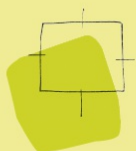


Facetbestemmingsplan kamergewijze  
verhuur



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



Toelichting

## **Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur**

## Inhoudsopgave

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1    Inleiding</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1    Aanleiding                                                     | 7         |
| 1.2    Plangebied                                                     | 8         |
| 1.3    Leeswijzer                                                     | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2    Beleidskader</b>                                    | <b>9</b>  |
| 2.1    Rijksbeleid                                                    | 9         |
| 2.2    Provinciaal beleid                                             | 9         |
| 2.3    Regionaal beleid                                               | 10        |
| 2.4    Gemeentelijk beleid                                            | 12        |
| <b>Hoofdstuk 3    Omgevingsaspecten</b>                               | <b>13</b> |
| <b>Hoofdstuk 4    Juridische vormgeving</b>                           | <b>15</b> |
| 4.1    Algemeen                                                       | 15        |
| 4.2    Bestemmingsplanregels                                          | 15        |
| <b>Hoofdstuk 5    Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>17</b> |
| 5.1    Economische uitvoerbaarheid                                    | 17        |
| 5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid                               | 17        |



## **Toelichting**



## **Hoofdstuk 1    Inleiding**

### **1.1    Aanleiding**

#### **1.1.1    Inleiding**

De gemeente Eemsdelta heeft voorliggend facetbestemmingsplan opgesteld om kamerverhuur binnen woonbestemmingen en bestemmingen met een bedrijfswoning tegen te gaan. Dit geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied (exclusief het grondgebied waarvoor een beheersverordening geldt). Het facetbestemmingsplan maakt onderdeel uit van een bredere aanpak van kamerverhuur en andere vormen van flexwonen. Samen met de gelijktijdig ter inzage gelegde facetbeheersverordening geldt de nieuwe regeling voor de gehele gemeente.

Er wordt binnen gemeenten op verschillende manieren omgegaan met het toestaan van kamerverhuur binnen de woonbestemming. Dit is onder meer afhankelijk van het type woonomgeving en de demografische samenstelling.

In de gemeente Eemsdelta leert de ervaring dat kamerverhuur, of andere soorten woonvormen waarbij meerdere huishoudens in één woning zijn ondergebracht, een behoorlijke impact op een woongebied kan hebben. Zeker wanneer dit bij meerdere panden op korte afstand van elkaar gebeurt. De gemeente Eemsdelta heeft te maken met een grote groep tijdelijke inwoners. Zoals de volgende paragraaf Probleemsignalering bespreekt, hangt dit bijvoorbeeld samen met de (relatief) lage huizenprijzen in de gemeente. Dit vergroot de kans op verhuur van kamers. Bij kamerverhuur in de gemeente spelen bijvoorbeeld ook de havens een rol. Het werk in de havens zorgt voor een flink aantal arbeidsmigranten. Dit is in het verleden zo geweest en zal in de toekomst zo blijven. De historie in Nederland leert dat er altijd een verschil zal blijven tussen het aanbod in de bestaande beroepsbevolking en de beschikbare arbeid. Arbeidsmigranten blijven noodzakelijk voor het werk dat er ligt, zeker ook in het licht van de vergrijzing waarmee de gemeente Eemsdelta in de komende decennia te maken krijgen. Dit betekent dat de gemeente in haar huisvestingsbeleid rekening moet houden met de vraag naar huisvesting van werknemers van elders, of ze nu tijdelijk of permanent in Nederland werken. Oftewel: er is een permanente behoefte aan tijdelijk onderdak. Voldoende aanbod van passende woonruimte voorkomt dat arbeidsmigranten hun toevlucht zoeken in illegale en ongewenste situaties.

#### **1.1.2    Probleemsignalering**

Concentraties van kamerverhuur in woongebieden gaan gepaard met verschillende problemen. Zo leidt kamerbewoning en de daarmee vaak gepaard gaande verschillen in leefstijlen tot woonverdichting en meer druk op de omgeving. Dit kan leiden tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving. Voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere kwetsbare groepen inwoners die door hun situatie geen reguliere woning kunnen huren, is kamerverhuur een oplossing voor een tijdelijke woonbehoefte. Met deze doelgroepen is ook een link gelegd naar de problemen die kamerverhuur met zich mee kan brengen. In de afgelopen jaren kwamen steeds vaker kamerverhuurgerelateerde overlastmeldingen binnen. Het gaat bijvoorbeeld om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast van fietsen en auto's en de verwaarlozing van de woning en/of tuin. Bovendien is kamerhuur vaak een noodoplossing die geen recht doet aan de specifieke woonbehoefte. Ook zijn gevallen bekend van slechte leefomstandigheden door minimale voorzieningen en situaties die niet voldoen aan het Bouwbesluit. Daarnaast kan kamerverhuur ten koste gaan van de kansen van starters op de woningmarkt.

