

Plan: Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur

Status: voorontwerp

Plantype: beheersverordening

IMRO-idn: NL.IMRO.0010.61BV-VO01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Verordeningengebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.2 Provinciaal beleid

2.3 Regionaal beleid

2.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Algemeen

4.2 Regels

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

De gemeente Delfzijl heeft voorliggende facetbeheersverordening opgesteld om kamerverhuur binnen woonbestemmingen tegen te gaan. Dit geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De facetbeheersverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak van kamerverhuur en andere vormen van flexwonen.

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 Delfzijl 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 Delfzijl heeft te maken met een grote groep tijdelijke inwoners. Zoals de volgende paragraaf 1.1.2 bespreekt, hangt dit bijvoorbeeld samen met de lage huizenprijzen in de gemeente. Dit vergroot de kans op verhuur van kamers. Bij de kamerverhuur in de gemeente spelen bijvoorbeeld ook de havens een rol. Het werk in met name 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 Delfzijl 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

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

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 Delfzijl, heeft een aantrekkingskracht op zwakkere inwoners die van buiten de gemeente naar Delfzijl 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 Delfzijlster 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 wordtesignaleerd. 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 een forse leegstand in Delfzijl, maar uit veldonderzoek 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 deze facetbeheersverordening uitgegaan van één toegestaan huishouden per woning.

In de huidige beheersverordeningen van de gemeente Delfzijl staat vaak 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 beheersverordeningen 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 (23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:192). Uit deze uitspraak volgt dat bij het gebrek van 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 de voorliggende beheersverordening wordt een directe koppeling gemaakt tussen de begrippen 'wonen' en 'huishouden', waardoor in een woning van niet meer dan één huishouden wordt toegestaan en kamerverhuur niet meer bij recht mogelijk is.

Voorliggende beheersverordening is een deel van de oplossing. De beheersverordening zal worden gevolgd door beleidsmatige keuzes op dit punt. Zoals in paragraaf 2.4.3 wordt besproken, werkt de gemeente aan een bredere aanpak. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid voor het opstellen van kamerverhuurbeleid, afwijkingenbeleid en/of een huisvestingsverordening. De gemeente werkt scenario's uit en zoekt uit waar zij bestaande overlast en overtredingen kan aanpakken.

1.2 Verordeningengebied

Voor het grootste deel van de gemeente is het facetplan 'Delfzijl - facetbestemmingsplan kamerverhuur' opgesteld. Er zijn echter enkele gebieden in de gemeente waarvoor nu een beheersverordening geldt. Voor deze gebieden kan geen gebruik worden gemaakt van het instrument 'facetbestemmingsplan'. Daarom is voor die delen van de gemeente de voorliggende beheersverordening opgesteld. Inhoudelijk is deze beheersverordening gelijk aan het facetplan 'Delfzijl - facetbestemmingsplan kamerverhuur'. De facetbeheersverordening voorziet in het zodanig aanpassen van de woonbestemmingen binnen de gemeente Delfzijl, dat kamerverhuur niet meer bij recht mogelijk is op basis van deze bestemming.

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 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijsbeleid

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

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.

De gemeente Delfzijl heeft geen huisvestingsverordening.

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 6 februari 2019 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.

Deze beheersverordening is in lijn met de Omgevingsvisie. De beheersverordening 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 deze facetbeheersverordening.

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 opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum. 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

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/t_NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html)

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.

De beheersverordening 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, Eemshaven, 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 de facetbeheersverordening bijdraagt aan het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in Delfzijl is de

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

2.4.1 Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) en actieplan Dorpen en Wijken

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. 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.

De facetbeheersverordening 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 verterkt het wonen in de straten die anders lijden onder de kamerverhuur.

2.4.2 Woonvisie 2018-2022

De 'Woonvisie 2018-2022: Voor een toekomstbestendig Delfzijl!' stelt dat de woningmarkt in de gemeente Delfzijl steeds in beweging is. Ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie leiden tot een veranderende vraag naar woningen en woonmilieus, zowel kwalitatief als kwantitatief. De voorziet allereerst in de behoefte aan een actuele leidraad om deze ontwikkelingen in een samenhangend perspectief te kunnen plaatsen en gericht actie te kunnen ondernemen. De versterkingsopgave door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) maakt deze behoefte aan een actuele woonvisie nog veel groter en dringender.

Centraal uitgangspunt in de woonvisie is dat iedereen in de gemeente Delfzijl moet kunnen wonen in een goede woonomgeving, van jong tot oud, van huidige inwoners tot nieuwkomers. Dat betekent boven alles dat er wordt ingespeeld op veranderende woonwensen: meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jong én oud), minder traditionele gezinswoningen (maar wel passend bij de middengroep), meer 'leeftijdsvriendelijke' woningen en woningen die (energetisch) duurzaam presteren. Er wordt gestreefd naar leefbare en diverse wijken. Alle wijken moeten leefbaar zijn en blijven. Het gaat dan om het gevoel, de beleving die bewoners bij de straat, de buurt, de wijk hebben.

