

Beleidsregel vakantiewoningen en appartementen gemeente Roermond 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond,

gezien het voorstel van 28 maart 2023;

overwegende dat:

- er een toenemende vraag is vanuit de samenleving om vakantiewoningen/appartementen te realiseren.
- er wel reeds keuzes zijn gemaakt onder welke voorwaarden hotels, bed & breakfasts en het toeristisch verhuur van woonruimte, mogelijk zijn.
- er geen afwegingskader is om te beoordelen of het laten gebruiken van een vakantiewoning/appartement wenselijk is, in die situaties waar het bestemmingsplan het niet toestaat.

gelet op het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

Vast te stellen de Beleidsregel vakantiewoningen en appartementen gemeente Roermond 2023.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. aanvraag: een verzoek van een belanghebbende, een besluit te nemen;
2. aanvrager: de indiener van een aanvraag omgevingsvergunning;
3. bijgebouw: een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw;
4. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
5. college: het college van burgemeester en wethouders;
6. dorpskern met recreatief profiel: dorpskern waarbij meerdere recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, zoals monumenten, musea, horeca, routestructuren en informatievoorzieningen;
7. hoofdgebouw: een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;
8. landelijk gebied: het gebied dat tot het buitengebied van de gemeente Roermond behoort. Dit is in principe het gebied buiten de bebouwde komgrenzen. Echter, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving zijn bepalend;
9. omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voor de activiteit 'handelen in strijd met het bestemmingsplan');
10. overlast: gedrag dat tot een aantasting van het woon, leef, -en ondernemersklimaat van omwonenden en omgeving leidt;
11. vakantiewoning: Een vakantiewoning is een op zichzelf stand bouwwerk dat men huurt of koopt om vakanties door te brengen, dat tenminste bestaat uit een woonkamer, keuken, slaapkamer, een natte cel met wc en douche of bad;
12. vakantieappartement: Een vakantieappartement is een afgescheiden ruimte die men huurt of koopt, om vakanties door te brengen dat tenminste bestaat uit een woonkamer, keuken, slaapkamer, een natte cel met wc en douche of bad en die bouwkundig onderdeel uitmaakt van een gebouw waarin één of meerdere andere functies gehuisvest zijn.
13. vakantie: meerdaagse periode waarin iemand zijn gewoonlijke dagelijkse activiteiten (bijvoorbeeld school of werk) staakt en zijn tijd in principe recreatief besteedt.

Artikel 2 Omgevingsvergunning realiseren en/of gebruiken van een vakantiewoning/appartement

1. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan van het laten houden van een vakantiewoning / vakantieappartement indien:
 - a. de locatie van de vakantiewoning / het vakantieappartement zich bevindt:
 - In de binnenstad van Roermond;
 - In de landelijke gebieden grenzend aan natuur en recreatieve voorzieningen;
 - In de dorpskernen die een recreatief profiel hebben.

- b. de vakantiewoning / het vakantieappartement ruimtelijk en kwalitatief passend is in zijn omgeving.
 - c. De vakantiewoning / het vakantieappartement voldoet aan de volgende eisen:
 - de vakantiewoning / het vakantieappartement is onderdeel van het hoofdgebouw; indien dit niet het geval is en onderdeel is van een bijgebouw, moet een nadere stedenbouwkundige beoordeling plaatsvinden, om te beoordelen of het initiatief passend is in de omgeving;
 - de bezetting bedraagt maximaal 6 personen;
 - het betreft 1 vakantiewoning of vakantieappartement per bouwperceel in de oude dorpskernen;
 - het betreft 1 vakantiewoning of vakantieappartement per bouwperceel in de binnenstad;
 - het betreft maximaal 3 vakantiewoningen of vakantieappartementen per bouwperceel in het landelijk gebied.
2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt meegewogen in hoeverre het initiatief een toeristisch recreatieve meerwaarde heeft voor de gemeente Roermond.

Artikel 3 Weigeringsgronden

Het college weigert een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor laten houden van een vakantiewoning / vakantieappartement indien:

- a. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een dreigende ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid als gevolg van overlast en het daarmee samenhangende goed woon, leef, -en ondernemersklimaat, in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.
- b. de locatie van de vakantiewoning / vakantieappartement zich bevindt:
 - in (nieuwbouw) wijken en buurten waar het profiel nadrukkelijk bestaat uit wonen, slapen, spelen en schoolgaan. De omgeving wordt niet geschikt bevonden voor het laten houden van een vakantiewoning/ appartement;
 - Op een bedrijventerrein.

