



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'

Aantal bijlagen: 5

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hospita en parkeren 2022' d.d. 27 oktober 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021101013-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

22 DEC. 2022

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'

Aantal bijlagen: 5

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' naar voren gebrachte zienswijze overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hospita en parkeren 2022' d.d. 27 oktober 2022 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021101013-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' is een zogenoemd 'paraplubestemmingsplan', omdat het voorziet in het gelijktijdig wijzigen van meerdere geldende bestemmingsplannen. De reden voor het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' is dat hiermee twee onderwerpen voor de hele gemeente Breda in één keer planologisch geregeld kunnen worden.

Het eerste onderwerp betreft de zogenoemde hospitaregeling. Deze regeling ziet op het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledig eigenaar van de woning of door de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont. In Breda is er een tekort aan woningen. Naast het verruimen van het aanbod kan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Voor sommige mensen, zoals speedzoekers of (internationale) studenten, zou het tijdelijk huren van een kamer al een oplossing zijn voor hun woningprobleem. Deze hospitaregeling is niet in alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Breda opgenomen. Dit gebeurde pas in bestemmingsplannen vanaf 2014, nadat de raad de notitie 'Aanpak kamerverhuur 2014' had vastgesteld. Daarom is een paraplubestemmingsplan opgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat de hospitaregeling binnen elke koopwoning geldt die door de volledig eigenaar wordt bewoond. Ook geldt de hospitaregeling voor huurhuizen van woningcorporaties. Op particuliere huurwoningen is de hospitaregeling niet van toepassing.

Het tweede onderwerp is de verankering van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' die door de gemeenteraad op 29 april 2021 is vastgesteld. Het geldende 'Parapluplan parkeren 2017' moet worden vervangen door dit nieuwe paraplubestemmingsplan om aan de nieuwe parkeernormen – in het bijzonder voor fietsparkeren – te kunnen toetsen bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Dit parapluplan is een puur wetstechnische wijziging en voegt enkel een algemeen parkeerartikel toe aan alle geldende bestemmingsplannen. Dit plan wijzigt inhoudelijk niets aan het parkeerbeleid, de parkeernormen, de parkeertijden of de parkeertarieven.

Het paraplubestemmingsplan omvat het gehele grondgebied van de gemeente Breda.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' heeft van 30 juli 2022 tot en met 9 september 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnen deze termijn naar voren gebracht. De zienswijze is in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hospita en parkeren 2022' weergegeven. Bij elk onderdeel is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassing is echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.



Kostenverhaal

Het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' maakt geen aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro mogelijk. Ook is er geen sprake van locatie-eisen. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

- Hospitaregeling

De hospitaregeling is niet in alle bestemmingsplannen opgenomen. Hierdoor is het in de ene wijk wel rechtstreek mogelijk om iemand in huis te nemen en in de andere wijk niet. Dit leidt voor (potentiële) hospita's en voor woningzoekenden tot onduidelijkheid. Met het paraplubestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' wordt ervoor gezorgd dat de hospitaregeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Breda geldt.

- Parkeren

Het geldende 'Parapluplan parkeren 2017' moet worden vervangen door een nieuw paraplubestemmingsplan om aan de nieuwe parkeernormen – in het bijzonder voor fietsparkeren – uit de Nota Parkeernormen 2021 te kunnen toetsen bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Uitvoering van het besluit

Bevoegdheid

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder de provincie en het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke reacties.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is met de woningcorporaties en met de onderwijsinstellingen gesproken over de problematiek van de huisvesting van (internationale) studenten. Op 21 juli 2022 heeft de gemeente een persbericht uitgebracht over de hospitaregeling. Met betrekking tot het onderdeel parkeren in dit paraplubestemmingsplan heeft geen participatie plaatsgevonden, omdat dit plan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen en de participatieleidraad daardoor niet van toepassing is.

Motivering

Bestemmingsplan

Hospitaregeling

- Omgevingsvisie Breda 2040

De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2021 de Omgevingsvisie Breda 2040 vastgesteld. Hierin worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdpogingen 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt.

