

Raadsbesluit (geamendeerd)

Datum raadsvergadering 28 mei 2020
Datum sessie 14 mei 2020
Raadsbesluitnummer R20.015
Registratienummer Rs20.00336



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'parapluplan en voorbereidingsbesluit
'woningsplitsing en kamerverhuur'.

De raad van de gemeente Velsen,

Gelet op de artikelen 3.1, 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs20.00329 d.d. 7 april 2020;

Besluit:

1. De nota zienswijzen 'parapluplan woningsplitsing, kamerverhuur en short stay' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur' met idn: NL.IMRO.0453. BP0000ANTISPLITW01-R001 gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - Op pagina 10 van het Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur onder hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" de onderstaande gewijzigde zin (wijziging dikgedrukt) op te nemen:
*Het maximaal aantal bewoners is afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning. Er geldt een minimaal aantal van **18 m2** per bewoner.*
 - Op pagina 10 van het Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur onder hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" onderstaande zin te verwijderen:
In het voorgaande beleid was dit 18 m2. De oppervlakte van 12 m2 komt overeen met de oppervlakte die in het landelijke Bouwbesluit wordt gehanteerd.
3. te verklaren dat een paraplubestemmingsplan wordt voorbereid voor delen van de gemeente zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0453.VB0000ANTISLPITWO2-R001, onder het stellen van de navolgende voorschriften;
 - a. de begrippen, opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan, genoemd onder 2, tevens zijn van toepassing op het voorbereidingsbesluit genoemd onder 3;
 - b. ten aanzien van de plangebieden vallend onder 3 is het verboden om wijzigingen aan te brengen in het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, indien het project er toe strekt dat een woning wordt gebruikt voor:

1. woningsplitsing en/of
 2. kamerverhuur en/of
 3. bed & breakfast.
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan ten aanzien van de plangebieden vallend onder 3 bij omgevingsvergunning afwijken van de onder 3, lid c onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Woningsplitsing

1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
2. voldaan wordt aan de geldende parkeernormen zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Kamerverhuur

Indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Bed & Breakfast

Bed & Breakfast is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
 - de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
 - het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
 - van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
 - detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
 - horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.
4. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de plangebieden vallend onder 3 bij omgevingsvergunning kan afwijken indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
 5. te bepalen dat de besluiten onder 3 ten 4 op de datum van publicatie in werking treden.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2020

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Palstra

De voorzitter,

F.C. Dales



Raadsvoorstel

Onderwerp: vaststellen Parapluplan en voorbereidingsbesluit Woningsplitsing en Kamerverhuur

Datum collegevergadering	7 april 2020	Ambtenaar	D. Bethlehem
Registratienummer	Rs20.00329	Telefoon	0255 567682
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	DBethlehem@Velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

1. de Nota behandeling zienswijzen Parapluplan Woningsplitsing, short stay en Kamerverhuur vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan Woningsplitsing en Kamerverhuur (NL.IMRO.0453.BP0000ANTISPLITW01-R001) gewijzigd vast te stellen;
3. te verklaren dat er een parapluplan wordt voorbereid voor delen van de gemeente zoals aangegeven op de bij het besluit behorende verbeelding onder kenmerk NL.IMRO.0453.VB0000ANTISLPITWO1-O002.

Samenvatting

De laatste jaren zien we binnen de gemeente Velsen steeds vaker aanvragen voor het splitsen van woningen, kamerverhuur en short stay. Dit valt te verklaren door de toenemende vraag op de woningmarkt. Door deze initiatieven kunnen meer mensen in één woning gehuisvest worden. In sommige gevallen kan dit leiden tot negatieve gevolgen voor een woonwijk zoals een toename van geluidsoverlast en van de parkeerdruk. Om dit goed te kunnen reguleren hebben wij een parapluplan opgesteld. Hierin wordt ruimte geboden om maatwerk te bieden aan specifieke gevallen die wel passend zijn in het beleid. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp parapluplan zijn 2 zienswijzen bij de raad ingediend. Naar aanleiding hiervan en op basis van voortschrijdend inzicht hebben wij besloten het bestaande beleid te vereenvoudigen. Wij maken geen onderscheid meer in de behandeling van aanvragen om kamerverhuur en short stay. Tot nu was short stay maximaal zes maanden toegestaan. Kamerverhuur was langer toegestaan. Ook was short stay niet in zogenaamde 'rustige woonwijken' toegestaan. In de praktijk was dit moeilijk te controleren en daarom moeilijk te handhaven. Door deze woonvormen, onder de benaming kamerverhuur, gelijk te behandelen ontstaat een duidelijkere situatie voor aanvragers en voor de gemeente. De zienswijzen zijn beantwoord in de separate nota zienswijzen.

Inleiding

In de vergadering van 22 mei 2019 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het reguleren van woningsplitsing, kamerverhuur en short stay. Het voorbereidingsbesluit is op 31 mei 2019 in werking getreden, het heeft een werkingsduur van 1 jaar.

Na uw besluit is een parapluplan opgesteld en in procedure gebracht. Tijdens de terinzagelegging van het parapluplan zijn 2 zienswijzen bij uw raad ingediend. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en op basis van voortschrijdend inzicht zijn wij tot de conclusie gekomen dat het huidige beleid inzake kamerverhuur en short stay kan worden vereenvoudigd. Wij leggen daarom een gewijzigd parapluplan ter vaststelling aan u voor.

Beoogd doel en effect van het besluit

1. De laatste jaren zien we binnen de gemeente Velsen steeds vaker aanvragen voor het splitsen van woningen, kamerverhuur en short stay. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om regelgeving op te nemen om deze activiteiten meer gereguleerd te laten plaatsvinden.
2. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen bij uw raad ingediend. De zienswijzen en voortschrijdend inzicht hebben ertoe geleid dat wij het beleid inzake short stay en kamerverhuur hebben vereenvoudigd.
3. Het bewerkstelligen van een actueel en juridisch houdbaar kader tot regeling van de diverse woonvormen.



