

AMENDEMENT

(artikel 147b Gemeentewet en artikel 35 Reglement van Orde)

Datum raadsvergadering: 27 januari 2022
 Agendapunt: 13 Bestemmingsplan Renesse (zaaknummer 498313)

Onderwerp: Leefbaarheid moet gewaarborgd worden: een regeling met objectgebonden overgangsrecht toeristische verhuur woningen houdende “een uitsterfregeling” opnemen in het bestemmingsplan Renesse en invoering van een registratieplicht en meldingsplicht toeristische verhuur woningen.

Amendement

Beslispunt 1 en 2 van het raadsvoorstel worden gewijzigd en komen te luiden als volgt:

1. “De antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan “Renesse” gewijzigd vast te stellen en wel in die zin dat in afwijking van het nu gestelde op bladzijde 3 laatste 2 alinea’s van onderen ten aanzien van de aldaar opgenomen 26 woningen c.q. gronden in het bestemmingsplan de enkelbestemming “Wonen” met de functieaanduiding “:” specifieke vorm van wonen - uitsterfconstructie verblijfsrecreatieve verhuur” op te nemen;
2. Het bestemmingsplan Renesse met identificatienummer NL.IMRO.1676.00154BpaRE-VA01 wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat de planregels als volgt worden aangepast: In artikel 22.1 van de planregels wordt het bepaalde in onderdeel d geheel vervangen door het volgende: “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – uitsterfconstructie verblijfsrecreatieve verhuur’: tevens voor recreatief nachtverblijf in een woning door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij het aantal slaapplekken ten behoeve van recreatieve nachtverblijf maximaal 10 per woning bedraagt. Indien deze functie gedurende een aangesloten periode van één jaar is beëindigd, is dit gebruik niet meer toegestaan;”

Beslispunt 3 van het raadsvoorstel blijft ongewijzigd;

Aan het raadsvoorstel wordt een vierde beslispunt toegevoegd luidende:

4. Het college van Burgemeester en Wethouders legt vóór het zomerreces van 2022 een voorstel ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad, dat ziet op het invoeren van de registratieplicht en de meldingsplicht voor woonruimte die men wil aanbieden voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 23a, respectievelijk in artikel 23b van de Huisvestingswet 2014. In dit voorstel wordt ook aangegeven welke kosten daarmee gemoeid gaan en hoe in dekking van die kosten wordt voorzien.

Feiten

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 31 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden behandeld in de antwoordnotitie. Eén onderwerp dat veel terugkomt in de zienswijzen is de recreatieve verhuur van woningen in een deel van Renesse en wel in de woonwijk Oude Moolweg - Scholderlaan. Zienswijzen zijn ingediend door zowel mensen die de woning op dit moment (legaal) verhuren en hiermee door willen gaan als door mensen die permanent in dit gebied wonen en overlast ervaren van die recreatieve verhuur;
- De aanpassingen volgend uit de antwoordnotitie leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen namelijk wijzigingen in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Bij wijzigingen in de bestemmingsplanregels en/of op de verbeelding is er sprake van gewijzigde vaststelling;
- Op 25 oktober 2007 is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Renesse” vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben alle woningen (met uitzondering van het centraal gelegen recreatieterrein) in het gebied Oude Moolweg – Scholderlaan de bestemming ‘Woondoeleinden’ toegekend. Op grond van artikel 6, lid 1 van dit bestemmingsplan zijn de op de plankaart voor ‘Woondoeleinden’ aangewezen gronden bestemd voor de huisvesting van personen. De woningen moeten permanent bewoond worden of mogen worden gebruikt als tweede woning aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de

begrenzing van de huisvestingsverordening. De reden hiervan is terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan: *"In de loop der tijd is veelvuldig medewerking verleend aan het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming. De gemeente heeft derhalve het standpunt ingenomen dat het gebied Oude Moolweg/Scholderlaan in functioneel opzicht als woongebied onderdeel van de kern Renesse uitmaakt. De toenemende vergrijzing, het feit dat het gebied géén afgesloten verblijfsrecreatieterrein betreft (met eigen exploitatie en beheer) en de reeds aanwezige (grootschalige) permanente bewoning zijn daarvoor de redenen geweest. In het onderhavige bestemmingsplan heeft het gebied, met uitzondering van een recreatieparkje, dan ook een woonbestemming gekregen";*