Breda is een groeiende gemeente met een toename van inwoners en huishoudens en groeit naar verwachting verder door. Als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaaleconomische ontwikkelingen verandert de woonbehoefte van bewoners. Hier speelt de gemeente op in met de woningbouwprogrammering. Er worden ruim 25.000 woningen gebouwd en daarnaast worden zoekgebieden voor verdere verstedelijking benoemd. Gestreefd wordt naar een structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar.

Er is extra aandacht voor het realiseren van woonruimte voor mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien, zoals studenten, woonwagengebrouwen, statushouders, arbeidsmigranten en mensen die beschermd of begeleid wonen. Hierbij levert de gemeente maatwerk. Voor bijvoorbeeld spoedzoekers of (internationale) studenten kan het tijdelijk huren van een kamer een oplossing bieden.

De ambitie om Breda als internationaal knooppunt te versterken heeft een relatie met het aantrekken en behouden van internationale studenten. Het verbeteren van de huisvesting voor studenten versterkt de aantrekkingskracht van Breda voor internationale studenten. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie is de motie "Wonen op een Campus" aangenomen. Deze motie gaat over het bouwen van eenheden voor studenten. Dit realiseren kost echter tijd. Het vergroten van het aantal potentiële hospitaalkamers levert op korte termijn al woonruimte op voor (internationale) studenten. Zo kunnen de onderwijsinstellingen de komende studieperiodes de piek(en) tijdig en goed opvangen en tegelijkertijd zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor de huisvesting van studenten. Met het algemeen toestaan van de hospitaregeling voor de gehele gemeente kan het gebruik ervan gestimuleerd worden, zonder dat situaties ontstaan die niet rechtstreeks zijn toegestaan en zijn afzonderlijke c niet noodzakelijk.

De hospitaregeling die met dit bestemmingsplan uniform wordt mogelijk gemaakt, draagt bij aan de huisvesting van onder meer spoedzoekers en studenten en aan de ambitie om een gastvrije gemeenschap te zijn. Dit past bij de doelen die in de Omgevingsvisie Breda 2040 zijn beschreven. Het is wenselijk om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te stimuleren om woningen via de hospitaregeling te delen voor de doelgroepen die het moeilijk hebben.

- Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026

In het bestuursakkoord is aangegeven dat het college in deze bestuursperiode er, binnen de mogelijkheden, alles aan gaat doen om de ontwikkelingen op de woningmarkt zo veel mogelijk bij te sturen. De woningmarkt in Breda moet toegankelijk blijven voor iedereen. Opgemerkt wordt dat bijzondere doelgroepen, zoals spoedzoekers en internationale studenten, extra druk opleveren op de reguliere woningmarkt. Qua onderwijs wordt de doorontwikkeling van Breda Studentenstad genoemd. Het planologisch mogelijk maken van de hospitaregeling binnen het gehele grondgebied van de gemeente Breda sluit aan bij de ambities in het bestuursakkoord.

- Notitie Aanpak kamerverhuur 2014

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Breda de notitie 'Aanpak kamerverhuur 2014' vastgesteld. Het kamerverhuurbeleid uit 2014 stelt de kaders voor het toestaan van kamerverhuur. Met het beleid is beoogd overlast als gevolg van kamerverhuur te voorkomen. Dit in verband met de negatieve neveneffecten die kunnen optreden door een grote hoeveelheid aan studentenwoningen in een woonstraat. Met het toezicht en de aanwezigheid van een pandeigenaar is het risico op neveneffecten minimaal. In de meeste bestemmingsplannen die daarop volgden is een verbod op kamerverhuur opgenomen. Een uitzondering op dit verbod is de zogenaamde hospitaregeling, te weten het verhuren van een of meer kamers in de eigen woning aan derden zoals studenten. Deze uitzondering maakt in bepaalde bestemmingsplannen onderdeel uit van het begrip kamerverhuur: "het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door een eigenaar (hospita) die in dezelfde woning woont niet als kamerverhuur wordt aangemerkt".