Argumenten

1. Het toenemende aantal aanvragen om woningsplitsing valt te verklaren door de toenemende vraag op de woningmarkt. In de regio zijn veel tijdelijke werknemers die een woning nodig hebben. Door het splitsen van woningen kunnen meer mensen gehuisvest worden. Enerzijds kunnen hiermee meer mensen worden voorzien van woonruimte. Anderzijds kan dit in sommige gevallen leiden tot negatieve gevolgen voor een woonwijk zoals een toename van geluidsoverlast en van de parkeerdruk. De gemeente Velsen staat binnen de Spoorwegdriehoek momenteel short stay hotels toe om aan deze vraag tegemoet te komen. Onder de huidige regelgeving kan er niet getoetst worden aan bestaand beleid. Door een parapluplan vast te stellen kan in de toekomst beter gestuurd worden op mogelijke ongewenste situaties rondom woningsplitsing. Hierbij wordt de ruimte geboden om maatwerk te bieden aan specifieke gevallen die wel passend zijn in het huidige beleid.
2. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er in het ontwerpparapluplan een algeheel verbod op kamerverhuur en short stay werd ingesteld. Bovendien is één van de indieners van mening dat deze woonvormen geen negatieve effecten veroorzaken. Zoals hierboven aangegeven 'kunnen' short stay en kamerverhuur negatieve effecten veroorzaken. Dit hoeft echter niet per definitie het geval te zijn. Daarom hadden wij in het ontwerpparapluplan een regeling opgenomen die er in voorziet dat wij onder bepaalde voorwaarden medewerking aan kamerverhuur en short stay kunnen verlenen. Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij evenwel voor het beleid zoals dat was opgenomen in het ontwerpparapluplan te versoepelen. Het onderscheid in de woonvormen short stay en kamerverhuur willen we laten vervallen. Deze vormen kwamen al grotendeels overeen. Het verschil zat hem vooral in de tijdsduur. Short stay mocht maximaal zes maanden, kamerverhuur langer dan zes maanden. In de praktijk bleek dit onderscheid moeilijk handhaafbaar te zijn. Daarom stellen wij u voor hierin geen onderscheid meer te maken. Voor beide vormen gelden dezelfde regels, niet meer onder de verschillende benamingen 'kamerverhuur' en 'short stay', maar uitsluitend onder de benaming 'kamerverhuur'.

Het maximum aantal bewoners is afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning. Er geldt een minimaal aantal van 12 m² per bewoner. In het voorgaande beleid was dit 18 m². De oppervlakte van 12 m² komt overeen met de oppervlakte die in het landelijke Bouwbesluit wordt gehanteerd. Per woning mogen maximaal 4 personen gebruik maken van short stay/kamerverhuur. Dit voorkomt overbewoning en beperkt de (negatieve) uitstraling op de woonomgeving. Een uitzondering kan worden gemaakt voor relatief grote panden (groter dan 150 vierkante meter), dan zijn maximaal zes bewoners toegestaan.

3. Het nu voorliggende parapluplan heeft betrekking op de oudere bestemmingsplannen waarin de regelgeving voor woningsplitsing, short stay en kamerverhuur nog niet in was

vastgelegd. Nu er voor gekozen is om de regelgeving te vereenvoudigen moet deze regelgeving ook worden verwerkt in de bestemmingsplannen waarop het nu voorliggende parapluplan geen betrekking heeft. Hiervoor is het wederom noodzakelijk om een parapluplan op te stellen waarin dit beleid is verwerkt. Ter voorbereiding hierop stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor deze bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om de bestemmingsplannen waarin een woonbestemming is opgenomen.

Alternatieven

Uw raad kan er voor kiezen om geen parapluplan en een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat de diverse woonvormen juridisch niet goed zijn geregeld, zodat overbewoning met de mogelijk daarbij gepaard gaande overlast niet tegengehouden kan worden.



Risico's

Tegen de gewijzigde vaststelling kunnen zowel de indieners van de zienswijzen als ook iedereen beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Aangezien het gewijzigde beleid toeziet op een versoepeling van de regels schatten wij dit risico als laag in.

Programma

3: Wonen en Leven in Velsen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Participatie en inspraak

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp parapluplan zijn 2 zienswijzen bij uw raad ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de separate nota zienswijzen.

Financiële consequenties

Geen

Uitvoering van besluit

- Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen degenen die tijdig een zienswijze bij uw raad hebben ingediend een beroepschrift bij de Raad van State indienen.
- Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Parapluplan Woningsplitsing en kamerverhuur;
- Voorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerverhuur.
- Nota zienswijzen parapluplan woningsplitsing, short stay en kamerverhuur.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Beleid onzelfstandig wonen: kamerverhuur en short stay

GEMEENTE VELSEN

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,



K.M. Radstake



F.C. Dales



Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur

Velsen

vastgesteld bestemmingsplan

28 mei 2020

bestemmingsplan "Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur"

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0453.BP0000ANTISPLITWO1-R001

planstatus

datum:

02-07-2019

03-09-2019

28-5-2020

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

Status: vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Planvorm	6
1.3 Plangebied	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	10
3.1 Omgevingsaspecten	10
3.2 Economische uitvoerbaarheid	10
3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
REGELS	13
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	14
Artikel 1 Begripsbepalingen	14
Artikel 2 Reikwijdte en toepassing	16
Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS	17
Artikel 3 Algemene bouw- en gebruiksregels	17
Artikel 4 Anti-dubbeltelregeling	19
Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	20
Artikel 5 Overgangsrecht gebruik	20
Artikel 6 Overgangsrecht bouwen	21
Artikel 7 Slotregel	22
BIJLAGE REGELS	23
Bijlage 1 Van toepassing zijnde bestemmingsplannen	24

bestemmingsplan "Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur"

Status: vastgesteld

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente ontvangt steeds vaker aanvragen om omgevingsvergunning om woningen te kunnen splitsen in meerdere woningen. Het splitsen van woningen en ook het gebruik van woningen voor onder andere shortstay en kamerverhuur, kan nadelige gevolgen hebben voor de omgeving, zoals geluidsoverlast en parkeerproblemen.

In verschillende bestemmingsplangebieden binnen de gemeente Velsen geldt geen regeling om ongewenste splitsing van woningen en ongewenst gebruik van woningen tegen te gaan. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een en ander te reguleren.

1.2 Planvorm

Dit betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen (regels en verbeelding) van kracht. Dit maakt het dus mogelijk om met één bestemmingsplan alle bestemmingsplannen aan te vullen of aan te passen waarvoor dit noodzakelijk is.

1.3 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de bestemmingsplannen waarin de toename van het aantal woningen, het splitsen van woningen en het gebruik van woningen voor onder andere short stay en kamerverhuur nog niet of niet afdoende is geregeld. Het betreft de volgende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk (zie ook bijlage 1 van de planregels):

- KPN locatie
- Spaarnwoude
- Velsen-Noord
- De Biezen
- De Leck en de Bergen
- Zeezicht
- Bedrijventerrein Velserbroek
- Oud IJmuiden West
- President Steynstraat
- Driehuis Velsen-Zuid
- IJmuiden Centrum
- IJmuiden West
- Keetberglaan
- Binnenhaven
- Biezenweg
- Volkstuinen De Biezen
- HOV-tracé
- Parken en landgoederen Velsen-Zuid
- Bouwmarkt Velserbroek

Status: vastgesteld

bestemmingsplan "Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur"

- PWN Velsbroek
- Van den Vondellaan AMW Driehuis

Binnen de voormelde plangebieden zijn verschillende deelgebiedjes uitgezonderd van dit paraplubestemmingsplan omdat binnen die deelgebiedjes de planologische mogelijkheden nog niet zijn benut (de ter plaatse voorziene woningen zijn bijvoorbeeld nog niet gebouwd). De toename van het aantal woningen moet in dat geval mogelijk blijven.