De kamergewijze verhuur zorgt bovendien voor een waardedaling van woningen in de directe omgeving van deze panden. Door de waardedaling trekken de woningen weer meer kamerverhuursituaties aan en er ontstaat hierdoor een neerwaartse spiraal. Dit tast de leefbaarheid aan.

Daarnaast is een ongewenst neveneffect van kamerverhuur dat het een aantrekkingskracht op kwetsbare inwoners van buiten de gemeente heeft. Het ruime aanbod van betaalbare huurwoningen die op korte termijn beschikbaar zijn in de gemeente Eemsdelta, heeft een aantrekkingskracht op zwakkere inwoners die van buiten de gemeente naar de gemeente Eemsdelta komen. Dit leidt tot een grotere belasting van het zorgsysteem, de noodzaak tot maatschappelijke ondersteuning en naar verwachting ook een toename van

het aantal uitkeringsgerechtigden. Ook draagt het bij aan een minder vitale samenstelling van de Eemsdelta samenleving als geheel. Additioneel probleem is dat deze bewoners soms lange tijd onder de radar (kunnen) blijven, waardoor hun eventuele hulp- en ondersteuningsvraag niet aan het licht komt bij instanties of dat criminalisering niet wordt gesignaleerd. Deze problematiek kan hierdoor verergeren en de achterstand van de bewoners (en hun kinderen) groeit.

Ten slotte is er nog een "cijfermatig probleem". Volgens de statistieken (CBS) is sprake van leegstand in de gemeente Eemsdelta, met name in Delfzijl, maar uit veldonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de vast te stellen huisvestingsverordening in de gemeente, blijkt dat er feitelijk geen leegstand is. Bewoners van deze woningen laten zich, vaak ook door de tijdelijke situatie, niet inschrijven. Uit onderzoek van het kadaster blijkt een forse toename van het aantal woningen dat in eigendom is van een particuliere opkoper die de woningen doorverhuurt. De woningen zijn grotendeels beleggingsobjecten geworden, iets wat de leefbaarheid in de wijken niet ten goede komt.

Het verbod op kamerverhuur gaat overlast tegen, bijvoorbeeld geluidsoverlast, parkeeroverlast en verwaarlozing van de woning of de tuin. Ook draagt het verbod bij aan een betere huurdersbescherming en gaat het waardedalingen van woningen (in de directe omgeving) tegen.

### **1.1.3 Oplossing**

Om kamerverhuur te verbieden wordt in dit facetbestemmingsplan uitgegaan van één toegestaan huishouden per (bedrijfs)woning.

In sommige van de huidige bestemmingsplannen in de gemeente Eemsdelta staat bij woonbestemmingen een bestemmingsomschrijving als 'wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep en/of bedrijf'. In de huidige bestemmingsplannen wordt echter geen definitie van 'wonen' gegeven. Hierdoor is geen directe koppeling met de wel opgenomen definities 'woning', 'woonhuis' en 'woongebouw' en daardoor ook niet met het begrip 'huishouden'. Omdat deze directe koppeling mist, kunnen hieronder meerdere woonvormen worden verstaan, waaronder kamerverhuur. Dit volgt eveneens uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (onder meer 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:192). De afdeling overweegt standaard dat bij het gebrek aan een definitie van 'wonen', aansluiting wordt gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder 'wonen' meerdere uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een directe koppeling gemaakt tussen de begrippen 'wonen' en 'huishouden', waardoor een woning niet bewoond mag worden door meer dan één huishouden.

Voorliggend bestemmingsplan is een deel van de oplossing. Het bestemmingsplan zal worden gevolgd door beleidsmatige keuzes op dit punt. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid voor het opstellen van kamerverhuurbeleid en afwijkingenbeleid. De gemeente werkt scenario's uit en zoekt uit waar zij bestaande overlast en overtredingen kan aanpakken.