De regeling geldt voor elke koopwoning die door de volledig eigenaar/eigenaren wordt bewoond en voor huurhuizen van woningcorporaties. Op particuliere huurwoningen is de hospitaregeling niet van toepassing. Ter plaatse wonende eigenaren en woningcorporaties hebben namelijk belang bij en grip op de leefbaarheid en impact voor de buurt/omwonenden. Woningcorporaties vervullen verder een nadrukkelijke maatschappelijke rol inzake huisvesting en hebben geen winstoogmerk. Daarbij kunnen zij uniforme en duidelijke regels hanteren, waarbij de hoofdhuurder verantwoordelijk wordt gesteld voor de naleving ervan. Bij overlastsituaties kunnen woningcorporaties de toestemming voor het toepassen van de hospitaregeling eventueel weer intrekken via de huurconstructie.



Parkeren

- Omgevingsvisie Breda 2040 en Mobiliteitsvisie

Het paraplubestemmingsplan ligt in het verlengde van het beleid uit de Omgevingsvisie Breda 2040 en de Mobiliteitsvisie, waarbij ruimte voor parkeren bij voorkeur in gebouwde voorzieningen is en er ruimte is voor vervoersalternatieven zoals deelauto's en fietsen. Voor ontwikkelingen die op grond van de bestemmingsplannen mogelijk zijn geldt in principe dat er voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gezorgd moet worden. De Nota Parkeernormen Breda 2021 geeft hieraan nadere invulling.

- Nota Parkeernormen Breda 2021

De Nota Parkeernormen Breda 2021 beschrijft het aanpaste beleid op het gebied van parkeren van auto's en het stallen van fietsen. Gezien het toegenomen autobezit en -gebruik en de ruimtelijke en verkeerskundige gevolgen ervan heeft een actualisatie van de parkeernormen plaatsgevonden. De actualisatie heeft betrekking op de hoogte van de parkeernormen, meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit en hoe wordt omgegaan met nieuwe vormen van mobiliteit zoals deelauto's. Ook fietsparkeren is sterk in ontwikkeling. De nieuwe normen zijn gebaseerd op de laatste inzichten en zijn in overeenstemming met die van vergelijkbare steden. Door vaststelling van het paraplubestemmingsplan wordt het parkeren bij iedere ontwikkeling op een uniforme manier aan de meest actuele parkeernormennota getoetst.

Communicatie en participatie

Voor de hospitairegeling is voor het participatietraject gekozen voor 'Niveau 0': Informeren +. Omdat de hospitairegeling deels al in geldende bestemmingsplannen is opgenomen en het een planologische vertaling van bestaand beleid betreft, is dit niveau van participatie toereikend geacht.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Breda met de woningcorporaties en met de onderwijsinstellingen gesproken over de problematiek van de huisvesting van (internationale) studenten. De woningcorporaties hebben aangegeven voorstander te zijn van het planologisch mogelijk van de hospitairegeling. Voor de privaatrechtelijke aspecten (afspraken met huurders) staan zij aan de lat. Met de woningcorporaties en de onderwijsinstellingen is afgestemd op welke manier meer bekendheid gegeven kan worden aan de mogelijkheid om gebruik te maken van de hospitairegeling.

Op 21 juli 2022 heeft de gemeente een persbericht uitgebracht over de hospitairegeling. Met het persbericht wordt aandacht gevestigd op de mogelijkheid om kamers te verhuren aan woningzoekenden.

Met betrekking tot het onderdeel parkeren in dit paraplubestemmingsplan heeft geen participatie plaatsgevonden, omdat dit plan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen en de participatieleidraad daardoor niet van toepassing is. Ook anderszins bestaat er geen reden voor participatie. Het betreft slechts de planologische verankering van reeds vastgesteld beleid.

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Wijkraden

Er zijn geen inhoudelijke vooroverlegreacties ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' heeft ter inzage gelegen van 30 juli 2022 tot en met 9 september 2022. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Hospita en parkeren 2022' weergegeven. Bij elk onderdeel is de reactie van de gemeente opgenomen.