Figuur 1 Van toepassing zijnde bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Jaarlijks komen er diverse aanvragen om omgevingsvergunning bij de gemeente binnen voor het splitsen van één woning in meerdere woningen. Dit onder andere als gevolg van de huidige, overspannen, woningmarkt. Echter, een te grote toename van het aantal bewoners kan negatieve gevolgen hebben voor een wijk. Zo kan de parkeerdruk ongewenst toenemen. Om een goede leefbaarheid en een goed woonklimaat in de wijken te waarborgen is het van belang dat woningen niet zomaar gesplitst kunnen worden. Gesplitste maar ook niet gesplitste woningen worden verder regelmatig ingezet voor tijdelijke verhuur van woonruimte aan niet-ingezetenen (vaak tijdelijke werknemers). Deze vormen van huisvesting zijn niet overal passend. Er kan bijvoorbeeld geluidsoverlast en/of parkeerdruk ontstaan. Voor short stay, dit is het op logiesbasis tijdelijk verblijven in een horecapand, bieden wij hiervoor ruimte in het Havengebied door hier short stay hotels toe te staan.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om in bestemmingsplannen regelgeving voor woningsplitsing en kamerverhuur op te nemen. In dit paraplubestemmingsplan wordt als basisregeling opgenomen dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Ook is (de bestemming) 'wonen' gekoppeld aan 'woning': wonen is huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning. Woningssplitsing en kamerverhuur zijn in principe niet toegestaan. Bed & breakfast bij een woonbestemming is onder voorwaarden toegestaan.

Vanwege de maatschappelijk behoefte aan meer flexibele woonvormen dan het traditionele wonen moeten er - op plaatsen waar dat ruimtelijk inpasbaar is - mogelijkheden blijven voor bijvoorbeeld kamerverhuur. In de regels van dit parapluplan is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning medewerking kunnen verlenen. Het betreft gevallen waarbij de leefbaarheid in een wijk niet in het gedrang komt en die passend zijn volgens het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan bestaat uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vereisen.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Gelet op de aard van het plan is er geen sprake van ontwikkelingen waarvoor kostenverhaal aan de orde is.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Aangezien het gaat om slechts beperkte aanvullingen en aanpassingen van de geldende bestemmingsplannen en beleid van andere overheden/overheidsorganen niet geraakt wordt door dit paraplubestemmingsplan, wordt voor dit plan geen inspraakmogelijkheid geboden en zijn overlegpartners (in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) niet geconsulteerd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen op dit bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en op basis van voortschrijdend inzicht hebben wij besloten het bestaande beleid te vereenvoudigen. Het onderscheid, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, in de woonvormen short stay en kamerverhuur hebben we laten vervallen. Deze vormen kwamen al grotendeels overeen. Het verschil zat vooral in de tijdsduur. Short stay mocht maximaal zes maanden, kamerverhuur langer dan zes maanden. In de praktijk bleek dit onderscheid moeilijk handhaafbaar te zijn. Wij hebben daarom besloten hierin geen onderscheid meer te maken. Voor beide vormen gelden dezelfde regels. Daarom worden woonvormen vanaf nu kamerverhuur genoemd. Het maximum aantal bewoners is afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning. Er geldt een minimaal aantal van 18 m² per bewoner. Per woning mogen maximaal vier personen gebruik maken van kamerverhuur. Dit voorkomt overbewoning en beperkt de (negatieve) uitstraling op de woonomgeving. Een uitzondering kan worden gemaakt voor relatief grote panden (groter dan 150 m²), dan zijn maximaal zes bewoners toegestaan.

bestemmingsplan "Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur"

Status: vastgesteld

bestemmingsplan "Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur"

Status: vastgesteld

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur van de gemeente Velsen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0453.BP0000ANTISPLITWO1-R001;

1.3 bed & breakfast

het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf, met het serveren van ontbijt in een kleinschalige overnachtings- en verblijfaccommodatie, door de hoofdgebruiker, in of bij een woning;

1.4 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.5 inwoning/hospitaverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar de woning met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak, conform NEN 2580, van de woning bewoont;

1.6 kamerverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, anders dan inwoning/hospitaverhuur;

1.7 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.8 wonen

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning, met inbegrip van inwoning/hospitaverhuur;

1.9 woning

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.10 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

2.1 Van toepassing verklaring

1. Dit plan is van toepassing op de in bijlage 1 bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.
2. De regels van dit plan gelden in aanvulling op en ter vervanging van de regels (waaronder de begrippen) in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1 voor zover deze regels betrekking hebben op woningsplitsing, kamerverhuur en bed & breakfast. Overige regels opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1 blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 3 Algemene bouw- en gebruiksregels

3.1 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

3.2 Regels voor woningen

Kamerverhuur is niet toegestaan.

3.3 Bed & Breakfast

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waaronder wonen mede is begrepen, is Bed & Breakfast toegestaan met ingang van de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- d. van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.

3.4 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - artikel 3.1 voor woningsplitsing, indien:
 1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. artikel 3.2, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- h. artikelen 3.1 en 3.2 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
2. burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

3.5 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels.

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 3.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de verordening.

Artikel 6 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan woningsplitsing en kamerverhuur' met idn: NL.IMRO.0453.BP0000ANTISPLITWO1-R001

