

Bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur, update'
Gemeente Wageningen
Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur, update'
Gemeente Wageningen
Vastgesteld

Rapportnummer:	211X09291_6
Datum:	maart 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Wageningen
Projectteam BRO:	WdR
Concept-ontwerp:	maart 2018
Ontwerp:	december 2018
Vaststelling:	15 juli 2019
2 ^e Vaststelling	8 maart 2021
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.3 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
3. JURIDISCHE PLANOPZET	7
3.1 Analoog en digitaal bestemmingsplan	7
3.2 Toelichting op de bestemmingsregeling	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	10
6. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	11
6.1 Overleg	11
6.2 Vaststellingsprocedure	11
6.3 Beroep	11
6.4 Tussenuitspraak / Bestuurlijke lus	12
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Nota Parkeernormen Wageningen	
Bijlage 2: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kamergewijze verhuur	
Bijlage 3: Eerste vaststellingsbesluit	
Bijlage 4: Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen.

Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten (onder andere de monitor studentenhuysvesting Wageningen 2017 van ABF Research) blijkt dat een meerderheid van de studenten graag een kamer wil met gezamenlijke voorzieningen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing aan ouders om een studentenhuys te realiseren voor hun studerende kind(eren). Het beleid "Kamergewijze verhuur 2019" heeft dus geen betrekking op nieuwbouw van grootschalige locaties met wooneenheden ten behoeve van studenten of andere doelgroepen.

Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd-ers en alleenstaanden die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Vanuit verschillende doelgroepen is er dus behoefte aan kamergewijze verhuur.

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018' vastgesteld. Dit beleid was ook geborgd in het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur' dat op 11 januari 2016 is vastgesteld. De beleidsregels zijn inmiddels van rechtswege komen te vervallen. Herziening van deze beleidsregels is mede daarom noodzakelijk. Het is ook gewenst, omdat het beleid niet toereikend bleek om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Daarnaast is gebleken dat er behoefte is aan duidelijke regels, waarin ook enige flexibiliteit is opgenomen.

Het nieuwe beleid is door burgemeester en wethouders op 10 september 2019 vastgesteld en dient ook weer verankerd te worden in een nieuw bestemmingsplan. Daartoe is onderstaand facetbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de nieuwe beleidsregels. Via dit plan worden in de regels van geldende bestemmingsplannen bepalingen toegevoegd over kamergewijze verhuur.

Zo wordt ervoor gezorgd, dat overal dezelfde beleidsregels en dezelfde bestemmingsplanregels van toepassing zijn. Hierdoor wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid en wordt eenduidigheid gecreëerd.

Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ook paragraaf 6.4) zijn de beleidsregels iets aangepast. Deze beleidsregels zijn als bijlage 1 bij de regels gevoegd en verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

In navolgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen aangegeven, die vallen onder dit bestemmingsplan. Steeds is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld en het identificatienummer (IDN), waaronder het plan terug te vinden is op ruimtelijk.plannen.nl.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld	IDN
1.	Lawickse Allee 220 B	26-01-2016	NL.IMRO.0289.0047lawallee220b-VSG1
2.	Plantenveredeling Lawickse Allee	24-09-2012	NL.IMRO.0289.0016plantenveredel-ONHE
3.	Haarwal 3	31-05-2016	NL.IMRO.0289.0049Haarwal3-VSG1
4.	Rijnsteeg 8	14-03-2011	NL.IMRO.0289.0010rijensteeg8-vsg1
5.	Laantje van Anton Pieck	27-05-2014	NL.IMRO.0289.0024laantjevpieck-VSG1
6.	Rijnsteeg 44	16-04-2018	NL.IMRO.0289.0064rijensteeg44-VSG1
7.	Wageningen Campus	16-07-2010	NL.IMRO.0289.0003wagcampus-VSG1
8.	Wageningen Campus Plaza	27-10-2014	NL.IMRO.0289.0035campusplaza-VSG1
9.	Churchillweg 195	10-02-2014	NL.IMRO.0289.0033churchillwg195-VSG1
10.	Ooststeeg 129 en 135	14-02-2017	NL.IMRO.0289.0059oostst129en135-VSG1
11.	Wageningen 3 ^e herziening	17-11-2015	NL.IMRO.0289.0045wag3eherz-VSG1
12.	Stadsbrink 1-5	29-09-2014	NL.IMRO.0289.0038stadsbrink1-VSG1
13.	Olympiaplein 1	19-09-2017	NL.IMRO.0289.0061olympiapl1-VSG1
14.	Churchillweg 17-19, 23 en Stadsbrink 375	30-06-2014	NL.IMRO.0289.0034church1719-VSG1
15.	De Mouterij	10-04-2017	NL.IMRO.0289.0057Mouterij-VSG1
16.	Nobelweg 52	22-04-2013	NL.IMRO.0289.Nobelweg52-VSG1
17.	De Warande	28-06-2010	NL.IMRO.0289.0002dewarande-VSG1
18.	Jan Kopsweg 1 t/m 9	12-03-2012	NL.IMRO.0289.01jankopsweg-PJB1
19.	Rustenburg II	06-02-2012	NL.IMRO.0289.0011rustenb2-VSG1
20.	Veerstraat 99A	01-06-2015	NL.IMRO.0289.0040veerstr99A-VSG1
21.	Arboretumlaan 2	11-09-2017	NL.IMRO.0289.0055Arboretumlaan2-VSG1
22.	Future Center	09-05-2016	NL.IMRO.0289.0018futurecenter-VSG1
23.	Ritzema Bosweg 138	30-09-2013	NL.IMRO.0289.0024RBosweg138-VSG1
24.	Marterlaan 5-7	15-05-2017	NL.IMRO.0289.0058Marterlaan5en7-vsg1
25.	Hartenseweg 9 e.o.	12-03-2018	NL.IMRO.0289.0067Hartenseweg9eo-VSG1
26.	Hartenseweg 11 e.o.	29-11-2016	NL.IMRO.0289.0054Hartenseweg11-VSG1
27.	Keijenbergseweg 24 en 24a	20-12-2016	NL.IMRO.0289.0052Keijenb24en24a-VSG1
28.	Kortenburg 4 ONO	14-02-2017	NL.IMRO.0289.0050Kortenburg4ONO-VSG1
29.	Aan de Rijn 1 en 2	25-06-2012	NL.IMRO.0289.0022aanderijn1en2-VSG1
30.	Patrimonium	08-04-2015	NL.IMRO.0289.0037patrimonium-ONHE
31.	Spelstraat 3	30-06-2014	NL.IMRO.0289.0023spelstraat3-VSG1
32.	Rooseveltweg 408	31-05-2016	NL.IMRO.0289.0048Roosevelt408-VSG1
33.	Grebbedijk 28	24-09-2012	NL.IMRO.0289.0015grebbedijk28-VSG1
34.	Droevendaalsesteeg 5-7	14-03-2013	NL.IMRO.0289.04droevsteeg29-PJB2
35.	Kortenoord	29-11-2015	NL.IMRO.0289.0006kortenoord-VSG1
36.	Bedrijventerreinen Wageningen	23-03-2015	NL.IMRO.0289.0000BpBedrterr-VSG1

37.	Plantenveredeling Lawickse Allee, 1e herziening	09-05-2016	NL.IMRO.0289.0041planten1eherz-VSG1
38.	Beheersverordening Stadscentrum Wageningen	29-02-2016	NL.IMRO.0289.0043BVstadscentrum-ONHE
39.	Wageningen, 2e herziening	28-05-2013	NL.IMRO.0289.0017wag2eherz-VSG1
40.	Buitengebied	30-09-2013	NL.IMRO.0289.0025BpBuitengebied-VSG1

Naast de bestemmingsplannen waarop dit facetbestemmingsplan van toepassing is, zijn er ook enkele plangebieden van bestemmingsplannen en 1 locatie, waarvoor dit facetbestemmingsplan niet van toepassing verklaard wordt.

