

Memo

Aan: de leden van de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer

Van: wethouder Keur

Betreft: consultatie voorontwerp-Paraplubestemmingsplan kamerverhuur, woningsplitsing en B&B 2021

Op 2 juni 2020 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro genomen. Hiermee wordt verklaard, dat voor een gebied binnen 1 jaar een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Aan voornoemd besluit is uitvoering gegeven door een voorontwerp-bestemmingsplan op te stellen. In dit voorontwerp zijn voor enkele specifieke (gebruik)activiteiten bij een burgerwoning een aantal ruimtelijke uitgangspunten of criteria geformuleerd. De criteria bieden duidelijkheid en dienen als toetsingskader. Op basis hiervan kan eventueel een vergunning worden verleend. In beginsel betreft het borging van bestaand beleid, dat wordt vastgelegd in een actueel juridisch planologisch kader. Hiermee wordt ook een gelijk speelveld gecreëerd binnen de gemeente.

Het voorontwerp wordt in deze voorbereidende fase aan uw commissie voorgelegd ter consultatie. Hierna wordt het ontwerp-bestemmingsplan formeel ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Het voorontwerp van 'paraplu-bestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' dient als toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor een Bed&Breakfast, kamerverhuur of woningsplitsing. Het plan bevat criteria waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst. Ook het onderdeel parkeren is geregeld. Het betreft in principe bestaand beleid, dat wordt neergelegd in een nieuw bestemmingsplan. De planregels zijn van toepassing op de geldende bestemmingsplannen. Deze zijn genoemd in de plantoelichting.

Het voorontwerp is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Op dit moment wordt via het spoor van de volkshuisvesting voorkomen, dat woningen ongecontroleerd worden gesplitst, samengevoegd en omgezet. Voor deze zaken geldt een vergunningenstelsel. Er is dus een 'omzettingsvergunning' nodig. Voor de beoordeling van een aanvraag om kamerverhuur is met name van belang de Verordening op de kamerverhuurpanden 2015. Via deze verordening wordt geprobeerd de concentratie van kamerverhuurpanden te reguleren via spreiding. Ook de Beleidsregels kamerverhuurpanden 2015 en de nota Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019 spelen een rol.

Verder hebben activiteiten, zoals kamerverhuur en woningsplitsing, een ruimtelijk effect of uitstraling op de woonomgeving. Een voorbeeld is de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de splitsing van een bestaande woning. Dit soort overwegingen horen thuis in het spoor van de ruimtelijke ordening. Vaak zijn deze activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is vrijwel altijd zo geregeld, dat een woning in principe door 1 huishouden mag worden gebruikt. Er moet dus een afweging worden gemaakt of de gevraagde 'omgevingsvergunning' op grond van de Wabo kan worden verleend. Bij het voeren van een afwijkingsprocedure wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en aan ruimtelijk beleid.

Er zijn dus meerdere toetsingskaders, elk met een eigen benadering. Dit systeem verandert niet. Wel wordt het ruimtelijke spoor op onderdelen aangepast (uniformeren of aanvullen). Dit leidt tot meer helderheid voor alle betrokkenen en een efficiëntere vergunningverlening. In dit kader is ambtelijk al eerder geconstateerd, dat bepaalde centrale begrippen in sommige bestemmingsplannen op verschillende manieren uitgelegd kunnen worden. Dit is ongewenst. Om hieraan tegemoet te komen zijn in het voorliggende voorontwerp de centrale begrippen eenduidig gedefinieerd (o.a. huishouden, woning, wonen).

Uitgangspunt in het voorliggende bestemmingsplan is verder, dat de activiteiten verboden zijn zonder omgevingsvergunning. Er geldt een maximumpercentage per wijk/buurt alsmede een afstandscriterium (tussen de vergunde situaties). In het besproken volkshuisvestelijke spoor geldt in geval van kamerverhuur al een bepaalde minimumoppervlakte (beleidsregel). Dit onderdeel hoeft niet wederom geregeld te worden in het bestemmingsplan. Voor wat betreft woningsplitsing is een minimale oppervlaktemaat opgenomen in het paraplu-bestemmingsplan. Tot op heden bestond er geen gemeentelijke norm hieromtrent. Dit is alsnog geregeld.

Naast de twee hierboven genoemde activiteiten geldt in het voorontwerp een derde: het vestigen van een Bed&Breakfast onder voorwaarden. In juridische zin komt dit neer op toevoeging van een kleinschalige kortdurende recreatieve overnachtingsmogelijkheid aan een woonfunctie. Achtergrond hiervan is, dat de gemeente in toenemende mate geconfronteerd wordt met de wens om een B&B te mogen exploiteren. Ook dit moet juridisch worden geregeld. En ook deze activiteit wordt in beginsel via een bestemmingsplan gereguleerd. In sommige bestemmingsplannen in de gemeente Den Helder is weliswaar een regeling hiertoe opgenomen, maar in andere niet. Dit is ongewenst. De bestaande B&B-regeling uit het geldende bestemmingsplan "Koningstraat-Spoorstraat 2020" is daarom overgenomen. Ook dit thema is dus helder en eenduidig geregeld.

Het parkeerbeleid van de gemeente Den Helder is neergelegd in de 'Nota Parkeernormen 2017-2021'. Het is de bedoeling, dat deze nota regelmatig wordt geactualiseerd. In de regels van het voorontwerp wordt verwezen naar (de inhoud van) de nota. Een aanvraag wordt zodoende getoetst aan de parkeernormen. De nota is in juridische zin 'gekoppeld' aan de planregels. Uit het bestemmingsplan blijkt dus hoe om wordt omgegaan met het aspect parkeren in geval van een aanvraag. Het plan is ambtelijk bestudeerd en op ondergeschikte onderdelen aangepast. Het voornemen is, zoals gebruikelijk, getoetst aan de landelijke-, provinciale en gemeentelijke wet- en regelgeving. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.