BIJLAGE REGELS

Bijlage 1 Van toepassing zijnde bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Plannaam	Datum vaststelling Raad/college	IMRO nummer
KPN locatie	20-7-2017	NL.IMRO.0453.BP0706KPNLOCATIE 1-R001
Spaarnwoude	24-5-2017	NL.IMRO.0453.BP1100SPAARNWO UDE1-R003
Velsen-Noord	26-11-2015	NL.IMRO.0453.BP0400VELSENNOO RD1-R001
De Biezen	7-5-2014	NL.IMRO.0453.BP1400DEBIEZEN1- I001
De Leck en de Bergen	20-6-2013	NL.IMRO.0453.BP1600LECKBERGE N1-R002
Zeezicht	26-3-2015	NL.IMRO.0453.BP0100ZEEZICHT1- R003
Bedrijventerrein Velserbroek	14-6-2012	NL.IMRO.0453.BP1301BEDRIJVENT E1-R001
Oud IJmuiden West	29-10-2010	NL.IMRO.04530302OUDIJMUIDEN WEST-
President Steynstraat	28-3-2013	NL.IMRO.0453.BP0803PRESIDENTS T1-R001
Driehuis en Velsen-Zuid	20-1-2010	NL.IMRO.04530001DRIEHUISVELSE NZ-
IJmuiden Centrum	5-9-2013	NL.IMRO.0453.BP0701IJMUIDENCE N1-R001
IJmuiden West	20-6-2013	NL.IMRO.0453.BP0800IJMUIDENW ES1-R001
Keetberglaan (wijzigingsplan)	1-3-2016	NL.IMRO.0453.WP0808KEETBERGL AA1-R001
Binnenhaven	6-4-2017	NL.IMRO.0453.BP0705BINNENHAV EN1-R001
Biezenweg	27-6-2019	NL.IMRO.0453.BP1402BIEZENWEG 1-R001
Volkstuinen De Biezen	2-6-2019 (ontwerp)	NL.IMRO.0453.BP1403BIEZENVOLK S1-O001
HOV-tracé	16-9-2015	NL.IMRO.0453.BP0901HOVTRACE1 -G001
Parken en landgoederen Velsen-Zuid	6-8-1974	NL.IMRO.04530001PARKENENLAN DGOE-
Bouwmarkt Velserbroek (wijzigingsplan)	25-2-2014	NL.IMRO.0453.WP1303BOUWMAR KT1-R001
PWN Velserbroek (wijzigingsplan)	28-1-2014	NL.IMRO.0453.WP1304PWNVELSE RBR1-R001
Van den Vondellaan AMW Driehuis (wijzigingsplan)	26-1-2016	NL.IMRO.0453.WP0902AMWDRIE HUIS1-R001

**Nota behandeling zienswijzen ingediend
tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Parapluplan
woningsplitsing, kamerverhuur en short stay"**

Inhoudsopgave:

Inhoud

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	2
1. Zienswijze Jumelet Beheer B.V.	2
2. Zienswijze Indiener 2	8
Conclusie.....	9

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 25 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens de termijn van terinzageligging op het plan reageren. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen, beide zijn ontvankelijk (bijlage 1). Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen, voorzien van commentaar.

1. Zienswijze Jumelet Beheer B.V.

Indiener 1

Indiener is het niet eens met het bestemmingsplan en verzoekt het bestemmingsplan niet of althans niet ongewijzigd vast te stellen.

Zienswijze:

1. Een algeheel verbod op woningsplitsing, kamerverhuur, short stay en bed en breakfast is onterecht

- 1.1 Indiener stelt dat door de gemeente Velsen, ook in verschillende beleidsdocumenten als de Woonvisie, aan de ene kant wordt erkend dat de bedrijven in en rondom Velsen sterk afhankelijk zijn van (de werkzaamheden van) arbeidsmigranten en dat deze gehuisvest dienen te worden, terwijl aan de andere kant door middel van (te) streng beleid en nu het onderhavige, veel te strenge, bestemmingsplan de daadwerkelijke huisvesting van die arbeidsmigranten steeds maar moeilijker, zo niet totaal onmogelijk wordt gemaakt.
- 1.2 Een goede rechtvaardiging ontbreekt, gezien de toelichting bij het bestemmingsplan. Er wordt slechts in zeer algemene termen overwogen dat het gebruik van woningen voor – kort gezegd – kamerbewoning nadelige gevolgen *kan* hebben voor de omgeving, waarbij als voorbeelden geluidsoverlast en parkeerproblemen worden genoemd.
- 1.3 Indiener is het principieel oneens met de algemene veronderstelling dat huisvesting van kamerbewoners, en dan in het bijzonder arbeidsmigranten, tot overlast voor de omgeving zal leiden. Indiener is daarvan zelf het duidelijke voorbeeld.
- 1.4 De goede ruimtelijke ordening vraagt niet om een dergelijk algeheel verbod voor het voorliggende plangebied. Er zijn al vele locaties in de

gemeente waar dergelijke kamerbewoning zich zonder enig probleem voor de omgeving voordoet, binnen de bestaande planologische kaders.

1.5 De bestaande bestemmingsplannen bieden reeds voldoende instrumenten om, waar nodig, het gebruik van panden voor kamerbewoning te reguleren. Bij het omzetten van een pand naar gebruik voor kamerbewoning zal immers een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en zou (bijvoorbeeld) het aspect parkeren sowieso al aan de orde komen. In verband met de toets aan het Bouwbesluit die in het kader van zo'n omgevingsvergunning moet plaatsvinden wordt het maximaal aantal bewoners van zo'n pand (in verband met de minimaal vereiste oppervlaktes) al aan banden gelegd en daarmee worden de effecten op de omgeving dus al voldoende gereguleerd. Voor het verdergaande verbod en de verdergaande eisen uit dit bestemmingsplan is dus geen reden.

1.6 Het algehele verbod geldt voor *alle* kamerbewoning, ongeacht het aantal bewoners, hospitaverhuur of short stay. Het algemene uitgangspunt dat kamerbewoning "nadelige gevolgen kan hebben" kan in ieder geval niet opgaan voor kamerbewoning onafhankelijk van welke omvang die bewoning heeft. Er is dus geen enkele ruimtelijk relevante reden om kamerbewoning van *alle* omvang te verbieden, of om bijvoorbeeld ook hospitaverhuur te verbieden.

Verweer:

1.1 In de Woonvisie staat inderdaad vermeld dat Velsen een woon- en werkgemeente is en dat er daarom behoefte is aan (tijdelijke) woonruimte voor bijvoorbeeld werknemers uit het buitenland. Het wordt echter alleen toegelaten op plaatsen waar dat ruimtelijk aanvaardbaar is. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens heeft immers andere effecten op de omgeving dan bewoning door een gezin. Uit met name leefbaarheidsoogpunt, voor zowel bewoner als buurt, worden er daarom eisen aan de woonruimte gesteld. Huisvesting van arbeidsmigranten blijft mogelijk, maar moet aan voorwaarden voldoen. Deze gelden door het parapluplan nu voor de gehele gemeente.

1.2 Geconstateerd is dat er in een aantal gevallen problemen met de leefbaarheid kunnen ontstaan indien een te groot aantal woningen wordt gesplitst of voor bed and breakfast, kamerverhuur, short stay e.d. wordt gebruikt. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente per geval een afweging kunnen maken of één van deze huisvestingsvormen ruimtelijk aanvaardbaar is. Per geval kan dan maatwerk worden geleverd.

1.3 De effecten van bewoning van woningen door meerdere huishoudens op de omgeving worden anders geacht dan door bewoning door één gezin. Het straatbeeld en de kans op overlast zijn daarin inderdaad elementen, maar te denken valt ook aan de parkeerdruk en het veelvuldiger in- en uitverhuizen.