In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Daarom is de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassing is echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De twee aanpassingen in de regels zijn ambtelijke wijzigingen.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'

Regels

Artikel 4	Aan artikel 4 is de onderstreepte tekst toegevoegd: <i>b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021. Als de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt gewijzigd of vervangen, dan moet worden voldaan aan die gewijzigde beleidsregels <u>of de rechtsopvolgers daarvan</u>;</i> <i>c. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;</i> <i>d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:</i> <i>1. als voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 en wijzigingen <u>of de rechtsopvolgers daarvan</u>; of</i> <i>2. als het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.</i>
Artikel 5	Aan artikel 5 is de onderstreepte tekst toegevoegd: <i>Waar een geldende <u>bestemming of een onherroepelijke (omgevings)vergunning</u> een woning toestaat, mag gebruik van de hospitaregeling worden gemaakt.</i>

Toelichting

Paragraaf 3.2	In paragraaf 3.2 is onder het kopje 'Informatieverstrekking' onderstaande tekst toegevoegd: <i>Een hospita/verhuurder zal zich voorafgaand aan de verhuur goed moeten laten informeren over de juridische gevolgen daarvan. Tijdelijke verhuur ligt bij gebruikmaking van de hospitaregeling voor de hand. De huur kan dan niet tussentijds opgezegd worden, maar de huur stopt wel na de afgesproken periode van de huur. Er bestaat dan geen huurbescherming meer. Daarbij is van belang dat de verhuurder op tijd meldt dat de huur stopt na de afgesproken huurtermijn; schriftelijk en minimaal 1 maand of maximaal 3 maanden voor de afgesproken einddatum van de huur.</i> <i>Een woningeigenaar die gebruik wil maken van de hospitaregeling dient zich te laten informeren door de hypotheekverstrekker. Mogelijk stelt deze voorwaarden aan de (tijdelijke) verhuur van de kamers.</i> <i>Een hoofdhuurder van een woning van een woningcorporatie die gebruik wil maken van de hospitaregeling dient zich te laten informeren door de woningcorporatie. De woningcorporatie kan voorwaarden stellen op basis waarvan gebruikmaking van de regeling wordt toegestaan.</i>
---------------	---

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'
4. Geanonimiseerde zienswijze
5. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' d.d. 27 oktober 2022

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester

, gemeentesecretaris

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPPLAN
‘Hospita en parkeren 2022’**

27 oktober 2022

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de gemeentelijke hospitaregeling en voor de Nota Parkeernormen 2021. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de beschrijving en de beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 30 juli 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' (NL.IMRO.0758.BP2021101013-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in het uniform toestaan van de hospitaregeling binnen het gehele grondgebied van de gemeente Breda. Daarnaast voegt het plan een algemeen parkeerartikel toe aan alle geldende bestemmingsplannen om aan de nieuwe parkeernormen – in het bijzonder voor fietsparkeren – te kunnen toetsen bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

De terinzagelegging liep van 30 juli 2022 tot en met 9 september 2022. Er is in totaal één zienswijze binnen deze termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is in deze zienswijzennota beschreven en per onderdeel is de reactie van de gemeente opgenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijze

Zienswijze	Beantwoording
a. Breda kent wijkvisies, beleidsvisies en zorgvuldig opgestelde bestemmingsplannen. Deze zijn met bewoners gecommuniceerd en aan bewoners zijn toezeggingen gedaan. Dat er een oplossing gezocht wordt voor de tijdelijke huisvesting van (internationale) studenten en spoedzoekers dat spreekt voor zich, echter waarom dan een hospitaregeling uitrollen over geheel Breda zonder einddatum? Hospitaverhuur tijdelijk toestaan in geheel Breda zou de gemeente en ook de bewoners meer zekerheid geven dat eerdere doelen en visies niet volledig overboord gegooid worden. Hierdoor kan na deze tijdelijke wooncrises uiteindelijk weer voortgebouwd worden aan diverse en goed functionerende en leefbare woonwijken in Breda.	Zoals ook in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is verwoord, is de hospitaregeling niet nieuw. Op 30 januari 2014 heeft de raad van de gemeente Breda de notitie 'Aanpak kamerverhuur 2014' vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de hospitaregeling. Sindsdien is de hospitaregeling opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Een deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Breda is van voor 2014. De hospitaregeling is daar nog niet in opgenomen. Om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen benutten, is het gewenst om dezelfde regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente te hebben. De hospitaregeling maakt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad mogelijk, zonder goed functionerende en leefbare woonwijken aan te tasten. De hospitaregeling geldt voor ter plaatse wonende eigenaren en woningcorporaties. Hier is bewust voor gekozen omdat specifiek deze partijen belang hebben bij en meer grip hebben op de leefbaarheid en impact voor de buurt/omwonenden. Woningcorporaties vervullen een nadrukkelijke maatschappelijke rol inzake huisvesting en hebben geen winstoogmerk. Daarbij kunnen de Bredase corporaties uniforme en duidelijke regels hanteren, waarbij de hoofdhuurder verantwoordelijk wordt gesteld voor de naleving ervan. Mochten er situaties van overlast ontstaan, dan kunnen woningcorporaties de toestemming voor het toepassen van de hospitaregeling eventueel weer intrekken via de huurconstructie. Hierover zijn de gemeente en de woningcorporaties met elkaar in gesprek. Een eigenaar als bewoner zal zelf ter wille van het behoud van eigen leef- en woongenot voor toezicht en handhaving zorgen wat tevens onevenredige overlast in de omgeving voorkomt. Niet verwacht hoeft te worden dat het uniform en permanent toestaan van de hospitaregeling voor het gehele grondgebied tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal leiden. Vanuit de bestemmingsplannen waar de hospitaregeling nu al geldt, zijn geen overlastsituaties bekend.
b. In de Omgevingsvisie Breda 2040 staat: "Voor bijvoorbeeld spoedzoekers of (internationale) studenten kan het tijdelijk huren van een kamer een oplossing bieden." In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet alleen deze doelgroep uit de omgevingsvisie bediend, de hospitaregeling geldt voor iedereen. Door de doelgroep voor de hospitaregeling niet nader te specificeren naar (internationale) studenten en spoedzoekers kan de hospitaregeling uitmonden in	Het doel van de hospitaregeling ziet niet op het maken van onderscheid tussen verschillende doelgroepen huurders. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarom ook bewust geen onderscheid gemaakt of bepaalde groepen mensen aangewezen. Met de regeling wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Spoedzoekers en (internationale) studenten kunnen hier met goedvinden van de eigenaar gebruik van maken, maar ook andere mensen komen hiervoor in aanmerking. Het maakt voor de ruimtelijke effecten op de omgeving ook geen verschil wie van de hospitaregeling gebruik maakt. Ten aanzien van het behoud van een goede leefomgeving wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