## **1.2 Plangebied**

Dit facetplan voorziet in het zodanig aanpassen van de woonbestemmingen en bestemmingen met bedrijfswoningen binnen de gemeente Eemsdelta, dat kamerverhuur niet meer bij recht mogelijk is waar dat het geval was op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het facetplan omvat dan ook de hele gemeente, minus de delen waarvoor nu geen bestemmingsplan maar een beheersverordening geldt. Voor die delen van de gemeente waarvoor nu een beheersverordening geldt, wordt een beheersverordening met een facetregeling worden opgesteld.

## **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 komt de juridische vormgeving aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

De Huisvestingswet biedt gemeenten het instrumentarium om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Voor het stellen van regels op basis van de Huisvestingswet is schaarste op (delen van) de woningmarkt het uitgangspunt. Sinds 1 januari 2023 is het ook mogelijk voor gemeenten om via de huisvestingsverordening een zogenaamde 'opkoopbescherming' te regelen binnen de gemeente via de zelfbewoningsplicht. Daarmee kan het verhuren van een specifieke categorie vastgoed binnen een bepaalde periode na aankoop vergunningplichtig worden gesteld. Hiermee wordt verzekerd dat dit vastgoed beschikbaar blijft voor mensen die dit zelf willen bewonen.

Gelijktijdig met de voorbereiding van dit bestemmingsplan is ook de vast te stellen huisvestingsverordening van de gemeente Eemsdelta opgesteld. Deze heeft het oogmerk om vraag en aanbod (schaarste) in de gemeente te reguleren. Dit bestemmingsplan heeft een ruimtelijk oogmerk maar de twee instrumenten zijn aan elkaar gerelateerd.

### 2.2 Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de nieuwe Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening vastgesteld. Naar aanleiding van beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd zijn de Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening op een aantal onderdelen aangepast. Provinciale Staten hebben op 25 mei 2022 de meest recente actualisatie van de Omgevingsvisie en de Verordening vastgesteld. De aangepaste onderdelen zijn in deze paragraaf meegenomen.

#### 2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

'Groei en krimp' is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. Waar de stad Groningen te maken heeft met een forse demografische groei, hebben randgebieden van de provincie te maken met krimp en afname van het aantal voorzieningen. De provincie kent in onder andere de Eemsdelta een zeer sterke bevolkingsdaling. In de Provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie aan er voor te willen zorgen dat het aanbod van en de vraag naar woningen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De opgave vraagt om een goede balans in te voeren maatregelen. Enerzijds zijn voor het behoud en herstel van de leefbaarheid omvangrijke investeringen noodzakelijk in met name de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Anderzijds is het van belang om ruimte te bieden aan de groeiende stad voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van stad en regio.

De stad Delfzijl is aangewezen als regionaal centrum met voorzieningen waarin de opgave 'centrumherstel' centraal staat. In de Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op concentratie van voorzieningen in de centrumgebieden en herstel en verbetering van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden door bijvoorbeeld sloop en inbreiding in plaats van uitbreiding en nieuwbouw. Een goede fysieke bereikbaarheid van voorzieningen is daarnaast een belangrijk aandachtspunt.

Dit bestemmingsplan is in lijn met de Omgevingsvisie. Het bestemmingsplan draagt, zoals in paragraaf 1.1 al uiteengezet, namelijk bij aan het behoud en/of herstel van de leefbaarheid en de woningvoorraad. Ook gaat het waardedalingen en leegstand tegen. Het verbod zal daarom bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in regels in de provinciale Omgevingsverordening. In de POV zijn geen specifieke regels opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden in dit facetbestemmingsplan.

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

Voor Noord-Groningen is het Woon- en Leefbaarheidsplan 'Noord-Groningen Leeft!' (WLP) met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld voor de periode van 2017 tot 2021. Het plan is (nog) niet geactualiseerd. In de betreffende periode bestond de gemeente Eemsdelta nog niet maar het plan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum. Daaronder vallen de drie gemeenten die nu samen de gemeente Eemsdelta vormen. Behalve deze gemeenten zijn allerlei partijen, waaronder de provincie, welzijns- en zorginstellingen, scholen en woningcorporaties betrokken bij het opstellen en uitvoeren van het WLP.