- 1.4 Zoals hierboven verwoord zijn wij van mening dat een goede ruimtelijke ordening juist wel vraagt om nadere regulering.
- 1.5 Voorafgaand aan het voorliggende paraplubestemmingsplan was het niet altijd nodig om middels omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is wel gewenst en wordt met het huidige plan gerealiseerd. Vervolgens wordt het initiatief aan de onder 3.4 genoemde beleidsregels getoetst. De gemeente heeft de vrijheid om in dit beleid aanvullende regels te stellen, bijvoorbeeld op het minimale oppervlakte die per bewoner beschikbaar moet zijn in een pand. Het gaat in de onder 3.4 genoemde beleidsregels met name om leefbaarheid.
- 1.6 Er wordt wel degelijk onderscheid gemaakt naar omvang en aard. Hospitaverhuur is op grond van de beleidsregel Onzelfstandige Bewoning onder een aantal voorwaarden toegestaan zonder vergunning. Eén van de voorwaarden is dat maximaal twee kamers aan maximaal twee personen verhuurd worden. Hoe meer kamers verhuurd worden, des te groter de impact. De regels worden dan dus ook strikter.

Zienswijze:

2. Reguleren via het bestemmingsplan in plaats van via de Huisvestingsverordening

- 2.1 Met het onderhavige bestemmingsplan wordt in feite een vergunningplicht voor kamerbewoning in het leven geroepen, die door de beleidsregels waarnaar het bestemmingsplan verwijst verder gaat dan de “normale” omgevingsvergunning die nodig zou zijn bij de wijziging van het gebruik van een onroerende zaak. Het toetsingskader is immers ruimer dan bij een reguliere omgevingsvergunning.
- 2.2 Voor een dergelijke ruimere vergunningplicht is het bestemmingsplan echter niet het instrument en dit wordt dan ook ten onrechte daarvoor gebruikt. Voor het reguleren van kamerbewoning biedt de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid een vergunningplicht voor het omzetten van een onroerende zaak naar onzelfstandige woonruimte(s) in het leven te roepen. Dit kan in een op die wet gebaseerde Huisvestingsverordening. Wanneer zo'n vergunningplicht in het leven mag worden geroepen wordt in de Huisvestingswet gereguleerd, net zoals dat de Huisvestingswet beperkingen verbindt aan zo'n vergunningplicht. Kort gezegd: die mag niet verder reiken dan noodzakelijk.
- 2.3 Als kamerbewoning dus gereguleerd zou moeten worden (Jumelet meent van niet), dan had dat dus moeten gebeuren via de Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet 2014. Er is ten onrechte voor gekozen om dat via het onderhavige bestemmingsplan te doen en ook dat is reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het verkeerde instrument is gebruikt, in strijd met de Huisvestingswet 2014. Voor de goede orde: de gemeente Velsen heeft wel een huisvestingsverordening, maar er is voor gekozen om daarin géén

vergunningplicht voor kamerbewoning in het leven te roepen. Ook dit is reden het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Verweer:

2.1 Er had voor gekozen kunnen worden om de beleidsregels integraal in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Kortheidshalve is hier niet voor gekozen. Er is gekozen voor een dynamische verwijzing. Het toetsingskader blijft daardoor echter ongewijzigd. Ook bij een aanvraag wijzigen gebruik zal de afweging worden gemaakt om tot een goede ruimtelijke ordening te komen middels een integraal advies, welke ook getoetst wordt aan het bestaande beleid. De afweging bij een aanvraag voor kamerbewoning is ingebed in de beleidsregels en ook hier zal een integraal advies gegeven worden. Een aanvraag voor kamerbewoning is dus vergelijkbaar met elke andere aanvraag omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

2.2/2.3 In artikel 3.1 van de Wro wordt de kern van het bestemmingsplan geformuleerd. Hierbij worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen en regels over het gebruik van gronden en de bouwwerken daarop aan gronden gegeven. Dit artikel is niet alleen belangrijk voor de vorm van het bestemmingsplan, maar ook leidend in de onderbouwing van ruimtelijke keuzes. Eerder heeft de Raad van State uitspraak gedaan in een vergelijkbare zaak (ECLI:NL:RVS:2017:3501). In deze zaak had de raad van de gemeente Groningen dit besluit genomen om het evenwicht en de leefbaarheid te herstellen. Ook in de gemeente Velsen is gekozen voor een permanente oplossing waarbij het betreffende bestemmingsplan gemaakt is om de leefbaarheid binnen de plangebieden te herstellen/behouden en daarom zien wij geen reden om dit via de huisvestingsverordening te doen.

Zienswijze:

3. Verwijzing naar beleidsregels is niet toegestaan

3.1 Er is voor gekozen om in het bestemmingsplan zelf helemaal géén toetsingskader op te nemen voor afwijkingen van het verbod op kamerbewoning. In plaats daarvan wordt aangegeven dat van het bepaalde in artikel 3.2 en 3.3 mag worden afgeweken als wordt voldaan aan een aantal in het bestemmingsplan genoemde beleidsregels. Dat is niet juist en in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid.

3.2 Weliswaar biedt het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 3.1.2. de mogelijkheid dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels, maar dat is niet wat er in dit bestemmingsplan is gebeurd. Naar de beleidsregels wordt niet enkel verwezen voor de uitleg van de regels van het bestemmingsplan, in feite

is de gehele binnenplanse afwijkingsbevoegdheid volledig (en alléén) in die beleidsregels opgenomen. Dat gaat te ver: de totstandkoming van beleidsregels is aan geheel andere regels gebonden dan de totstandkoming van een bestemmingsplanbepaling en kent veel minder mogelijkheden tot rechtsbescherming.

3.3 Het toetsingskader voor afwijkingen had dus moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan zelf en ook om die reden dient te worden afgezien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.4 De verwijzing naar de beleidsregels is bovendien op zijn minst ongelukkig maar waarschijnlijk juridisch onjuist doordat de definities van verschillende begrippen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen niet gelijk zijn aan de begrippen zoals die in de beleidsregels zijn opgenomen. Dit leidt tot uitlegproblemen, onduidelijkheden en strijd met de rechtszekerheid. Ook dat is reden om het plan niet vast te stellen.

Verweer:

3.1 Er is gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing. De Raad van State heeft in 2017 uitspraak gedaan in een facetbestemmingsplan parkeren (ECLI:NL:RVS:2017:607) van de gemeente Groningen waar ook gesproken werd van een bestemmingsplan in strijd met de rechtsonzekerheid. Ook in dit plan was een verwijzing gedaan naar toekomstig beleid. Deze zaak is vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor kamerbewoning van de gemeente Velsen. De Raad van State oordeelde dat het belangrijk is dat duidelijk is op welke beleidsregels gedoeld wordt. Ons inzien is duidelijk vanuit het bestemmingsplan op welke beleidsregels gedoeld wordt.

3.2/3.3 Het toetsingskader opgenomen in de beleidsregels om voor iedere aanvraag een belangenafweging te kunnen maken op basis van het beleid. Op deze manier kan maatwerk geleverd worden waar nodig.

3.4 Dit is een terechte constatering. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast zodat definities en begrippen overeenkomen.

