplannen die niet digitaal zijn vastgesteld. Beide plannen zijn identiek, maar moeten om technisch redenen op een andere manier worden herzien. U bent hierover in de raadsinformatiebrief 'afhandeling motie 8M2 Beleidsregels kamergewijze verhuur' geïnformeerd (zie bijlage B).

In de bestemmingsplannen zijn de varianten van kamergewijs verhuur als volgt vertaald:

- Variant 1: Kamergewijze verhuur volgens de hospitaconstructie

Voor deze variant is opgenomen dat een hospita-verhuur (kamergewijs verhuur van maximaal 2 kamers) binnen een woning altijd is toegestaan.

- Variant 2: Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca of restaurants

Voor deze variant is opgenomen dat dit binnen een woning boven winkels en horeca altijd is toegestaan.

- Variant 3: Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel

Voor deze variant is voor woningen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarbij getoetst wordt aan parkeernormen en landelijke richtlijn fietsparkeerplaatsen en aan leefbaarheid (onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat). Op het gebied van leefbaarheid zijn de ruimtelijke aspecten waartussen een afweging wordt gemaakt (max. 15% kamerverhuurpanden in omgeving, geen kamers in appartementengebouw, waar al boven onder of naast een kamerverhuurpand aanwezig is) opgenomen in de regels. De andere aspecten, die in de afweging mee worden genomen staan vermeld in de toelichting (beeld klachtenpatroon, staat onderhoud pand, reactie op de publicatie van de aanvraag).

Het is niet mogelijk om de wijziging van kantoren of detailhandel naar kamergewijze verhuur mogelijk te maken binnen dit bestemmingsplan, zonder onderzoek naar geluid e.d. Deze variant is echter wel via een gebruikswijziging ex artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsvergunning mogelijk (reguliere procedure van 8 weken).

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Het doel is om alle vigerende bestemmingsplannen aan de 'Beleidsregel kamergewijze verhuur' van 7 juli 2015 aan te passen.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet vaststellen van de bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2' gewijzigd vast te stellen. Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar is tegen deze bestemmingsplannen.

6. Draagvlak en advies

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die het belang van het waterschap of de provincie raken. Daarom is het niet noodzakelijk om vooroverleg te plegen met verschillende instanties.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de periode 22 september t/m 2 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. In de 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2' d.d. 17 november 2015 zijn deze twee wijzigingen beschreven, namelijk:

- Auto- en fietsparkeernormen voor kamergewijze verhuur vervangen door de parkeernormen uit de vastgestelde 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015'.
- Plangebied bestemmingsplan Lawickse Allee 220B uit bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' verwijderen.

Het ontwerpbestemmingsplan Lawickse Allee 220B ligt tot en met 3 december 2015 ter

inzage. Hierin zijn de beleidsregels voor kamergewijze verhuur rechtstreeks opgenomen. Om te voorkomen dat de procedures van dit ontwerp plan en het voorliggende bestemmingsplan elkaar kruisen wordt voorgesteld het plangebied uit het bestemmingsplan te halen.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Klimaattoets

De klimaattoets is niet van toepassing.

7. Financiën

De kosten voor de herziening worden gedekt binnen de reguliere begroting (subproduct bestemmingsplannen, fcl 33083000 en ecl 01040)

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u gewijzigd is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebld, op www.wageningen.nl en er komt een melding in De Stad Wageningen.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1: bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1', nr. 15INT01367, 15INT01369
2. Bijlage 2: bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2', nr. 15INT01368, 15INT01370
3. Bijlage 3: Nota ambtelijke wijzingen ontwerpbestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2', nr. 15INT01366
4. Bijlage 4: Nota Parkeernormen 2015, nr. 15INT01217
5. Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan Lawickse Allee 220B

Voorafgaande relevante besluitvorming:

- A. Bijlage A: Motie 8M2, 15INT00192
- B. Bijlage B: Raadsinformatie brief 'afhandeling motie 8M2 Beleidregels kamergewijze verhuur', nr. 15.0104720

10. Rol van de raad

De rol van de raad is kaderstellend en besluitvormend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund

NOTA AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2'

17 november 2015
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2'	3
3	Samenvatting ambtelijke wijzigingen	?

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De ontwerpbestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2' bevatten een regeling voor kamergewijze verhuur. Het is de vertaling van de vastgestelde beleidsregels 'Kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018'. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' is een herziening van de bestemmingsplannen die digitaal zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2' is een herziening van de bestemmingsplannen die analoog zijn vastgesteld. De bestemmingsplannen hebben met ingang van 22 september 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is geen zienswijze ontvangen.

Voorliggende nota ambtelijke wijzigingen maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het vaststellen van de bestemmingsplannen. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 het overzicht van de ambtelijke wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2'

- Zienswijzenronde. De ontwerpbestemmingsplannen hebben conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in het Gemeenteblad en de Staatscourant gedurende zes weken analoog ter visie gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Samenvatting aangebrachte ambtelijke wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

Aanleiding	Waar	Wijzigingen
Op 3 november 2015 zijn de nieuwe 'Parkeernormen Wageningen 2015' vastgesteld. Alleen als deze normen worden opgenomen in het bestemmingsplan kunnen plannen voor kamergewijze verhuur in woningen (variant 3 uit de beleidsregel) hieraan worden getoetst.	Regels bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1'	<p>Artikel 2.2.1 lid c <u>vervangen door:</u> c. er dient voldaan te worden aan de parkeernormen van de gemeente Wageningen (zie bijlage 2 bij deze regels)</p> <p>Bijlage 2 Parkeernormen Wageningen en bijlage 3 landelijke fietsnormen <u>vervangen door:</u> Bijlage 2 Parkeernormen Wageningen 2015.</p>
	Regels bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2'	<p>Artikel 2.2.1 lid c <u>vervangen door:</u> c. er dient voldaan te worden aan de parkeernormen van de gemeente Wageningen (zie bijlage 2 bij deze regels)</p> <p>Bijlage 2 Parkeernormen Wageningen en bijlage 3 landelijke fietsnormen <u>vervangen door:</u> Bijlage 2 Parkeernormen Wageningen 2015.</p>
Het ontwerpbestemmingsplan Lawickse Allee 220B ligt tot en met 3 december 2015 ter inzage. Hierin zijn de beleidsregels voor kamergewijze verhuur rechtstreeks opgenomen. Om te voorkomen dat de procedures van dit ontwerp plan en het voorliggende bestemmingsplan elkaar kruisen wordt het plangebied uit het bestemmingsplan gehaald.	Verbeelding bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1'	<u>Verwijderen</u> plangebied bestemmingsplan 'Lawickse Allee 220B'



Raadsbesluit

Agendanummer: 10
Afdeling: GZ
Registratienummer: 15.0201965

Onderwerp:
vaststellen bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Kamergewijze verhuur 2'

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 17 november 2015;

gelet op:

artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0044kamergewverh-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_ NL.IMRO.0289.0044kamergewverh-VSG1.dgn, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 van de 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplannen Kamergewijze verhuur 1 en Kamergewijze verhuur 2' d.d. 17 november 2015;
2. Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 2' in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 van de 'Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplannen Kamergewijze verhuur 1 en Kamergewijze verhuur 2' d.d. 17 november 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 januari 2016

de voorzitter,

de griffier,