Artikel 4 Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 4.4, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht en artikel 1.3 van de Regeling omgevingsrecht gaat de aanvraag omgevingsvergunning samen met:

- a. een plattegrond van de beoogde vakantiewoning /het vakantieappartement;
- b. het aantal bewoners dat in de aangevraagde vakantiewoning / vakantieappartement verblijft;
- c. een onderbouwing waarin initiatiefnemer aangeeft welke toeristisch – recreatieve meerwaarde het initiatief heeft.

Artikel 5 Voorwaarden omgevingsvergunning

1. Aan de omgevingsvergunning voor het houden van een vakantiewoning / vakantieappartement worden altijd de volgende voorwaarde verbonden:
 - a. het mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid als gevolg van overlast en een goed woon, leef, - en ondernemersklimaat in de omgeving;
 - b. de vakantiewoning/ het vakantieappartement dient brandveilig te zijn en derhalve te voldoen aan de bouwverordening;
 - c. verplichting tot recreatieve verhuur.
2. Het college kan ter bescherming van deze aspecten aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorwaarden kunnen onder andere zien op:
 - a. de wijze waarop vergunninghouder zich als een goed verhuurder moet gedragen;
 - b. zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - c. het bijhouden van een (nacht) register.

Artikel 6 Intrekking omgevingsvergunning

Het college kan een omgevingsvergunning intrekken wanneer wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden welke verbonden zijn aan de betreffende omgevingsvergunning.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel, indien toepassing van de beleidsregel leidt tot uitzonderlijk onbillijke of onredelijke gevolgen in relatie tot de af te wegen belangen.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel vakantiewoningen en appartementen gemeente Roermond 2023.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond in zijn vergadering van 28 maart 2023.

Het college van burgemeester en wethouders,

de (wnd) secretaris, S.C.J. Scheepers

de (wnd) burgemeester, O. Hoes

Toelichting op Beleidsregel vakantiewoningen en appartementen gemeente Roermond 2023

Inleiding

Toerisme Roermond

Gemeente Roermond ziet kansen in de ontwikkeling van de toeristisch- recreatieve sector. Designer Outlet Roermond, de Maasplassen, de historische binnenstad en Nationaal park de Meinweg trekken jaarlijks miljoenen bezoekers. Hiervan wenst een deel ook te overnachten in Roermond of in de regio. Toeristen leveren door hun uitgaven een bijdrage aan de lokale economie, werkgelegenheid en het voortbestaan van bovenlokale voorzieningen. De keerzijde van de medaille is dat toeristen ook kunnen zorgen voor overlast, denk hierbij aan geluidsoverlast, verkeersopstoppingen of dat bewoners zich niet meer 'thuis' voelen in hun eigen woonomgeving. Van belang is dat er een goede balans is tussen de levendigheid en de leefbaarheid.

In de Omgevingsvisie (2020) staat het als volgt beschreven: Stad met twee gezichten; een stad van toerisme en levendigheid, waarbij als uitgangspunt geldt dat de stad aantrekkelijk en leefbaar is voor inwoners én bezoekers.

In de economische visie (2017) wordt toerisme ook erkend als belangrijke sector voor Roermond. Benadrukt wordt dat Roermond zich zal inspannen om het toerisme verder te ontwikkelen. We zetten in op promotie en marketing en verbeteren van toeristische voorzieningen.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Gemeente Roermond kent een breed aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hotels, B&Bs, een groepsaccommodatie, campings, camperplaatsen en een vakantiepark. Het is van belang dat het huidige aanbod vitaal is en blijft. Dit betekent dat het aanbod aan moeten blijven sluiten bij de (veranderende) consumentenvraag en dat het toevoegen van aanbod ook van meerwaarde moet zijn voor de bestaande structuur. Meer van hetzelfde leidt tot kannibalisatie van het bestaande aanbod. Regionaal, en ook binnen Roermond, sluit het huidige aanbod in bepaalde gevallen niet meer aan op de markt omdat voorzieningen zijn verouderd of worden gebruikt voor andere doeleinden. Het risico hiervan is dat de voorzieningen ingezet gaan worden voor bijvoorbeeld de huisvesting arbeidsmigranten of permanente bewoning. Sturen op kwantiteit en kwaliteit is cruciaal onderdeel van het vitaal houden van de sector.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2 Omgevingsvergunning laten houden van een vakantiewoning/appartement

Qua locaties en aantal bedden is aansluiting gezocht bij de Nota Hotelbeleid & B&B (2017) en de Beleidsregel Toeristische Verhuur Woonruimte (2021). De aangewezen locaties zijn locaties die een relatie hebben met de toeristische – recreatieve infrastructuur van bezienswaardigheden, routestructuren en overige voorzieningen.