Zienswijze:

4. Onjuiste verwijzing naar de Huisvestingsverordening

4.1 Artikel 3.4 lid 1 onder a verwijst naar de Huisvestingsverordening 2017. De huidige huisvestingsverordening heet "Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond, gemeente Velsen 2017".

Verweer:

4.1 De verwijzing naar de Huisvestingsverordening zal in zijn geheel worden geschrapt. In de toetsing van nieuwe aanvragen hebben de hierin gestelde voorwaarden geen meerwaarde.

Zienswijze:

5. Verbod op woningsplitsing en verwijzing naar beleidsregels

5.1 De verwijzing naar beleidsregels in artikel 3.4 van de planregels is problematisch omdat er over woningsplitsing in de genoemde documenten niets wordt gezegd. Op grond van artikel 3.4 kan niet afgeweken worden.

5.2 Met artikel 3.4 is afwijken onmogelijk omdat in artikel 3.1 vermeld staat dat het aantal woningen gelijk dient te blijven.

Verweer:

5.1 In artikel 3.4 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van woningsplitsing.

5.2 zie 5.1

Zienswijze

6. Onderscheid tussen kamerverhuur en short stay (beleidsregels)

6.1 Short stay was inderdaad aan strengere regels gebonden dan kamerverhuur. In het nieuwe beleid Onzelfstandige Bewoning is het onderscheid op een andere wijze vormgegeven. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen kamerverhuur (wat ook korter dan 6 maanden kan zijn) en zogenaamde short stay hotels. De laatste betreffen logiesvoorzieningen die met name op bedrijventerreinen zullen worden toegestaan. Short stay in de woonwijken komt dus gelijk te staan aan kamerverhuur.

6.2 Short stay heeft een minder belastende ruimtelijke uitstraling dan kamerverhuur. De arbeidsmigranten die in het kader van short stay worden gehuisvest hebben vaak een veel grotere binding met elkaar dan bij kamerverhuur het geval is. Daarnaast kunnen dergelijke bewoners niet alleen via de huurrelatie op hun gedrag worden aangesproken, maar ook via de werkgevers- werknemersrelatie. Het grootste deel van de tijd zijn

ze daarnaast aan het werk, zodat zij ook geen overlast kunnen veroorzaken bij omwonenden.

- 6.3 Er wordt geen enkele waarde gehecht aan de omvang van kamerbewoning. Volgens de indiener impliceren de regels dat kamerverhuur aan 8 personen een minder grote ruimtelijke invloed op de omgeving zou hebben dan short stay aan 3 personen.
- 6.4 Omdat er in het bestemmingsplan een verwijzing naar beleidsregels staat waarin een onderscheid tussen short stay en kamerverhuur wordt gemaakt, moet het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
- 6.5 De bepaling in de beleidsregel voor short stay dat een aanvraag in ieder geval geweigerd wordt als die wordt gedaan voor een locatie die kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'. Afwijken van het verbod zal vrijwel niet mogelijk zijn, omdat het overgrote deel van het bestemmingsplangebied als 'rustige woonwijk' zal kunnen worden getypeerd.

Verweer:

6.1 Short stay was inderdaad aan strengere regels gebonden dan kamerverhuur. Omdat dit onderscheid dun was, is ervoor gekozen om in het nieuwe beleid Onzelfstandige Bewoning het onderscheid te laten varen.

6.2 Zie 6.1.

6.3 Zie 6.1.

6.4 Het college heeft kennis genomen van deze reactie. Een inhoudelijke beoordeling van de beleidsregels op deze plaats is niet aan de orde.

6.5 Naast de mogelijkheden die het nieuwe beleid biedt om ook short stay in de woonwijken mogelijk te maken, is de mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan Havengebied om zogenaamde 'short stay hotels' te realiseren.

2. Zienswijze Indiener 2

Indiener is eigenaar van een woning aan de Driehuizerkerkweg te Driehuis. Het gaat om een rijksmonumentale woonboerderij. Van oorsprong werd het pand door 4 gezinnen bewoond en had het pand 4 huisnummers. De boerderij en kapberg zijn volgens indiener van een dermate omvang dat bewoning voor meerdere huishoudens mogelijk is. Indiener is voornemens woningsplitsing aan te vragen voor een deel van de woning en hij wil daar ook in de toekomst de mogelijkheid toe hebben.

Daarnaast loopt er nu een omgevingsvergunningaanvraag voor de verbouw van kapberg tot woning. Ook hiervoor geldt dat indiener in de toekomst de mogelijkheid wil hebben om deze kapberg te splitsen voor zelfstandige bewoning.

Reactie:

Het onderhavig paraplubestemmingsplan heeft als doel om woningsplitsing en dergelijke te kunnen reguleren. Het wil niet zeggen dat elke aanvraag om woningsplitsing wordt afgewezen. Een aanvraag voor het splitsen van de woning zal worden getoetst aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen:

De volgende begripsbepalingen en artikelen zijn gewijzigd

Tekst ontwerpplan	Tekst vastgesteld plan
Begrippen	
1.1 Plan Het bestemmingsplan Parapluplan woningsplitsing, kamerverhuur en short stay van de gemeente Velsen	idem
1.2 Bestemmingsplan Het gebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0453.BP0000ANTISPLITWO1-0001 met bijbehorende bestanden	idem
1.3 Hotel Een bedrijf dat bedrijfsmatig logies verstrekt	Vervalt
1.4 Bed & breakfast Een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt	het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf, met het serveren van ontbijt in een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, door de hoofdgebruiker, in of bij een woning
1.5 Huishouden Een verzameling van één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid	Een alleenstaande of twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
	1.5 Inwoning/hospitaverhuur de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de

	eigenaar de woning bewoont met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak, conform NEN 2580, van de woning bewoont
1.6 Kamerverhuur De (gedeeltelijke) verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet	de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, anders dan <u>hospitaverhuur</u> ;
	1.7 Pand de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is
1.7 Short stay Het structureel aanbieden van een kamer, appartement of deel daarvan voor tijdelijk verblijf, niet perse zijnde aan een huishouden, voor een aansluitende periode van maximaal zes maanden	Vervallen
1.6 Wonen Huisvesten met een vast karakter	huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning
1.7 Woning Gebouw of een gedeelte daarvan, bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden	complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
1.8 Woningsplitsing Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen	het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk
Regels	
Artikel 3.1: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande woningen ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.	Artikel 3.1: Woningsplitsing is niet toegestaan.
Artikel 3.2: Regels voor woningen a. woningsplitsing is niet toegestaan;	Artikel 3.2: Regels voor woningen Tot een strijdig gebruik van gronden en