- De conclusie moet dan ook zijn dat het gebied Oude Moolweg – Scholderlaan van een gebied waarin ongeveer de helft van de woningen een recreatieve bestemming had, gewijzigd is in een woonwijk waarin het merendeel van de woningen nu permanent bewoond worden;
- In de woonwijk Oude Moolweg – Scholderlaan liggen ongeveer 196 woningen, waarvan het college van B&W blijkens de antwoordnotitie in afwijking van het voorontwerp 26 woningen positief wil bestemmen middels de enkelbestemming Wonen met de functieaanduiding recreatiewoning;
- Deze beleidsomslag vindt blijkbaar zijn grond in hetgeen door c.q. namens eigenaren van woningen in deze woonwijk die hun woningen recreatief verhuren in het kader van de inspraak op het voorontwerp naar voren is gebracht, zoals dat blijkt uit de antwoordnotitie op het voorontwerp. Het college meent dat daaruit geconcludeerd kan worden dat de bestaande situatie in deze woonwijk – waarin het gebruik van woningen als hoofdverblijf, als tweede woning en in de recreatieve sfeer naast elkaar bestaat – over het algemeen als positief voor de leefbaarheid wordt ervaren. Een toename van de recreatieve verhuur wordt evenwel door het college als een ongewenste ontwikkeling bestempeld en in strijd met het gemeentelijk beleid. Er zou sprake zijn van een zeker evenwicht tussen permanente bewoning en recreatieve verhuur;
- Opgemerkt moet worden dat in de inspraakprocedure naast stakeholders alleen eigenaren die hun woningen recreatief verhuren zijn opgekomen en de eigenaren die hun woning permanent bewonen in die procedure niet voor hun belangen zijn opgekomen;
- Opgemerkt moet ook worden dat in het kader van de daaropvolgende zienswijzeprocedure juist in meerderheid de eigenaren die hun woning permanent bewonen opkwamen. Uit de antwoordnotitie op de zienswijzen c.q. op het ontwerp blijkt dat de recreatieve huur naar hun mening wel degelijk de leefbaarheid en hun persoonlijke woongenot en -plezier aantast;
- Dit klemt eens te meer nu blijkens aangehecht overzichtskaartje (**bijlage 1 bij dit amendement**) de 26 woningen in kwestie redelijk gelijkmatig over de hele wijk verdeeld zijn en de overlast zich dus niet beperkt tot een uithoekje van de wijk maar zich daardoor uitspreidt over de hele woonwijk;
- Overigens is het een feit van algemene bekendheid dat recreatief gebruik en permanent wonen niet samengaan. Bijvoorbeeld door het verschil in leefritme en de overlast die hierdoor ontstaat. Het college onderschrijft dit ook in de antwoordnotitie op het ontwerp;
- De gemeente Schouwen-Duiveland probeert de leefbaarheid van haar woonkernen al geruime tijd te beschermen bijvoorbeeld door het deeltijd bewonen en het verhuren van tweede woningen aan banden te leggen. In de begrotingsvergadering van november 2021 heeft de gemeenteraad het budget voor handhaving terzake illegale verhuur van woonruimte e.d. fors uitgebreid (waarvan bij deze 26 woningen die onder het overgangsrecht van het thans nog geldende bestemmingsplan uit 2007 vallen overigens geen sprake van is);
- Dat er buiten deze woonwijk in Renesse elders op Schouwen-Duiveland genoeg andere recreatiemogelijkheden c.q. -verblijven van eenvoudig tot zeer luxe zijn.

Mening

- De belangen van de eigenaren die hun woningen permanent bewonen, bijvoorbeeld het belang op een ongestoord woongenot, botsen met de belangen van de eigenaren die hun woning recreatief verhuren en de woning zelf in het geheel niet of slechts voor een korte periode per jaar bewonen. De belangen van laatstgenoemde eigenaren lijken louter van financiële aard te zijn;
- In dat kader is de bijzondere omstandigheid van belang dat het toeristenseizoen op Schouwen-Duiveland de laatste jaren steeds langer wordt (veel eerder begint en langer doorgaat en in het duurdere segment, zoals in casu m.b.t. deze woningen, niet zelden het hele jaar rond duurt, waardoor de leefbaarheid en het woongenot steeds vaker c.q. langer