De vakantiewoning/ het appartement dient kwalitatief (stedenbouwkundig) passend te zijn in de omgeving. De specifieke locatie van de vakantiewoning en de synergie met omgeving, zowel stedenbouwkundig als koppeling van het concept (doelgroep, en vertaling naar de voorzieningen in de vakantiewo-

ning) met toeristisch- recreatieve voorzieningen en het pand, zijn succesfactoren voor het functioneren van de vakantiewoning/ appartement.

Een concept dat zich richt op natuurliefhebbers die graag de rust opzoeken vereist een andere omgeving dan bijvoorbeeld een concept dat zich richt op een vriendinnengroep die komt om te winkelen en uit te gaan.

Artikel 3 Weigeringsgronden

De leefbaarheid kan onder druk komen te staan wanneer de impact van de bezoeker een te grote invloed heeft op het dagelijks leven van de bewoners. De tijdsbesteding van bezoekers wijkt veelal af van bewoners. De bezoeker 'viert' vakantie, op het moment dat de inwoner zijn tijd besteedt aan bijvoorbeeld wonen, werken en leren. De impact van o.a. geluid, gebruik van openbare voorzieningen, verkeersbewegingen kan indien onvoldoende gereguleerd negatief effect hebben op de omgeving.

De benoemde aantallen (maximaal aantal personen) benadrukken de kleinschaligheid van de initiatieven en hebben betrekking op het aspect leefbaarheid. Sturen op aantallen draagt bij aan het behoud van de leefbaarheid.

Daarnaast worden bij de aanvraag leefbaarheidsaspecten in brede zin bekeken. Dit is per situatie afhankelijk. Te denken valt aan parkeerdruk, afval, gebruik van de buitenruimte van de bezoekers, de beoogde doelgroep en manier van vrijetijdsbesteding.

Artikel 4 Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

Het is van belang dat de verblijfsaccommodaties die worden aangeboden een toevoeging zijn op het aanbod van Roermond. Dit om leegstand, achteruitgang etc. te voorkomen. Een onderbouwing dient o.a. in beeld te brengen wat het concept is; op welke doelgroep richt men zich, hoe verhoudt zich dat met het type accommodatie, welke kansen met de directe omgeving en toeristisch-recreatieve voorzieningen ziet men? We willen hiermee voorkomen dat er bedden worden toegevoegd zonder dat hier vraag naar is. Dit kan leiden tot ongewenst gebruik.

Indien in bestemmingsplannen reeds een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve het realiseren van vakantiewoningen en appartementen, vindt de beoordeling plaats op basis van deze beleidsregel.

Artikel 5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Dit artikel is gebaseerd op artikel 2.22 lid 2 Wabo, dat aan een omgevingsvergunning voorschriften mogen worden verbonden die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven.

De regelgeving omtrent het toezicht op inrichtingen tot het verschaffen van een nachtverblijf, is opgenomen in de Algemene Plaatselijke verordening.

De regelgeving omtrent de heffing en invordering van de toeristenbelasting, is opgenomen in de Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Roermond.

Artikel 6 Intrekking omgevingsvergunning

Indien een vergunninghouder zich niet aan de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden houdt, kan het college de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.19 lid 1 Wabo intrekken.

Intrekking kan slechts plaatsvinden in situaties waarin sprake is van een ruime dossieropbouw en de vergunninghouder conform artikel 5.19 Wabo lid 3 de gelegenheid heeft gekregen zijn handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning(voorwaarden).

Artikel 7 Hardheidsclausule

Artikel 7 van de beleidsregel bevat een hardheidsclausule. Bij de afweging zoals beschreven in artikel 2 kunnen in bijzondere omstandigheden ook andere zwaarwegende belangen een rol spelen.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.