b. kamerverhuur in voor wonen bestemde gebouwen is niet toegestaan; c. short stay, bed & breakfast en/of andere vormen van bedrijfsmatig verstrekken van logies in voor wonen bestemde gebouwen is niet toegestaan.	bouwwerken wordt, tenzij daartoe door burgemeester en wethouders vergunning is verleend, in ieder geval gerekend: a. kamerverhuur; b. short stay.
Artikel 3.3 Bed & Breakfast In afwijking van het bepaalde in lid 3.2 onder c is bed & breakfast in delen van woningen toegestaan met inachtneming van de volgende regels: bedrijfsmatig mag aan maximaal 4 personen tegelijkertijd logies worden verleend; de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond; het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen; maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, tot een maximum van 50 m2, mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van deze functie; detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit; horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.	Artikel 3.3 Bed & Breakfast Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waaronder wonen mede is begrepen, is Bed & Breakfast toegestaan met ingang van de volgende regels: idem idem idem van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m2 binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m2 buiten de bebouwde kom; idem idem
Artikel 3.4: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels Van het bepaalde in lid 3.2 en 3.3 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken mits wordt voldaan aan: de Huisvestingsverordening 2017 of diens	Artikel 3.4: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: a. artikel 3.1 voor woningsplitsing, indien: 1. het vloeroppervlak van de woningen, conform NEN 2580, gemiddeld tenminste 60

opvolger; de beleidsregels gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016 of diens opvolger; de beleidsregels Short Stay Velsen 2017 of diens opvolger; de Beleidsnotitie Bed & Breakfast (2010) of diens opvolger. 2. het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.	m2 groot is; 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: - het woon- en leefmilieu; - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; b. artikel 3.2, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning; c. artikelen 3.1 en 3.2 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd. 2. burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode
-	Artikel 3.5: Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels. Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 3.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Voor het overige worden de zienswijzen niet gehonoreerd en overeenkomstig deze nota weerlegd;

Het bestemmingsplan 'parapluplan woningsplitsing, kamerverhuur en short stay' wordt gewijzigd vastgesteld;

het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het wettelijk bepaalde ter visie gelegd.

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 22 mei 2019
Datum carrousel n.v.t.
Raadsbesluitnummer R19.026
Registratienummer Rs19.00382

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit woningsplitsing, kamerverhuur en Short Stay



De raad van de gemeente Velsen,

Gelet op artikel 3.3, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer Rs19.00382 van 16 april 2019,

Besluit

1. Te verklaren dat er een paraplubestemmingsplan wordt voorbereid voor delen van de gemeente zoals aangegeven op de bij het besluit behorende verbeelding onder kenmerk NL.IMRO.0453.VB0000ANTISLPITWO1-R001;
2. te bepalen dat het verboden is om wijzigingen aan te brengen in het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, indien het project er toe strekt dat een object:
 - a. wordt opgesplitst ten behoeve van wonen of,
 - b. kamergewijs wordt verhuurd of,
 - c. wordt gebruikt ten behoeve van short stay, hotel of
 - d. wordt gebruikt als bed & breakfast of
 - e. wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.
3. te bepalen dat op dit besluit de begrippenlijst uit het bestemmingsplan Santpoort-Noord (NL.IMRO.0453.BP1500SANTPOORTNO1-R001) artikel 1 van toepassing is.
4. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kan afwijken van de onder 2 lid a t/m e genoemde activiteiten mits wordt voldaan aan:
 - a. Huisvestingsverordening 2017;
 - b. Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016;
 - c. Beleidsregel Short Stay Velsen 2017;
 - d. Beleidsnotitie Bed & Breakfast (2010).
5. het college van burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften kan verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.
6. te bepalen dat het besluit onder 1 t/m 5 op de datum van publicatie in werking treedt.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2019.

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

R.B. Penica

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Woningsplitsing, kamerverhuur en Short Stay

Datum collegevergadering	16 april 2019	Ambtenaar	D. Bennaars
Registratienummer	Rs19.00382	Telefoon	0255 567678
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	dbennaars@velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

1. te verklaren dat er een paraplubestemmingsplan wordt voorbereid voor delen van de gemeente zoals aangegeven op de bij het besluit behorende verbeelding onder kenmerk NL.IMRO.0453.VB0000ANTISLPITWO1-R001;
2. te bepalen dat het verboden is om wijzigingen aan te brengen in het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, indien het project er toe strekt dat een object;
 - a. wordt opgesplitst ten behoeve van wonen of,
 - b. kamergewijs wordt verhuurd of,
 - c. wordt gebruikt ten behoeve van short stay, hotel of
 - d. wordt gebruikt als bed & breakfast of
 - e. wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies.
3. te bepalen dat op dit besluit de begrippenlijst uit het bestemmingsplan Santpoort-Noord (NL.IMRO.0453.BP1500SANTPOORTNO1-R001) artikel 1 van toepassing is.
4. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kan afwijken van de onder 2 lid a t/m e genoemde activiteiten mits wordt voldaan aan:
 - a. Huisvestingsverordening 2017;
 - b. Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016;
 - c. Beleidsregel Short Stay Velsen 2017;
 - d. Beleidsnotitie Bed & Breakfast (2010).
5. het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.
6. te bepalen dat het besluit onder 1 t/m 5 op de datum van publicatie in werking treedt.

Samenvatting

De gemeente Velsen krijgt steeds vaker aanvragen voor het splitsen van woningen. Het voordeel van het splitsen van woningen is dat meer mensen woonruimte kunnen krijgen, zoals tijdelijke werknemers in de regio. Helaas heeft woninggebruik voor kamerverhuur, short stay en woningsplitsing ook nadelen voor de omgeving, zoals geluidsoverlast en parkeerproblemen. Goede regelgeving voor woningsplitsing ontbreekt bij de oude bestemmingsplannen binnen de gemeente Velsen. Er staat in deze regels niet dat je woningen niet mag splitsen of dat de woning voor één huishouden is. Hierdoor bestaat er binnen de oude bestemmingsplannen geen afwegingskader voor woningsplitsing.

We hebben nu niet de mogelijkheid om aanvragen voor woningsplitsing te toetsen of te weigeren. We willen niet alles honoreren, daarom het voorbereidingsbesluit woningsplitsing. Om de regelgeving aan te passen wil de gemeente een paraplubestemmingsplan opstellen voor het onderwerp woningsplitsing. Het doel van de paraplubestemmingsplan is de regelgeving voor

woningsplitsing aan te scherpen. Aan het paraplubestemmingsplan gaat een voorbereidingsbesluit vooraf. Indien de gemeenteraad eind mei het voorbereidingsbesluit vaststelt, dan worden nieuwe aanvragen voor woningsplitsing in de wacht gezet tot het paraplubestemmingsplan van kracht gaat. Indien een aanvraag passend is binnen de beleidsregels van woningsplitsing, kamerverhuur en short stay en bed en breakfast, dan wordt deze niet in de wacht gezet maar kan medewerking worden verleend aan de aanvraag.