- onder druk komt te staan;
- Daarbij is tevens van belang dat de eigenaren die hun woningen verhuren hun recreatieve verhuuractiviteiten al vaak vele jaren en soms al sinds 14 jaar onder het overgangsrecht legaal uitoefenen en zich gedurende die tijd aldus van een financiële buffer hadden kunnen voorzien voor eventueel onderhoud etc. van hun woningen.
 - Het is bovendien een feit van algemene bekendheid dat als mensen vaak geconfronteerd worden met telkens terugkerende geluids- of andere overlast de mate van ergernis die zij daarvan ondervinden zulke ernstige vormen kan aannemen dat dat ook tot ernstige gezondheidsklachten kan leiden. M.a.w. het wordt voor die mensen die in deze wijk hun woning permanent bewonen – zelfs als de omvang van de overlast niet zou toenemen – van kwaad tot erger;
 - Tegen deze achtergrond kan naar de mening van de indieners van dit amendement niet worden betoogd dat met het positief bestemmen van het gebruik van deze 26 woningen de leefbaarheid in deze woonwijk en het meer persoonlijk te ervaren woongenot en-plezier niet onder blijvende en toenemende druk komt te staan c.q. blijft staan, zodat het louter positief bestemmen van het bestaande gebruik voor deze 26 woningen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
 - De indieners menen dat het recreatief verhuren van de 26 woningen in kwestie zo spoedig mogelijk moet eindigen;
 - De gemeenteraad ziet geen aanleiding en heeft overigens ook niet voldoende financiële middelen om tot aankoop van de litigieuze woningen over te gaan of om deze woningen te onteigenen;
 - De indieners van dit amendement menen dat na afweging van alle betrokken belangen geconcludeerd moet worden dat een goede ruimtelijke ordening in dit geval betekent dat aan de eigenaren van deze 26 woningen een zogeheten objectgebonden overgangsrecht toegekend dient te worden, inhoudende dat terzake verblijfsrecreatieve verhuur van deze 26 woningen een (in de planregels op te nemen) uitsterfregeling zal gelden inhoudende dat indien verblijfsrecreatieve verhuur van de woning(en) gedurende een aaneengesloten periode van 1 jaar is beëindigd, dit gebruik niet meer is toegestaan;
 - Hoewel het nu het bestemmingsplan Renesse is dat voorligt, speelt de problematiek rondom het toeristisch verhuren van woonruimte en de leefbaarheid die daardoor onder druk komt te staan in onze hele gemeente. We zoeken dan ook naar oplossingen die niet alleen werken voor dit plangebied in de kern Renesse, maar die werken voor onze hele gemeente. De registratieplicht en de meldingsplicht als bedoeld in artikel 23a en artikel 23b van de Huisvestingswet 2014 zijn instrumenten die ons in staat stellen om de problematiek rondom de toeristische verhuur van woonruimte niet alleen in dit plangebied in Renesse, maar eilandbreed beter aan te kunnen pakken..

Voorstel

Dit amendement wijzigt het raadsvoorstel door ten aanzien van de al eerder genoemde 26 woningen een regeling met objectgebonden overgangsrecht houdende een uitsterfregeling op te nemen, waarvoor ook een wijziging van de planregels noodzakelijk is en voorts het college van burgemeester en wethouders de opdracht te geven terzake toeristisch te verhuren woningen een registratie- en meldplicht als hiervoor omschreven voor het zomerreces 2022 aan de gemeenteraad een raadsvoorstel ter behandeling voor te leggen.

Ingediend door Petri d'Anjou en Robbert Lievense namens de fracties van de PvdA en Leefbaar Schouwen-Duiveland
 en namens VVD
 medi

Besluit gemeenteraad op 27 januari 2022:

Met 21 stemmen voor en 0 stemmen tegen aangenomen / ~~verworpen~~.

Voor stemmen de fracties / leden:

Tegen stemmen de fracties / leden:

Adjunct griffier

voorzitter

Bylage 1
Amendement
Overgangsrecht

Nummer op kaart	Adres	Nummer op kaart	Adres
1	Bremweg 5	14	Lijsterweg 5
2	Bremweg 15	15	Lijsterweg 8
3	Bremweg 22	16	Lijsterweg 13
4	Duinweg 12	17	Lijsterweg 21
5	Duinweg 25	18	Lijsterweg 23
6	Duinweg 26	19	Lijsterweg 34
7	Eikenmeet 1	20	Lijsterweg 30
8	Eikenmeet 5	21	Oude Moolweg 14
9	Eikenmeet 8	22	Oude Moolweg 16
10	Elzenmeet 2	23	Oude Moolweg 52
11	Jonkersweegje 1	24	Putterweg 2
12	Jonkersweegje 9	25	Scholderlaan 15a
13	Lijsterweg 3	26	Wilgenmeet 9
27	Oosterbanweg 10		

Tabel behorend bij kaart.

Nummering correspondeert met cijfers op de kaart.