Het betreft de bestemmingsplannen en locatie in navolgende tabel. Dit facetbestemmingsplan is niet van toepassing op de plannen 1 t/m 9 en locatie 10, omdat er in die plannen geen bestemmingen opgenomen zijn die een relatie hebben met het beleid ten aanzien van kamergewijze verhuur.

Nr.	Naam Bestemmingsplan/locatie
1.	Geluidwerende voorzieningen Nijenoordallee
2.	Vernieuwbouw stadhuis, Markt 22
3.	Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.
4.	3 ^e kwadrant Business Strip
5.	De Goor, 1 ^e fase
6.	Inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus
7.	Havengebied 2002
8.	Ritzema Bosweg 138
9.	Geluidsruimteverdeling Wageningen campus
10.	Locatie Veerweg 121

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding.

Het volgende hoofdstuk van de toelichting omvat de beschrijving van het beleid. Het derde hoofdstuk bevat de juridische planopzet. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BELEIDSKADER

Inleiding

In de regels van dit facetbestemmingsplan wordt het beleid van de gemeente Wageningen over kamergewijze verhuur van toepassing verklaard. Voor de inhoud van dit beleid wordt verwezen naar deze beleidsregels. Ze zijn als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Samenvatting nieuw beleid

Kort samengevat kent het gemeentelijk beleid 3 varianten kamergewijze verhuur:

1. Kamergewijze verhuur met 'hospita'. Het gaat hier om verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt hospita – verhuur rechtstreeks toegestaan in dit bestemmingsplan.
2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren of andere niet-woonbestemmingen. Dit betreft één pand waar op de begane grond één niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) (al of niet bedrijfsmatig) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen rechtstreeks toegestaan in dit bestemmingsplan.
3. Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en/of winkels. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. In het bestemmingsplan is deze variant alleen toegestaan, via een afwijkingsbevoegdheid. De eigenaar dient hiervoor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aan te vragen dan wel in bezit te hebben. De aanvraag wordt getoetst aan het beleid van de gemeente als het gaat om kamergewijze verhuur (zie bijlage 1 van de regels) en (fiets)parkeren. Het beleid voor (fiets)parkeren is opgenomen de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Wageningen en als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De situatie kan zich voordoen, dat reeds op het tijdstip van inwerking van dit bestemmingsplan een pand bewoond wordt door een bewoner, waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan valt dit onder 'hospitaverhuur'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gebruik niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar is een tijdelijke omgevingsvergunning noodzakelijk. Op deze situatie is het overgangsrecht van toepassing (artikel 4.2 van de regels). Dit gebruik kan dus worden voortgezet voor de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een familiale relatie heeft. Het aanvragen van een tijdelijke omgevingsvergunning is niet noodzakelijk.

Meerdere eigenaren van panden, die in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan kamers verhuurden, hebben een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning te mogen afwijken van het bestemmingsplan. In sommige gevallen bleek, dat deze panden al tientallen jaren als studentenhuis worden gebruikt, maar ten onrechte niet als zodanig waren bestemd en dus onder het overgangsrecht waren gebracht. Besloten is om deze panden nu positief te bestemmen. Het gaat om:

1. Niemeijerstraat 4 (gehele woning, maximaal 6 kamers te verhuren);
2. Niemeijerstraat 47 (gehele woning, maximaal 8 kamers te verhuren);
3. Markt 17A (gehele woning, maximaal 5 kamers te verhuren);
4. Herenstraat 10 (gehele woning, maximaal 11 kamers te verhuren);
5. Herenstraat 1.1 tot en met 1.15;
6. Herenstraat 3.1 tot en met 3.9;
7. Waagstraat 4.1 tot en met 4.4;
8. Waagstraat 6.1 tot en met 6.4;
9. Rouwenhofstraat 13 a tot en met 13 g;
10. Rouwenhofstraat 15 a tot en met 15 f.