In 2011 is het eerste WLP voor deze regio opgesteld. In het geactualiseerde WLP wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in de regio sinds 2011 en welke maatregelen er zijn getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast zijn voor de periode 2017-2021 nieuwe doelstellingen geformuleerd. Ingezet wordt op leefbaarheid, betrokkenheid en krachtige buurten en dorpen die samen een toekomstbestendige en duurzame regio vormen. Op regionaal niveau worden programma's, werkwijzen en instrumenten gevormd die voor het gebied als geheel van belang zijn en die op lokaal niveau kunnen worden ingezet voor lokale oplossingen.

Er zijn vijf kernopgaven geformuleerd waardoor de thema's bevolkingsdaling en versterking (ten gevolge van de gaswinning) als rode draden heen lopen:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

#### *Sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen*

De kernopgave richt zich op de samenwerking tussen inwoners/dorpen en de gemeenten. Initiatieven vanuit de dorpen worden waar mogelijk ondersteund. Doel van de projecten is het verbeteren van de woonomgeving en andere aspecten zoals het versterken van de sociale vitaliteit en het organiserend vermogen van de dorpsgemeenschap. Lokale doelen staan voor collectief ervaren en gedragen wensen om de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving te handhaven en te verbeteren.

#### *Nieuwe kansen voor kinderen*

In de regio zijn kindcentra ontwikkeld waar bundelingen van activiteiten, opvang, voorschool en basisschool plaatsvinden. Alle kinderen kunnen hier terecht, ook diegenen die extra zorg en aandacht nodig hebben. De ambitie voor de komende jaren blijft liggen bij de uitvoering en verbetering van 'alles-in-een'-dienstenpakketten, ook bij afname van het leerlingenaantal.

#### *Van zorgstructuur naar zorgprestatie*

Niet de zorgstructuur is van belang, maar of de inwoners de zorg krijgen waar zij behoefte aan hebben. Zorgaanbieders hebben als doel passende zorg voor eenieder, zo dicht mogelijk bij huis, te organiseren. Dat is de zorgprestatie. Eén zorgloket, langer (zelfstandig) thuis blijven wonen, toekomstbestendigheid van vastgoed en meer samenwerking voor beter resultaat zijn onderdelen die onder deze kernopgave vallen.

#### *Het wonen van de toekomst*

De bevolking in Noord-Groningen krimpt en het aantal huishoudens neemt af. De veranderingen in bevolking en woningvoorraad zijn groot. Volgens de prognoses ziet men tot 2025 een daling van het aantal huishoudens met 1.100 in Noord-Groningen, terwijl er na 2025 sprake is van een nog veel sterkere daling van het aantal huishoudens, vooral in de kern Delfzijl. Dit benadrukt de bijzondere positie van de kern Delfzijl in de regio. Daar wordt de sterkste krimp en de grootste transitieopgave in de woningvoorraad verwacht. Om tot een gezonde woningmarkt te komen moeten vraag en aanbod beter op elkaar worden

afgestemd. Naast de krimpopgave is er ook een kwaliteitsopgave. De huidige kwaliteit van de woningvoorraad voldoet in veel gevallen niet aan de eisen van de toekomst. Dat uit zich in hoge leegstandscijfers. Door afname van woningen is wijk- en dorpsvernieuwing noodzakelijk. Daarnaast is door vergrijzing meer vraag naar andere type woningen, zoals levensloopbestendige woningen. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. De vraag naar huurwoningen blijft stabiel.

De regio voert een nader onderzoek uit naar vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, de aard en omvang van de leegstand en de behoefte aan 'wisselwoningen'.

De uitwerking van deze opgave is voor elk deelgebied in Noord-Groningen anders. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van visie op het vlak van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting ligt bij de gemeente. Gemeenten en corporaties bekijken per opgave de raakvlakken en sturen op samenhangende uitvoering.

#### *Krachtige kernen*

De kernen zijn onderverdeeld in drie soorten: regionale centra, centrumdorpen en woondorpen. Regionale centra, waaronder Delfzijl, hebben een regionaal verzorgende functie, hier is een uitgebreid pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen te vinden. De overige dorpen zijn woondorpen waar een beperkt voorzieningenniveau aanwezig is of helemaal geen voorzieningen.

Het bestemmingsplan draagt, zoals in paragraaf 1.1 al uiteengezet, bij aan het behoud en/of herstel van de leefbaarheid en de woningvoorraad. Het gaat waardedalingen en leegstand tegen. Dit draagt bij aan een gezondere woningmarkt. Daarom is het voornemen in overeenstemming met de WLP.