Of er wat betreft het aantal woningen sprake is van een tekort of een overschot, moet blijken uit een vergelijking tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen. Wanneer voor Delfzijl beide met elkaar worden vergeleken, zou de theoretische leegstand ruim 700 woningen bedragen. Gecorrigeerd voor administratieve en tijdelijke projectleegstand gaat het om circa 470 woningen. Een deel daarvan blijkt wel tijdelijk bewoond te worden door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of wordt gebruikt als winkel- of bedrijfsruimte. Bij een gezonde woningmarkt zou de leegstand volgens landelijke normen niet meer dan 3% moeten zijn. Dit komt voor Delfzijl neer op circa 370 woningen. De leegstand is de afgelopen jaren vooral in de koopsector toegenomen, met name bij de goedkopere eengezinswoningen.

Deze facetbeheersverordening is in lijn met de woonvisie, omdat het verbod op kamerbewoning, zoals eerder opgemerkt, bijdraagt aan een betere leefomgeving en minder overlast. Zoals de visie vermeldt, moeten wijken leefbaar zijn en blijven. Het verbod moet bijdragen aan een verbeterde beleving van de bewoners.

2.4.3 Beleid flexwonen

De gemeente Delfzijl is momenteel specifiek beleid voor flexwonen aan het opstellen. De reguliere woningmarkt zit behoorlijk vast en is niet ingericht op mensen die tijdelijk en/of met spoed woonruimte zoeken. Flexwonen speelt in op deze behoefte. Zoals eerder is opgemerkt, leiden bepaalde vormen/uitingen van flexwonen echter tot problemen. Omdat de reguliere woningmarkt niet aan de vraag naar flexwonen kan voldoen, vindt deze zijn weg via niet-formele kanalen, zoals wonen op vakantieparken, illegale verhuur of kamergewijze verhuur van reguliere woningen. De kamerverhuurproblematiek die zich in een aantal straten en buurten van Delfzijl laat zien, is één van de meest zichtbare uitingen van het flexwonen in Delfzijl. Reguliere gezinswoningen worden kamergewijs verhuurd aan meerdere huishoudens in een dusdanige omvang dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. De grote vraag naar flexwonen in Delfzijl komt van het meer dan gemiddeld aantal arbeidsmigranten. Daarnaast kent de gemeente Delfzijl een aanbod van betaalbare gezinswoningen die eenvoudig geschikt te maken is voor flexwonen. De combinatie van deze twee aspecten leidt ertoe dat het flexwonen is neergestreken in de reguliere, betaalbare woningvoorraad in de gemeente.

Gezien de complexe problematiek rond het flexwonen, is de gemeente momenteel bezig om de omvang, effecten en geografische spreiding van de problematiek in kaart te krijgen, evenals de woonbehoefte van de flexwoners. Met deze kennis zal vervolgens beleid worden geformuleerd. Het beleid zal zich richten op het voorkomen van de ongewenste neveneffecten en het gereguleerd ruimte bieden aan de behoefte aan flexwonen.

De overlast en leefbaarheidsproblemen geven echter aanleiding om op korte termijn al in te grijpen. De aanpak is daarom opgesplitst in twee stappen, te weten 'quick wins' en het uitwerken van beleid voor flexwonen.

De 'quick wins' bestaan uit het op korte termijn krijgen van grip op kamergewijze verhuur van reguliere woningen. Daarvoor is

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/t_NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html)

Parallel aan de 'quick wins' wordt gewerkt aan beleid voor flexwonen. Hiervoor wordt eerst de problematiek rond de beleggerswoningen nader in beeld gebracht. Er wordt in beeld gebracht wat het effect is van de toename van het aantal particuliere huurwoningen op de samenstelling van de bevolking, op de vraag naar zorg en uitkeringen, op de leefbaarheid van de betreffende buurten en op de woningmarkt. De uitkomsten van het onderzoek zijn bepalend voor de verdere aanpak van flexwonen. De aanpak zal ambtelijk afgestemd worden in Eemsdelta-verband.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Doordat deze herziening uitsluitend een plantechische 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. Deze beheersverordening heeft in ruimtelijk-functionele zin aldus een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken of motivering nodig zijn. Er vindt in feitelijke opzicht geen toename van aantal 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 voorliggende beheersverordening bestaat uit:

- a. een verbeelding van het gebied van de beheersverordening ;
- 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.

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

4.2 Regels

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 de beheersverordening 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 deze facetbeheersverordening uitgegaan van één huishouden per woning, waarbij expliciet kamerverhuur is uitgezonderd.

Artikel 2 is een artikel dat aangeeft dat deze facetbeheersverordening een aanvulling is op de beheersverordeningen die al van toepassing zijn binnen het gemeentegebied, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Ook de regels van deze beheersverordeningen blijven van toepassing, voor zover de voorliggende facetbeheersverordening hiervan niet afwijkt. In geval van strijdigheid gaan de regels van de beheersverordening 'Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur' voor.

4.2.2 Bestemmingsregels

Deze beheersverordening bevat geen bestemmingen. De basisbestemmingen zijn opgenomen in de beheersverordeningen die aan deze facetbeheersverordening zijn gerelateerd. -----

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/t_NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html)

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 gebied.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een beheersverordening 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 deze beheersverordening is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstellen die in strijd zijn met deze beheersverordening op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van de verordening wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening 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 de beheersverordening wordt aangegeven onder welke titel de beheersverordening 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 onderhavige beheersverordening 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

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak en de terinzagelegging als ontwerp worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)