



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 11 juli 2023

Zaaknummer : 1194539
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : S.A. de Wit-van der Linden
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Evaluatie en voorgestelde wijzigingen Verblijfsaccommodatiebeleid 2020

Samenvatting

Het college neemt kennis van de Evaluatie Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020. Op basis van de evaluatie worden een aantal wijzigingen voorgesteld. Het college stemt in met het Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023.

Juridisch en beleidskader

- Artikel 4:81, van de Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 438, van het Wetboek van Strafrecht
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020
- Economisch Actieprogramma 2023-2027

Besluit B&W

1. Kennis te nemen van de Evaluatie Verblijfsaccommodatiebeleid 2020;
2. In te stemmen met het Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023;
3. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Middelen (C-stuk).

Aanleiding

De gemeente hecht waarde aan een prettig woon- en leefklimaat in Heemstede. Naar verwachting neemt het aantal bezoekers naar onze (MRA) regio de komende jaren verder toe. Waar toerisme toeneemt, neemt het aanbod van verblijfsaccommodaties toe. Het gebruik van een woning als Bed & Breakfast of voor particuliere vakantieverhuur kan naast positieve effecten ook negatieve gevolgen hebben voor Heemstedse inwoners en ondernemers. Om een goede balans tussen wonen en leven en recreatief overnachten te bewaren dient Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur van woningen op verantwoorde wijze plaats te vinden. Daarom verbindt Heemstede voorwaarden aan Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur. Het college heeft op 11 februari 2020 het Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020 vastgesteld. Aangezien het nieuw beleid betreft, bestond de behoefte aan een evaluatie. De evaluatie zou eerst plaatsvinden aan het begin van 2023. De jaren 2020, 2021 en een deel van 2022 zijn echter atypisch vanwege de coronacrisis. De coronacrisis heeft een aanzienlijke impact gehad op het (internationaal) toerisme. Daarom is besloten de evaluatie uit te stellen tot het derde kwartaal van 2023. Aan de hand van deze evaluatie kan het college controleren of het beleid effectief is of dat het moet worden aangepast.

Motivering

Het Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020 is geëvalueerd. De evaluatie is bijgevoegd als bijlage 1. Op basis van de evaluatie worden een aantal wijzigingen voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in het Verblijfsaccommodatiebeleid 2023. Het Verblijfsaccommodatiebeleid 2023 is bijgevoegd als bijlage 2. Hieronder volgt de motivatie voor de voorgestelde wijzigingen:

1. Verleen permanente vergunningen voor particuliere vakantieverhuur gezien de geringe ruimtelijke impact

Uit de evaluatie blijkt dat de gemeente geen meldingen van overlast heeft ontvangen die zijn veroorzaakt door particuliere vakantieverhuur of Bed & Breakfast-accommodaties. In het collegebesluit van 11 februari 2020 staat dat de gemeente permanente vergunningen kan verlenen voor particuliere vakantieverhuur wanneer uit de evaluatie blijkt dat weinig tot geen negatieve effecten verbonden zijn aan de verhuur van de woning. Momenteel zijn er echter slechts vijf vergunningen verleend voor specifieke woningen. De gemeente heeft geen meldingen ontvangen over overlast als gevolg van de verleende vergunningen. Ook zijn er geen meldingen binnengekomen van omwonenden van andere locaties zonder vergunning. De gemeente gaat daarom ook permanente vergunningen verlenen voor particuliere vakantieverhuur. Bed & Breakfast-accommodaties ontvangen al een permanente vergunning op basis van het huidige beleid.

2. Actieve communicatie planschade-overeenkomst

Uit de evaluatie blijkt dat we redelijkerwijs kunnen aannemen dat eventuele planschade nooit de wettelijke drempel zal overschrijden. Ondanks dit feit is het juridisch noodzakelijk voor de gemeente om een planschade-overeenkomst te eisen, om zo het risico van schadevergoeding voor de gemeente te vermijden. Om potentiële aanvragers te ondersteunen en de drempel voor het indienen van vergunningsaanvragen te verlagen, is het van groot belang om duidelijke informatie te verstrekken over het doel van de planschade-overeenkomst, het forfaitpercentage en de drempel voor vergoeding. Veel potentiële aanvragers zien de planschade-overeenkomst als een te groot risico bij het indienen van een vergunningsaanvraag. Om deze onzekerheid weg te nemen, dient de gemeente actief te

communiceren bij de vergunningsaanvraag. Door middel van heldere communicatie kan de gemeente potentiële aanvragers geruststellen.