### **2.3.2 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta**

In de ontwikkelingsvisie Eemsdelta (mei 2013) is het toekomstbeeld voor de regio in het jaar 2030 neergelegd. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal partijen: provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum, de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Als algemene visie wordt gegeven "De Eemsdelta is een regio geworden waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken en waar de leefbaarheid goed is. We streven ernaar dat de Eemsdelta in 2030 één van de Europese koploper regio's is voor groene economie en een duurzame energievoorziening, samen met het aangrenzende gebied in Duitsland. Het is dan tevens het belangrijkste groene haven- en industriegebied van Noord-Nederland. De Eemshaven heeft zich daarbinnen ontwikkeld tot Energyport en datahub voor Noordwest-Europa. In Oosterhorn bloeien een krachtige, biobased chemie- en recycle sector."

Meer uitgewerkt, liggen de ambities en maatregelen in de tussenliggende periode in de volgende aspecten:

- het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit waaronder een kwaliteitsimpuls voor de centrumdorpen;
- het versterken van de economische structuur, waarbij wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijventerreinen niet worden uitgebreid;
- het verbeteren van de aansluiting van het gebied op het internationale (vaar)wegennet en versterken van de interne ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied;
- versnellen van de vergroening van de economie (de regiopartijen streven naar 40% groener in 2030);
- het versnellen van de verduurzaming van de energievoorziening;
- het borgen en bewaken van de balans tussen economie en ecologie;
- het verbeteren van de veiligheid zowel binnendijs als buitendijs;
- het voorzien in de toenemende zoetwater vraag;
- het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten bij onder meer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien het facetbestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente is het plan in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie Eemsdelta. Het verbod draagt bij aan de kwaliteit van de huisvesting.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Woonvisie Eemsdelta 2022-2032**

Op 9 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eemsdelta de 'Woonvisie Eemsdelta 2022-2032 *Met vertrouwen aan de slag!*' vastgesteld. Daarmee is een integrale op visie vastgesteld voor de nieuwe gemeente en zijn de afzonderlijke visies van de voormalige gemeenten komen te vervallen.

De visie biedt aan de ene kant ruimte voor 600 nieuwe woningen: in de grotere kernen maar ook bij de woondorpen. Aan de andere kant volgt uit de visie duidelijk dat het van belang is om bestaande woonbuurten extra aandacht te geven. Dit gaat niet alleen om de aardbevingsschade in de gemeente maar ook om het vergroten van de leefbaarheid en het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Een grotere druk op de omgeving door het toenemen van het aantal huishoudens binnen woningen past daar niet bij. Juist een investering in gevarieerde woningbouw voor kleine huishoudens in de centra en bij andere voorzieningencusters in Appingedam en Delfzijl. De visie spreekt dan ook uit dat de gemeente voor wat betreft kamerverhuur:

- grip wil houden: hoe en door wie er gewoond wordt, onderhoud en de mogelijkheid te reageren wanneer het mis dreigt te gaan;
- eisen wil kunnen stellen aan de woonkwaliteit: hieronder vallen een redelijke prijs-kwaliteitsverhouding, voldoende ruimte en veilig wonen;
- alternatieven wil aanbieden waarmee reguliere woningen minder worden opgekocht door kortetermijnbeleggers.

Dit bestemmingsplan is in combinatie met onder meer de huisvestingsverordening een uitwerking in juridisch (bindende) instrumenten om de visie van de gemeente op het gebied van wonen, specifiek kamerverhuur, werkelijkheid te laten worden. Met dit bestemmingsplan zal altijd een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn om nieuwe kamerverhuur te realiseren. Daarbij krijgt de gemeente meer grip op het wonen.

### **2.4.2 Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) en actieplan Dorpen en Wijken**

Het IIP en het actieplan Dorpen en Wijken is een beleidsstuk van de voormalige gemeente Delfzijl. Sinds de vaststelling is het niet geactualiseerd maar is het wel overgenomen als beleidslijn binnen de nieuwe gemeente Eemsdelta. Omdat Delfzijl de grootste kern van de gemeente is en omdat vanuit (de haven van) Delfzijl de grootste vraag naar arbeidsmigranten en kamerverhuur ontstaat blijft het zijn relevantie behouden.