	permanente langdurige hospitaverhuur, omdat andere huurders veelal minder vaak doorverhuizen, en dat is een ongewenste situatie, dit zal de leefomgeving met name voor omwonenden niet positief beïnvloeden.	
c.	Voor de hospitaregeling is geen vergunning dan wel melding bij de gemeente nodig. De gemeente mist daardoor inzicht op hoeveel mensen in bepaalde wijken wonen en daarmee verliest de gemeente ook grip op de leefbaarheid van de buurt. Als er geen toestemming verleend hoeft te worden voor hospitaverhuur is het voor een woningeigenaar/hoofdhuurder extra makkelijk om, onder het mom van hospitaverhuur, gewoon kamerverhuur te realiseren zonder er zelf te wonen en zonder het maximaal toegestane aantal huurders te respecteren. De gemeente komt, bij invoering van de voorgestelde wijziging, alleen achter deze illegale situaties als omwonenden bij de gemeente aan de bel trekken. Langdurige procedures, handhavingstrajecten zullen dan door omwonenden in gang gezet moeten worden, die veelal tijd- en geldrovend zijn voor zowel de omwonende als de gemeente. Waarom verleent de gemeente niet gewoon een tijdelijke vergunning voor hospitaverhuur, waardoor de voorwaarden die gesteld worden aan de hospitaregeling bij aanvang gecheckt kunnen worden. Hierdoor houdt de gemeente zicht op wat erin de wijken gebeurt en heeft de gemeente een sturingselement als in bepaalde wijken hospitaverhuur voor overlast gaat zorgen. Omwonenden van hospitaverhuurders kunnen daardoor beter beschermd worden tegen eventuele negatieve ontwikkelingen op de leefbaarheid van de buurt als gevolg van hospitaverhuur.	Het doel van het bestemmingsplan is niet om meer of minder inzicht in het aantal bewoners te krijgen. Een verhuizing van een persoon moet binnen vier weken vóór of uiterlijk vijf dagen nadat een persoon van adres verandert bij de gemeente worden doorgegeven. De verwachting is niet dat op dit vlak wezenlijke informatie wordt gemist wanneer de hospitaregeling voor het gehele grondgebied van Breda gaat gelden. De gedachte achter de hospitaregeling is dat de leefbaarheid van een buurt niet onder druk komt te staan. Daarom is een maximum gesteld van twee personen aan wie kamers verhuurd mogen worden. Niet valt in te zien waarom dit bestemmingsplan invloed heeft op de overwegingen van een woningeigenaar/hoofdhuurder om kamers te verhuren in strijd met de geldende regels. Het bestemmingsplan stelt hier juist een duidelijk en uniform kader voor. De voorwaarden met deze uniforme hospitaregeling zijn voor een ieder aan de voorkant helder en raadpleegbaar. Het is niet gewenst dat elke potentiële hospita individueel een omgevingsvergunning moet aanvragen. Dit komt niet tegemoet aan het doel van het bestemmingsplan om op een uniforme en laagdrempelige wijze op basis van vastgesteld beleid de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Kamerverhuur zoals bij studentenwoningen het geval is, is niet toegestaan met de hospitaregeling. Wanneer een situatie in strijd is met de hospitaregeling staat de mogelijkheid open om handhavend op te treden.

d.	Bij een hospitaverhuur zal na 9 maanden een kamerhuurder een volledige huurbescherming genieten, dit kan dan resulteren in langdurige (ongewenste) verhuur. Om deze situatie te voorkomen zou de gemeente toekomstige hospitaverhuurders uitgebreid vooraf kunnen informeren over de voor- en nadelen en kunnen wijzen op deze huurbescherming enz. Als hospitaverhuurders niet goed op de hoogte zijn van alle regelgeving dan kan dat behalve voor de hospitaverhuurder zelf ook voor omwonende vervelende consequenties hebben. Een hospitaverhuur voor bepaalde tijd zou een dergelijke situatie mogelijk kunnen voorkomen.	Het is inderdaad belangrijk dat een verhuurder/hospita goed op de hoogte is van zijn/haar rechten en plichten. Deze zal zich daarom voorafgaand aan de verhuur goed moeten laten informeren over de gevolgen ervan en welke (juridische) aandachtspunten daarbij van belang zijn. Tijdelijke verhuur ligt bij gebruikmaking van de hospitaregeling voor de hand. De huur kan dan niet tussentijds opgezegd worden, maar de huur stopt wel na de afgesproken periode van de huur. Er bestaat dan geen huurbescherming meer. Daarbij is van belang dat de verhuurder op tijd meldt dat de huur stopt na de afgesproken huurtermijn; schriftelijk en minimaal 1 maand of maximaal 3 maanden voor de afgesproken einddatum van de huur. Gelet op het belang van zorgvuldige informatie is aan de hand van dit onderdeel in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan een alinea hierover toegevoegd. Vanuit de gemeente zal, ook in overleg met de onderwijsinstellingen en de woningcorporaties, over deze informatie nader gecommuniceerd worden.
e.	Bij de hospitaregeling gaat de gemeente ervan uit dat de aanwezigheid, de vereiste inwoning, van de hospitaverhuurder zorgt dat de overlast beperkt blijft. Wat als de inwonende verhuurder deze rol niet naar behoren uitvoert? Welke mogelijkheden heeft een omwonende dan om de overlast te laten beëindigen. De bekende instrumenten, gebaseerd op handhaving aanvragen bij de gemeente zijn dermate langdurige, geld- en tijdrovende trajecten dat de 9 maanden veelal allang verlopen zijn en de overlast veroorzakende huurder ondertussen huurbescherming heeft verkregen. Zou er in de hospitaregeling niet iets opgenomen kunnen worden dat bij overlast de hospitaregeling ingetrokken kan worden?	Net als bij woningen zonder hospitaverhuur kan in het geval van overlast bijvoorbeeld Buurtbemiddeling Breda of de politie worden ingeschakeld. Bij woningen die via een woningcorporatie worden verhuurd, kan bij ernstige vormen van overlast daar een melding worden gedaan. Wanneer in strijd met de regels van het bestemmingsplan wordt gehandeld kan de gemeente handhavend optreden. Zoals aangegeven onder a zijn geen klachten bekend in de wijken waar de hospitaregeling nu al van toepassing is. Het bestemmingsplan staat in algemene zin toe om gebruik te maken van de hospitaregeling voor de eigen (huur)woning. Een bestemmingsplan kent geen planologische rechten toe aan specifieke mensen. Daarom is het ook niet mogelijk om een planologisch recht (zoals de hospitaregeling) bij individuele gevallen van overlast in te trekken. Zoiets kan wel met een vergunningplicht worden geregeld, maar hier is, zoals onder c is vermeld, in dit geval niet voor gekozen.