3. Een lagere (financiële) drempel

Momenteel is het niet toegestaan om een woning te gebruiken als Bed & Breakfast of voor particuliere vakantieverblijf volgens het bestemmingsplan. Om dit toch te doen, is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit heet een buitenplanse afwijking. Het indienen van een aanvraag voor een buitenplanse afwijking kost €601,75. Uit de evaluatie is gebleken dat deze hoge kosten zorgen dat inwoners terughoudend zijn om deze procedure te doorlopen. Vier inwoners hebben om deze reden zelfs hun aanvraag voor particuliere vakantieverblijf ingetrokken.

Soms behandelen we aanvragen voor activiteiten die normaal gesproken als buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan worden beschouwd, als binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijking is een kleine afwijking waarvan de haalbaarheid gemakkelijk kan worden aangetoond of zelfs niet nodig is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de aard en omvang van de voorgestelde activiteit vergelijkbaar zijn met de huidige bestemming van het pand. Met andere woorden, als de activiteit niet veel verschilt van wat het pand momenteel al toestaat, kunnen we de aanvraag als een binnenplanse afwijking behandelen. In dit geval heeft het pand de bestemming "wonen". Het verblijven van een bezoeker in een Bed & Breakfast of in een woning voor particuliere vakantieverblijf wijkt niet veel af van de normale invulling van het pand als woning. De impact op de omgeving is niet heel anders dan wanneer er alleen wordt gewoond. Daarom kan deze activiteit worden beschouwd als een als een activiteit die past binnen de bestemming van het pand.

In het geval van een binnenplanse afwijking wordt de aanvraag niet ter inzage gelegd, omdat de belanghebbenden al de mogelijkheid hebben gehad om te reageren bij het vaststellen van het beleid. De procedure is daardoor laagdrempeliger en goedkoper: €106,40. Dit maakt de (financiële) drempel voor het aanvragen van de noodzakelijke vergunning lager.

4. Nachregister

In het Wetboek van Strafrecht (Art. 438 eerste lid) staat dat degenen die een nachtverblijf aan personen verschaffen, wettelijk verplicht zijn om een doorlopend nachregister bij te houden. Dit nachregister dient te worden getoond aan de burgemeester of een aangewezen ambtenaar wanneer hierom wordt gevraagd.

Een nachregister bevat verschillende gegevens van de hoofdboeker, zoals naam, woonplaats, type identiteitsbewijs, en de aankomst- en vertrekdatum. Het bijhouden van een nachregister stelt de gemeente in staat om inzicht te krijgen in de verblijfsduur, herkomst en boekingspatronen van gasten in Heemstede. Door actiever het nachregister op te vragen bij Bed & Breakfast-accommodaties en ook bij particuliere vakantieverblijf, kan de gemeente haar beleid op het gebied van toerisme en recreatie verbeteren en anticiperen op ontwikkelingen.

5. Invoeren meld- of vergunningplicht in de Huisvestingsverordening

Inwoners dienen op dit moment een vergunning aan te vragen voor het afwijken van het bestemmingsplan, voordat zij mogen starten met particuliere verhuur of een Bed & Breakfast. De gemeente wil graag de procedures vereenvoudigen door te werken met een meld- of vergunningsplicht. De gemeente kan nu geen meld- of vergunningsplicht invoeren, omdat dit zou leiden tot een illegale afwijking van het bestemmingsplan. Dit zou namelijk betekenen dat de gemeente gedooft dat aanbieders van Bed & Breakfasts of particuliere vakantieverhuur hun woningen verhuren zonder de vereiste vergunning aan te vragen.

De mogelijkheid tot het instellen van een meld- of vergunningplicht moet wettelijk geregeld worden. We nemen dit mee in de nieuwe (nog op te stellen) Huisvestingsverordening en het toekomstige omgevingsplan. Hierdoor hoeven aanvragers in de toekomst geen vergunning meer aan te vragen om af te wijken van het omgevingsplan. In plaats daarvan zullen ze de reguliere meld- of vergunningsplicht volgen. Totdat het omgevingsplan gewijzigd is, moeten inwoners nog een aanvraag omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan indienen. Het omgevingsplan is uiterlijk 2029 gereed.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het aanpassen van het Verblijfsaccommodatiebeleid.

Planning/uitvoering

Fase & Besluitvorming	Jul '23	Aug	Sep	Okt
Instemmen concept Verblijfsaccommodatiebeleid 2023 door college B&W (C-stuk)				
Ter kennisgeving Commissie MID (C-stuk)				
Inwerkingtreding Verblijfsaccommodatiebeleid 2023				

Bijlage(n)

1. Evaluatie Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020
2. Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2023