

Collegebesluit

Collegevergadering: 2 juni 2020

Zaaknummer : 615537
Afdeling : Bouw- en Woningtoezicht
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Reigerlaan 21, omgevingsvergunning voor particuliere vakantieverblijf woning

SAMENVATTING

Er is besloten een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de woning op het perceel reigerlaan 21 voor particuliere vakantieverblijf via Airbnb. Het college heeft ook besloten voor deze omgevingsvergunning een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding te sluiten met de aanvrager. De vergunning is verleend tot 1 januari 2023.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wettelijk kader

Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Het college kan de omgevingsvergunning slechts weigeren als de activiteit (bouwplan) in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet kan worden volstaan met de constatering dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Naast de belangen van de aanvrager moeten ook de belangen van omwonenden worden meegewogen. Het gaat hierbij om alle ruimtelijk relevante belangen die door dit plan zouden kunnen worden aangetast

Beleid

Het college heeft onlangs beleid vastgesteld voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de verhuur van woonruimte via Airbnb. Het gaat om het "Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020".

Verhaalsovereenkomst planschadevergoeding

Belanghebbenden kunnen planschade leiden als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Zij kunnen bij het college een verzoek om planschadevergoeding indienen. In beginsel betaalt de gemeente planschade als daar sprake van is.

Als het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan genomen wordt naar aanleiding van een aanvraag om omgevingsvergunning, kunnen burgemeester en wethouders met de aanvrager van de vergunning overeenkomen dat die schade

Collegebesluit

Collegevergadering: 2 juni 2020

geheel of gedeeltelijk voor zijn of haar rekening komt. Zie artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT B&W

1. Onder voorwaarden een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen tot 1 januari 2023 voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de woning op het perceel Reigerlaan 21 voor particuliere vakantieverhuur via Airbnb;
2. Een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding te sluiten voor deze vergunning met de aanvrager.

AANLEIDING

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Vogelpark en omgeving”. Het bouwplan is gesitueerd op de bestemming “wonen”. Volgens de planvoorschriften is hier gebruik als wonen toegestaan. Bij verhuur via Airbnb gaat het om particuliere vakantieverhuur. Het gaat hier om recreatief verblijf. Dat past niet in de woonbestemming.

Er is een zienswijze ingediend

In de voorbereidingsfase heeft een omwonende een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft niet alleen commentaar op het voorgenomen besluit, maar ook op het door het college vastgestelde beleid. In de zienswijze staat samengevat het volgende:

- Het is problematisch dat het ook voor de verhuurder moeilijk is om vast te stellen wie er komt overnachten en hoeveel mensen komen overnachten.
- Vrees voor overlast;
- Gaat de gemeente handhaven en hoe. Hoe stelt de gemeente vast dat sprake is van overlast. Hoe is overlast gedefinieerd? Hoe controleert de gemeente dat niet meer dan 30 dagen per jaar wordt verhuurd en dat het om niet meer dan 6 personen per nacht gaat, zoals het gemeentelijk beleid voorschrijft?
- In de beleidsnotitie bij “Het verblijfsaccommodatiebeleid van de gemeente Heemstede” staat dat Heemstede waarde hecht aan een prettig woon- en leefklimaat. De gemeente verwacht dat het toerisme zal toenemen. Het is bekend dat de toename van het toerisme steden ontwricht.

De gemeente heeft ook de ambitie in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Het toenemende toerisme heeft naast een ontwrichtend ook een vervuilend effect. Door meer accommodaties voor toerisme te faciliteren moedigt de gemeente Heemstede een verdere groei van het toerisme aan en daarmee verdere ontwrichting, overlast en milieuvervuiling in de regio en daarbuiten.

Nu is de verspreiding van ziekteverwekkers actueel. Met de huidige bewustwording en de beperkingen die nu worden opgelegd, is het de vraag of het beleid nog gebaseerd is op een juiste aanname over de groei van het toerisme.

MOTIVERING

1.1. De omgevingsvergunning voldoet aan het door het college vastgestelde beleid

Het college heeft onlangs beleid vastgesteld voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de verhuur van woonruimte via Airbnb. Het gaat om het "Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020". Deze vergunning voldoet aan dit beleid en wordt verleend onder de volgens dit beleid geldende voorwaarden.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

1.2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarden die gebaseerd zijn op het door het college vastgestelde beleid

Het gaat om onderstaande voorwaarden:

1. Het pand heeft de bestemming 'wonen' of een andere bestemming waarbinnen wonen is toegestaan;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het pand heeft de bestemming 'wonen'.

2. De verhuurder moet hoofdbewoner van de woning zijn, en permanent staan ingeschreven op dat adres in de Basisregistratie Personen (BRP);

Toelichting: Dit beperkt de verhuurmogelijkheden tot woonpanden die daadwerkelijk bewoond worden en ook bewoond blijven. Bovendien kan men er van uitgaan dat een hoofdbewoner doorgaans een bepaalde binding heeft met en verantwoordelijkheidsgevoel voelt tegenover de bureu. Daarnaast wordt hiermee verhuur van tweede woningen uitgesloten, wat gezien wordt als onttrekking aan de woningvoorraad.