Inleiding

Jaarlijks komen er diverse vergunningsaanvragen bij de gemeente binnen voor het splitsen van één woning in meerdere woningen. Dit onder andere als gevolg van de huidige, overspannen, woningmarkt. Echter kan het gebruik van woningen door meerdere huishoudens negatieve gevolgen hebben voor een wijk, zoals parkeerdruk. Om een goede leefbaarheid in de wijken te waarborgen is het van belang dat woningen niet zomaar gesplitst kunnen worden. Gesplitste maar ook niet gesplitste woningen worden soms ook ingezet voor de verhuur van woonruimte aan tijdelijke arbeiders, ook bekend als short stay. Dit zijn vormen van huisvesting die niet overal passend zijn. Zo heeft de gemeente beleid op short stay. Hiervoor zijn mogelijkheden gecreëerd aan de Dokweg, waaraan de gemeente, indien passend binnen het beleid, medewerking verleend. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om in sommige wat oudere bestemmingsplannen sluitende regelgeving voor woningsplitsing, kamerverhuur en short stay op te nemen en deze activiteiten meer gereguleerd te laten plaatsvinden, door een paraplubestemmingsplan vast te stellen. Onder de huidige regelgeving kan er namelijk niet getoetst worden aan bestaand beleid.

In voorbereiding op het paraplubestemmingsplan, wordt door de raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Dit om nieuwe ongewenste situaties, die niet passend zijn binnen het beleid, nu al voor de periode van één jaar te kunnen tegenhouden in afwachting van het eerder genoemde paraplubestemmingsplan. Omdat niet alle bestemmingsplannen voor wat betreft begrippen overeenkomen, is het bij het voorbereidingsbesluit belangrijk hier een eenduidige lijn in vast te houden en de begrippenlijst van bestemmingsplan Santpoort-Noord als leidraad aan te houden. Dit bestemmingsplan is vrij recent opgesteld, met onder meer aandacht voor woningsplitsing, en valt niet onder het werkingsgebied van het voorgestelde voorbereidingsbesluit. Met dit voorstel wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor ongewenste bouw- en aanlegactiviteiten. Voor projecten die passen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kunnen de aanhoudingsplicht doorbreken.

Dit zal betrekking hebben op de bestemmingsplannen:

- KPN locatie
- Spaarnwoude
- Velsen-Noord
- De Biezen
- De Leck en de Bergen
- Zeezicht
- Bedrijventerrein Velserbroek
- Oud IJmuiden West
- President Steynstraat
- Driehuis Velsen-Zuid
- IJmuiden Centrum
- IJmuiden West
- Keetberglaan
- Binnenhaven



Vorbereidingsbesluit onder Omgevingswet

Ook onder de Omgevingswet zal het instrument voorbereidingsbesluit blijven bestaan en gedurende het opstellen van het omgevingsplan zal hier vaker gebruik van gemaakt worden, is de verwachting.

Onder de Omgevingswet zit de regelgeving voor een voorbereidingsbesluit onder artikel 4.14.

De werking van het instrument voorbereidingsbesluit zal nagenoeg gelijk zijn aan de actuele situatie. Het voorbereidingsbesluit vervalt onder de Omgevingswet echter pas na anderhalf jaar, in tegenstelling tot nu waarin dit na 1 jaar gebeurt, of, indien binnen die termijn, het besluit over de vaststelling van het omgevingsplan is bekendgemaakt. De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet de bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.



Beoogd doel en effect van het besluit

Goede regelgeving voor woningsplitsing ontbreekt bij de oude bestemmingsplannen binnen de gemeente Velsen. Er staat in deze regels niet dat je woningen niet mag splitsen of dat de woning voor één huishouden is. Hierdoor kan er binnen de oude bestemmingsplannen niet goed gehandhaafd worden op woningsplitsing.

We hebben nu niet de mogelijkheid om aanvragen voor woningsplitsing te weigeren. We willen niet alles honoreren, daarom het voorbereidingsbesluit woningsplitsing. Om de regelgeving aan te passen wil de gemeente een paraplubestemming opstellen voor het onderwerp woningsplitsing. Het doel van de paraplubestemming is de regelgeving voor woningsplitsing aan te scherpen.

Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. Als het bouwplan in overeenstemming is met een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, of als het bouwplan wordt gerealiseerd met behulp van een ontheffing van het bestemmingsplan kan de aanhoudingsplicht kan worden doorbroken, en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijvoorbeeld In de gevallen waarbij er sprake is van een mogelijkheid tot een ontheffing van het bestemmingsplan op basis van de beleidsregels, zal er dan ook medewerking worden verleend aan het bouwplan.

Maatwerk

Voor gevallen die passend zijn binnen het huidige beleid, zoals de Huisvestingsverordening 2017, Beleidsregel gebruik onzelfstandige woonruimte Velsen 2016, Beleidsregel Short Stay Velsen 2017 en Beleidsnotitie Bed & Breakfast, is ruimte om maatwerk te leveren en medewerking te verlenen. Vanuit het economische beleid wil de gemeente bijvoorbeeld graag de realisatie van bed & breakfasts aan huis wel toe staan. In het voorbereidingsbesluit en het paraplubestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden.

Argumenten

Woninggebruik voor kamerverhuur, short stay en woningsplitsing kent meerdere negatieve effecten op de omgeving. Zoals een hogere parkeerdruk en minder binding met de buurt. Om dit tegen te gaan in de hele gemeente is een paraplubestemmingsplan voor delen van de gemeente noodzakelijk om openingen in vigerende bestemmingsplannen te dichten.

Alternatieven

Geen voorbereidingsbesluit nemen, waardoor nieuwe aanvragen tot woningsplitsing of bijvoorbeeld short stay niet tegengehouden kunnen worden. Daarbij valt er niet uit te sluiten dat er tot op het laatste moment nog vergunningsaanvragen worden gedaan die toegestaan moeten worden.

Risico's

Indien er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen bestaat de mogelijkheid dat gedurende het opstellen van een ontwerp-parapluplan meer ongewenste situaties bekend worden, waartegen niet effectief gehandhaafd kan worden en aanvragen voor omgevingsvergunningen verleend moeten worden.



Programma

2

Kader

Wettelijk kader:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inspraak, participatie etc.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De paraplubestemmingsplanprocedure kent de reguliere bezwaarmogelijkheden van een zienswijze bij de raad en beroep bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Geen.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling van het voorbereidingsbesluit zullen gedurende één jaar alle vergunningen waarop het besluit betrekking heeft in de wacht gezet kunnen worden. Binnen dit jaar zal een ontwerp-parapluplan door het college in procedure worden gebracht, die vervolgens de opschortende werking overneemt.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Raadsbesluit.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

K.M. Radstake

De burgemeester

F.C. Dales