Conclusie

Naar aanleiding van onderdeel d. van de zienswijze is in de toelichting van het bestemmingsplan een alinea opgenomen over huurbescherming. Voor de overige punten is de zienswijze ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

Regels

Artikel 4	Aan artikel 4 is de onderstreepte tekst toegevoegd: <i>b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021. Als de Nota Parkeernormen Breda 2021 wordt gewijzigd of vervangen, dan moet worden voldaan aan die gewijzigde beleidsregels <u>of de rechtsopvolgers daarvan</u>;</i> <i>c. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden;</i> <i>d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:</i> <i>1. als voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 en wijzigingen <u>of de rechtsopvolgers daarvan</u>; of</i> <i>2. als het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.</i>
Artikel 5	Aan artikel 5 is de onderstreepte tekst toegevoegd: <i>Waar een geldende <u>bestemming of een onherroepelijke (omgevings)vergunning</u> een woning toestaat, mag gebruik van de hospitaregeling worden gemaakt.</i>

Toelichting

Paragraaf 3.2	In paragraaf 3.2 is onder het kopje 'Informatieverstrekking' onderstaande tekst toegevoegd: <i>Een hospita/verhuurder zal zich voorafgaand aan de verhuur goed moeten laten informeren over de juridische gevolgen daarvan. Tijdelijke verhuur ligt bij gebruikmaking van de hospitaregeling voor de hand. De huur kan dan niet tussentijds opgezegd worden, maar de huur stopt wel na de afgesproken periode van de huur. Er bestaat dan geen huurbescherming meer. Daarbij is van belang dat de verhuurder op tijd meldt dat de huur stopt na de afgesproken huurtermijn; schriftelijk en minimaal 1 maand of maximaal 3 maanden voor de afgesproken einddatum van de huur.</i> <i>Een woningeigenaar die gebruik wil maken van de hospitaregeling dient zich te laten informeren door de hypotheekverstrekker. Mogelijk stelt deze voorwaarden aan de (tijdelijke) verhuur van de kamers.</i> <i>Een hoofdhuurder van een woning van een woningcorporatie die gebruik wil maken van de hospitaregeling dient zich te laten informeren door de woningcorporatie. De woningcorporatie kan voorwaarden stellen op basis waarvan gebruikmaking van de regeling wordt toegestaan.</i>
---------------	---