3. Particuliere vakantieverhuur mag gedurende maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar plaatsvinden;

4. Particuliere vakantieverhuur mag aan maximaal 6 personen worden aangeboden;

Toelichting: Om overlast door verhuur aan grote groepen te voorkomen wordt een maximum aantal personen opgenomen.

5. Particuliere vakantieverhuur mag niet leiden tot overlast. De impact op de omgeving mag niet anders zijn dan als er alleen gewoond zou worden;

6. De woning dient te voldoen aan het Bouwbesluit;

Toelichting: De woning moet in het belang van gasten en bureu voldoen aan de eisen van brandveiligheid zoals bedoeld in het Bouwbesluit.

Collegebesluit

Collegevergadering: 2 juni 2020

7. Aanvragers dienen een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding tegen eventuele Planschadeclaims als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te ondertekenen.

Aan deze voorwaarde is voldaan. Het college heeft met de aanvrager een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding gesloten.

8. De verhuurder houdt een registratie bij van de dagen van verhuur (overnachtingen) en het aantal personen per overnachting.

1.3. Het gaat om een tijdelijke omgevingsvergunning omdat het college het beleid na enkele jaren wil evalueren

Overeenkomstig het "Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020" is de geldigheidsduur van deze vergunning beperkt en gesteld op het jaar waarin de vergunning wordt verleend plus twee kalenderjaren.

Dat betekent dat dit een tijdelijke vergunning is die geldt tot **1 januari 2023**.

Zie artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De tijdelijkheid van de vergunning houdt mede verband met het feit dat dit nieuw beleid is en een evaluatie van het beleid gewenst is.

Wij stellen vast dat voor de omgevingsvergunning voor dit perceel, ook permanent, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat dit nieuw beleid is weten wij niet hoe dit in zijn totaliteit gaat uitpakken voor de leefsituatie in Heemstede.

Daarom willen wij dit beleid na enkele jaren evalueren. Omdat wij in dit stadium nog niet goed kunnen beoordelen hoe dit beleid in zijn totaliteit voor Heemstede uitpakt, en dus niet kunnen beoordelen of er uiteindelijk voor heel Heemstede sprake is van een goede ruimtelijke ordening, verlenen wij deze vergunning tijdelijk.

1.4. De zienswijze geeft geen aanleiding van vergunningverlening af te zien

- Het gaat om verhuur aan onbekenden. De verhuurder zal inderdaad niet weten wat voor mensen komen. Dat is inherent aan het systeem.
- Als voorwaarde is in de vergunning opgenomen dat de particuliere verhuur niet mag leiden tot overlast. Los daarvan is het in zijn algemeenheid zo dat mensen geen overlast mogen veroorzaken. De gemeente zal handhaven bij overlast. De definitie van overlast is subjectief. De gemeente streeft met haar beleid na dat de impact op de omgeving mag niet anders mag zijn dan als er alleen gewoond zou worden.
De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden. Denk aan: geluidsoverlast, overlast door drank- en drugsgebruik of rondslingerend afval. De hoofdbewoner van de woning is verantwoordelijk voor het gedrag van uw gasten.
Indien omwonenden melding maken van door hen ervaren overlast, zal de gemeente de situatie onderzoeken.
- De verhuurder dient een registratie van het aantal overnachtingen bij te houden. De gemeente kan deze registratie opvragen. Indien blijkt dat er vaker

Collegebesluit

Collegevergadering: 2 juni 2020

overnachtingen zijn of de verhuurder zich niet aan andere voorwaarden houdt, kan de gemeente een (preventieve) dwangsom opleggen.

In het geval van een melding/ verzoek om 'Handhaving' kan de gemeente ter plaatse de situatie controleren.

- Met het verblijfsaccommodatiebeleid wil Heemstede toeristisch verblijf middels particuliere vakantieverhuur en Bed & Breakfast reguleren. Voorheen werden woningen ook verhuurd maar waren de regels hiervoor niet duidelijk. Het beleid maakt de regels duidelijk en handhaving mogelijk.
-
- 2. Verhaalsovereenkomst planschadevergoeding
Het door het college vastgestelde beleid stelt als voorwaarde voor vergunningverlening dat de verzoeker met een gemeente een verhaalsovereenkomst planschadevergoeding sluit.

FINANCIËN

Bij een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk dat belanghebbenden planschade leiden. Als het college een verzoek om planschadevergoeding toewijst betaalt in principe de gemeente. Dit is anders als het college bij overeenkomst met de aanvrager heeft vastgelegd dat mogelijk planschade voor rekening is van de aanvrager. Het college heeft met de aanvrager een dergelijke overeenkomst gesloten. Het planschaderisico ligt dus niet bij de gemeente, maar bij de aanvrager.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Het plan heeft op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende vier weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze perioden zienswijzen indienen. Wij hebben een zienswijze ontvangen. De zienswijze is meegewogen bij het besluit.

De aanvrager ontvangt een vergunning. De indiener van de zienswijzen ontvangt een kopie van de vergunning met begeleidend schrijven.

De vergunningverlening wordt gepubliceerd in "de Heemsteder" en op www.heemstede.nl.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

BIJLAGEN

- Zienswijze;
- Concept omgevingsvergunning;
- Bijlage bij de omgevingsvergunning (aanvraagformulier);
- Verhaalsovereenkomst planschade vergoeding.