Kort overzicht van verschillen met het oude beleid

Hieronder een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het oude beleid van de gemeente over kamergewijze verhuur:

1. Het uitbreiden van variant 2 met andere niet-wonen bestemmingen. Deze zijn evengoed passend voor kamerverhuur en passen bij een levendige binnenstad.
2. Het toetsingscriteria bij variant 3 is aangescherpt op het criteria van het aantal toegestane kamerverhuurpanden. Hierbij wordt nu een maximum van 5% verleende vergunningen per straat gehanteerd.

Deze regel is aangescherpt. In straten tot 20 woningen is maximaal 1 kamerverhuurpand toegestaan. Voor lange straten geldt dat deze worden opgeknipt conform de in bijlage 1 van de beleidsregels opgenomen uitleg en de kaart, waarbij ieder afzonderlijk deel gezien moet worden als afzonderlijke straat, zoals bedoeld in de hoofdregel. Bij de berekening van het percentage worden alleen de vergunde kamerverhuurpanden meegenomen, die op de kaart zijn opgenomen. Deze kaart is een dynamische kaart, zodra er een vergunning verleend wordt, wordt deze bijgewerkt.

Vanwege de toenemende druk op de leefbaarheid als gevolg van de toenemende studentenaantallen is deze aanscherping van het percentage kamerverhuurpanden een logische keuze. Een inperking verkleint de mogelijke kans op overlast in de diverse wijken. Verder zijn er vanwege gunstige financieringsvoorwaarden diverse zogenaamde huisjesmelkers actief op de woningmarkt, die vooral goedkope panden opkopen. Met dit opkopen kopen bepaalde groepen mogelijk (meer) in de verdringing op de woningmarkt. Dit wordt met deze maatregel ingeperkt. Tot slot is de aanpassing ook meer eenduidig voor de aanvragers en beter uitvoerbaar voor de toetsers van de aanvragen.

In het beleid is een mogelijkheid geboden van dit percentage af te wijken als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (zie paragraaf 5.3 van de beleidsregels).

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Analooq en digitaal bestemmingsplan

Het maken van een paraplubestemmingsplan is op basis van de RO-Standaarden 2012 mogelijk, er zijn echter randvoorwaarden. Voor het opstellen van een gedeeltelijke herziening gelden de volgende regels:

- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan voor 1 januari 2010, en verandert er geen bestemming, dan is artikel 8.1.2 Bro (overgangsbepaling) van toepassing en zijn de digitaliseringsverplichtingen niet van toepassing. De herziening mag dan analooq conform het moederplan worden opgezet.
- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan na 1 januari 2010 of verandert er een bestemming, dan zijn de digitaliseringsverplichtingen van toepassing en zal de herziening dan ook conform de RO Standaarden 2012 moeten worden opgezet. De herziening is dan een digitaal bestemmingsplan.

Om een digitale (gedeeltelijke) herziening te maken, moet er een verwijzing mogelijk zijn naar het identificatienummer van het vigerende moederplan. Alle van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn digitaal beschikbaar. Er kan dus volstaan worden met een digitaal paraplubestemmingsplan.

3.2 Toelichting op de bestemmingsregeling

In artikel 1 is een aantal begripsbepalingen toegevoegd, die aanvullend zijn op de bestaande regeling van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen en zijn overgenomen uit het gemeentelijk beleid.

De bestemmingsplannen, die worden aangevuld/aangepast met dit nieuwe bestemmingsplan staan opgesomd in de aanhef van artikel 2.

Vervolgens worden hospita verhuur in woningen en agrarische bedrijfswoningen en kamergewijze verhuur boven niet-wonen bestemmingen rechtstreeks toegestaan (artikelen 2.1.1 en 2.1.2). Ook de studentenhuizen, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar al jaren als zodanig in gebruik zijn, worden positief bestemd (artikel 2.1.3).

Wat betreft de minimale omvang van de kamers is het Bouwbesluit van overeenkomstige toepassing.

