
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Kees Visser

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Marco Goverde

E-mail: m.goverde@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-028336**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling paraplu-bestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 3.8 Wro

Publiekssamenvatting:

Het ontwerp van bestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" heeft met ingang van 31 mei 2021 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het paraplubestemmingsplan regelt, dat in de geldende bestemmingsplannen criteria worden opgenomen voor wat betreft kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ambtshalve zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. Het ontwerp is gereed om in gewijzigde vorm te worden vastgesteld. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, want er zijn geen te verhalen kosten.

Geadviseerd besluit

1. Het bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" met planidentificatienummer "NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1" vast te stellen, met inachtneming van de volgende wijzigingen:

-Artikel 1.5: begrip 'bestaand':

1. bij bouwwerken:

a. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

2. bij gebruik:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan";

-Artikel 4.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten';

-Artikel 5.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande woningsplitsingen';

-Artikel 6.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bed and breakfasts';

-Artikel 7; als volgt gewijzigd in:

1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s);

2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en toestaan dat:

-voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;

-in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;

3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 6.12 Wro.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Het ontwerp van paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" heeft op grond van artikel 3.8 Wro vanaf maandag 31 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingekomen. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden neergelegd voor kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast. De geldende bestemmingsplannen worden hierop aangevuld. Een omgevingsvergunning kan verleend worden indien voldaan wordt aan deze criteria. Het ontwerp is op onderdelen ambtshalve gewijzigd en is gereed voor vaststelling. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, want kostenverhaal is in dit geval niet aan de orde.

Doelen en resultaten

Borging van bestaand beleid in een nieuw bestemmingsplan.

Kaders en omstandigheden

-Artikel 3.7 Wro (voorbereidingsbesluit). Hiermee verklaart de raad, dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

-Artikel 3.8, lid 1 Wro in samenhang met afdeling 3:4 Awb (ter inzage). Het ontwerp-bestemmingsplan ligt voor een ieder gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen.

-Artikel 3.8, lid 5 Wro (vaststelling). De raad neemt een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

-artikel 6.12 Wro (exploitatieplan). De raad stelt een exploitatieplan vast.

Argumenten en alternatieven

1.1 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

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 ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Aan voornoemd raadsbesluit is uitvoering gegeven door een voorontwerp-paraplubestemmingsplan op te stellen. Het doel van het paraplu-bestemmingsplan is borging van bestaand beleid. In dit plan zijn voor enkele specifieke activiteiten (kamerverhuur, woningsplitsing en B&B) een aantal ruimtelijke criteria geformuleerd. Deze objectieve criteria bieden duidelijkheid en dienen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen. De borging bestaat eruit, dat de geldende bestemmingsplannen worden aangevuld met een actuele en uniforme regeling. Op basis hiervan kan door ons college een omgevingsvergunning worden verleend. Dit beleid is verder overgenomen uit de 'Kamerverhuurverordening'. En is daar waar nodig op onderdelen aangevuld. Te denken valt aan de regeling voor woningsplitsing.

Op 14 april 2021 is het voorontwerp aan de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer ter consultatie aangeboden. De commissie heeft ingestemd. De gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt.

In het kader van het verplichte vooroverleg is het voorontwerp voor advies voorgelegd aan diensten en instanties. De provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben gereageerd. Het inhoudelijke advies van de provincie heeft geleid tot een planaanpassing. Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen naar voren gebracht.

Met inachtneming van het voorgaande heeft het ontwerp met ingang van 31 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ambtshalve zijn wijzigingen doorgevoerd in de planregels. Hiermee wordt het risico op planologische schade beperkt. Ook is het voorliggende bestemmingsplan hierdoor afgestemd op het paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren 2021'. Als gevolg hiervan beschikken beide plannen nu over een en dezelfde parkeerregeling.

Het gaat om de volgende formele wijzigingen:

-Artikel 1.5: definitie begrip 'bestaand' gewijzigd in:

1. bij bouwwerken:

a. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

2. bij gebruik:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

-Artikel 4.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten';

-Artikel 5.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande woningsplitsingen';

-Artikel 6.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bed and breakfasts';

-Artikel 7; als volgt gewijzigd in:

1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s);

2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en toestaan dat:

-voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;

-in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;

3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

Het ontwerp is gereed voor gewijzigde vaststelling. Eventueel aanvullend sectoraal onderzoek wordt niet nodig geacht. De voorbereidende procedures zijn doorlopen. De gemaakte opmerkingen zijn

bestudeerd en daar waar nodig verwerkt. Het plan is getoetst aan bestaand beleid en is uitvoerbaar. Ze is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Er is geen sprake van te verhalen kosten.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is niet sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen kosten die verhaald dienen te worden. Er wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld. Dit moet expliciet worden besloten.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit onderdeel is niet van toepassing (artikel 2c verordening referendum gemeente Den Helder 2012).

Duurzaamheid

Dit onderdeel is niet aan de orde.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële gevolgen aan het voorstel verbonden.

Uitvoering en planning

De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Communicatie

Na vaststelling wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled. Het digitale plan wordt ter raadpleging geplaatst op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Den Helder, 10 augustus 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-028336
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling paraplu-bestemmingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 3.8 Wro

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 augustus 2021,

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningplitsing en Bed&Breakfast 2021" met planidentificatienummer "NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1" vast te stellen, met inachtneming van de volgende wijzigingen:

-Artikel 1.5: begrip 'bestaand':

1. bij bouwwerken:

a. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

2. bij gebruik:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan";

-Artikel 4.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten';

-Artikel 5.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande woningsplitsingen';

-Artikel 6.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bed and breakfasts';

-Artikel 7; als volgt gewijzigd in:

1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s);

2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en toestaan dat:

-voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;

-in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;

3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de raadsvergadering van