Om de functie van Delfzijl als regionaal en economisch centrum te behouden zijn maatregelen nodig, zowel op het gebied van het wonen als op het gebied van de voorzieningen. Ze zijn beschreven in het Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) dat de gemeenteraad in februari 2013 vaststelde. Sindsdien Investerings zijn nodig om bij een afnemende woningbehoefte de kwaliteit van wijken en dorpen op peil te houden. Daarnaast moet Delfzijl regionale voorzieningen blijven bieden zoals een goed zorgcluster, stevige scholen, inclusief voortgezet en beroepsonderwijs, een aantrekkelijk winkelcentrum en een divers cultureel aanbod.

De gemeente Delfzijl en de Provincie Groningen hebben als nadere uitwerking van het IIP het Actieplan Dorpen en wijken opgesteld. In het Actieplan staan concrete projecten uitgewerkt waaraan de komende jaren in de dorpen en wijken wordt gewerkt. Binnen deze verschillende projecten is er één hoofdlijn gekozen, het versterken van wonen in deze dorpen en wijken.

Het facetbestemmingsplan ondersteunt deze hoofdlijn. Zoals in paragraaf 1.1 is uiteengezet, draagt het verbod op kamerverhuur onder meer bij aan een betere leefomgeving en minder overlast. Dit versterkt het wonen in de straten die anders lijden onder de kamerverhuur.

## **Hoofdstuk 3    Omgevingsaspecten**

Doordat deze herziening uitsluitend een bestemmingsplantechnische aanpassing betreft, is de toetsing van de omgevingsaspecten zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, m.e.r. en water etc. niet noodzakelijk. Deze herziening ziet toe op de aanpassing, toevoeging of aanscherping van de begrippen met betrekking tot wonen. Dit bestemmingsplan heeft in ruimtelijk-functionele zin aldus een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken of motivering niet nodig zijn. Er vindt in feitelijk opzicht geen toename van aantal (bedrijfs)woningen plaats en de bebouwingscontouren en -mogelijkheden worden niet verruimd. De toegelaten samenstelling van huishoudens en niet-huishoudens binnen een woning is weliswaar gereguleerd, maar zal ten opzichte van de huidige mogelijkheden in de meeste gevallen beperkt worden dan wel niet dusdanig worden verruimd dat onevenredige ruimtelijke effecten optreden waardoor belangen van derden worden aangetast.



## Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

### 4.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c. een toelichting waarin onder meer het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus wordt beschreven, een toets plaatsvindt aan de milieuaspecten en de bestemmingsregels worden toegelicht.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan, met de daarbij behorende toelichting, wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

### 4.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 4.2.1 Inleidende regels

In artikel 1 is een uitleg van de in het facetbestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van 'wonen' wordt gegeven. Hierdoor ontstaat er een directe koppeling met de definities 'woning', 'woonhuis' en 'woongebouw' en met het begrip 'huishouden'. Om kamerverhuur te kunnen verbieden wordt in dit facetbestemmingsplan uitgegaan van één huishouden per woning, waarbij expliciet kamerverhuur is uitgezonderd.

Artikel 2 is een artikel dat aangeeft dat dit facetbestemmingsplan een aanvulling is op de bestemmingsplannen die al van toepassing zijn binnen het plangebied, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Ook de regels van deze bestemmingsplannen blijven van toepassing, voor zover het voorliggende facetbestemmingsplan hiervan niet afwijkt. In geval van strijdigheid gaan de regels van het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur' voor.

#### 4.2.2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan bevat geen bestemmingen. De basisbestemmingen zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die aan dit bestemmingsplan zijn gerelateerd.

#### 4.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelregel opgenomen (artikel 3) en algemene gebruiksregels (artikel 4). Zoals de titel van het hoofdstuk al aangeeft, geldt deze regel voor het hele plangebied.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing

is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

In de algemene gebruiksregels is geregeld dat het verboden is om een woning te gebruiken voor meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamerverhuur.

#### **4.2.4 Overgangs- en slotregels**

In respectievelijk artikel 5 en 6 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen die in strijd zijn met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Aldus wordt met het overgangsrecht bestaande kamergewijze verhuringen toegestaan.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

## **Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het facetbestemmingsplan kamergewijze verhuur voor de gemeente Eemsdelta heeft van 1 februari 2023 tot en met 14 maart 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