Voor kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en winkels dient eerst een afwijkingsprocedure gevolgd te worden, waarbij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid over kamergewijze verhuur en (fiets)parkeren.

In artikel 3 wordt een link gelegd met de verbeelding. De verbeelding bestaat uit een plangrens met daarbinnen alle van toepassing zijnde bestemmingsplannen en een nadere aanduiding 'Overige zone – kamergewijze verhuur'.

In artikel 4 is het overgangsrecht geregeld (zie ook hoofdstuk 2).

De regels eindigen met een slotregel (artikel 5), waarin de naam van het bestemmingsplan wordt genoemd.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen.

Wat betreft hospita verhuur is conform het huidige bestemmingsplan ook al hospita verhuur toegestaan in woningen, die in de geldende bestemmingsplannen al als zodanig zijn bestemd. Verder betreft deze herziening geen wijzigingen in de bouwmogelijkheden. Daarom is een toetsing aan de gebruikelijke aspecten zoals archeologie, flora en fauna, water, geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit etc. niet noodzakelijk.

Wat betreft kamerbewoning boven niet-woonfuncties is ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor kamerbewoners en omgeving (buren). Hier is sprake van een menging van functies, waar kamerbewoners zich over het algemeen goed bij voelen. Dit geldt ook voor omwonenden.

Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en winkels is alleen mogelijk via een afwijkingsprocedure. Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de afwijkingsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is (zie de beleidsregels).

Dus in het kader van de afwijkingsbevoegdheid moeten de gevolgen beoordeeld worden van het initiatief voor het woon- en leefklimaat. Immers een omgevingsvergunning voor het toestaan af te wijken van het bestemmingsplan kan alleen afgegeven worden als voldaan wordt aan meerdere voorwaarden (artikel 2.2.1). Zo mag kamergewijze verhuur geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, waarbij een bepaalde aan te houden afstand ten opzichte van de omgeving moet worden aangehouden. Ook dient te worden voldaan aan het gemeentelijk (fiets)parkeerbeleid.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

Financiële haalbaarheid

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie heeft aangegeven dat zij toetsing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk acht. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die het belang van het waterschap raken. Daarom is het niet noodzakelijk om vooroverleg te plegen met het waterschap.

6.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken (28 december 2018 tot en met 7 februari 2019) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Als bijlage 2 is de zienswijzennota gevoegd bij deze toelichting, waarin de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen (zie hiervoor hoofdstuk 3 van de zienswijzennota).

Het gewijzigde bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 juli 2019. Dit (eerste) vaststellingsbesluit is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

6.3 Beroep

Na vaststelling heeft het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.4 Tussenuitspraak / Bestuurlijke lus

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 9 december 2020 een tussenuitspraak (201907235/1/R4) gedaan over dit bestemmingsplan. Deze tussenuitspraak is gevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan als bijlage 4 en heeft betrekking op een afwijkingsbevoegdheid in combinatie met een dynamische verwijzing naar de beleidsregels.

Kort samengevat roept de Afdeling de gemeenteraad alsnog te motiveren waarom hij de gevolgen van de dynamische verwijzing naar de beleidsregels over kamerverhuur - als gevolg waarvan een toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan plaatsvinden die een in beginsel ongelimiteerde verruiming van kamerverhuur mogelijk maakt - aanvaardbaar vindt. Indien deze motivering niet kan of niet wenselijk wordt geacht biedt de Afdeling de optie om het eerder genomen besluit van 15 juli 2019 te wijzigen.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van deze tussenuitspraak een tweede vaststellingsbesluit genomen. De betreffende regels in het bestemmingsplan, maar ook de beleidsregels kamergewijze verhuur zijn aangepast, zodat er in beginsel niet meer ongelimiteerd kan worden afgeweken. De dynamische verwijzing naar de beleidsregels is komen te vervallen. De aangepaste beleidsregels zijn als bijlage bij de regels gevoegd.

