

Tijdelijke beleidsregel fietsparkeernormen Leiden 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Leiden;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4, eerste lid, onder d, van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024;
- artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

besluit vast te stellen de Tijdelijke beleidsregel fietsparkeernormen Leiden 2025:

Artikel 1. Begrippen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
beleidsregels parkeren: Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020.
2. De begripsbepalingen uit artikel 1 van de beleidsregels parkeren zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregel.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregel is van toepassing op de beoordeling van een aanvraag om:
 - a. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Omgevingswet, met betrekking tot woonruimte waarbij het gaat om een omgevingsvergunning voor:
 - 1°. een omgevingsplanactiviteit bouwen;
 - 2°. een omgevingsplanactiviteit voor afwijking van de regels uit het omgevingsplan; of
 - 3°. een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 22.280 van het Omgevingsplan gemeente Leiden;
 - b. een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet 2014 voor een woonruimte die aantoonbaar vóór 18 juli 2020 is omgezet en sindsdien aantoonbaar in gebruik is geweest als omgezette woonruimte.
 - c. een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet 2014 voor een woonruimten die aantoonbaar vóór 18 juli 2020 zijn gevormd en sindsdien aantoonbaar als zelfstandige woonruimten in gebruik zijn geweest.
2. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de beoordeling van:
 - a. een aanvraag als bedoeld in het eerste lid die is ingediend na 31 december 2026;
 - b. een aanvraag als bedoeld in het eerste lid, onder a, voor het verrichten van een bouwactiviteit met betrekking tot een woonruimte of in gebruik nemen van woonruimte na het van kracht worden van de beleidsregels parkeren op 18 juli 2020;
 - c. een aanvraag als bedoeld in het eerste lid, onder b of c, met betrekking tot een woonruimte die is omgezet of gevormd na het van kracht worden van de beleidsregels parkeren op 18 juli 2020; of
 - d. een aanvraag als bedoeld in het eerste lid met betrekking tot een woonruimte van buiten het aangewezen gebied, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2024, of het aangewezen gebied, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Verhuurverordening Leiden 2024.

Artikel 3. Fietsparkeereis

In afwijking van artikel 4 van de beleidsregels parkeren is in voldoende mate ruimte aangebracht ten behoeve van het parkeren van fietsen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de beleidsregels parkeren als het aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein niet is afgenomen ten opzichte van dat aantal op 17 juli 2020.

Artikel 4. Inwerkingtreding en uitwerkingtreding

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt met ingang van 1 juli 2027 of zoveel eerder als op de laatste aanvraag als bedoeld in artikel 2 is beslist.
2. Bij inwerkingtreding van deze beleidsregel wordt de oude gelijknamige beleidsregel "Tijdelijke beleidsregel fietsparkeernormen Leiden 2025" ingetrokken.

Artikel 5. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Tijdelijke beleidsregel fietsparkeernormen Leiden 2025.

Toelichting

Algemeen deel

1. Inleiding

Met deze beleidsregel wordt voor specifieke verhuursituaties voorzien in een mogelijkheid om de verhuursituaties die al geruime tijd bestaan te legaliseren. Deze beleidsregel is opgesteld in samenhang met een wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 die per 1 januari 2025 in werking treedt.

2. Aanleiding: Knelpunten bij uitvoering beleid Woningmarktregulering

Bij de uitvoering van het beleid Woningmarktregulering zijn enkele knelpunten geconstateerd. Wanneer het zelfstandige woningen betreft moet een verhuurder bijvoorbeeld beschikken over een omgevingsvergunning (ver)bouwen en een woningvormingsvergunning. In de praktijk blijkt dat een groot aantal aanvragers niet beschikt over de benodigde vergunningen.

Door amendement A.23.0116.06 is de grens voor de vergunningplicht voor het verbouwen van woonruimten naar twee of meer zelfstandige woonruimten (woningvorming) verhoogd van 24m² naar 45m². In de praktijk levert dit een ongewenst effect op voor situaties die al geruime tijd bestaan. Het bleek niet meer mogelijk om vergunningen te verlenen voor het vormen van woonruimten in kleinere zelfstandige eenheden, terwijl er in Leiden juist een behoefte is aan dit soort woonruimte.

3. Samenhang fietsparkeerbeleid en woningmarktregulering

3.1. Omzettingsvergunning en woningvormingsvergunning

Met de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening is beoogd te voorkomen dat huurders op straat komen te staan doordat legalisatie van bepaalde verhuursituaties zonder deze wijziging niet mogelijk zou zijn. In het bijzonder wordt de vergunningplicht voor woningvorming teruggebracht voor gevormde woningen van tussen de 24m² en 45m².

Het legaliseren van de verhuursituaties door verlenen van een vergunning op grond van de (aangepaste) Huisvestingsverordening, zou zonder deze beleidsregel echter onmogelijk blijven. Dat komt doordat voor woningen die nieuw zijn omgezet of gevormd ook wordt getoetst op de fietsparkeereis uit artikel 4 van de beleidsregels parkeren. Op grond van die fietsparkeereis kan de benodigde omzettings- of woningvormingsvergunning in beginsel niet verleend worden.

3.2. Omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit

Naast de omzettings- of woningvormingsvergunning is voor het legaliseren van de bestaande verhuursituaties vaak ook een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen of voor het buitenplans of binnenplans (op grond van artikel 22.280 van het Omgevingsplan gemeente Leiden) afwijken van het omgevingsplan.

3.3. Verhuurvergunning goed verhuurderschap

Verhuurders hebben in bepaalde gebieden in Leiden ook een verhuurvergunning goed verhuurderschap nodig op grond van de Verhuurverordening Leiden 2024. Om aanspraak te kunnen maken op de verhuurvergunning goed verhuurderschap dient een verhuurder te beschikken over alle benodigde vergunningen op grond van de Omgevingswet en de Huisvestingswet. Op die manier werkt het knelpunt van het fietsparkeerbeleid ook door bij de verlening van deze verhuurvergunning.

4. Betrokken belangen

4.1. Belang van de fietsparkeereis

Op dit moment zijn er met name in de binnenstad veel fietsparkeerknelpunten in de openbare ruimte. Trottoirs zijn op veel plekken ontoegankelijk door de vele fietsen die er staan. Hier ondervinden omwonenden en ondernemers dagelijks last van. Dit zien we terug in de cijfers van Stads- en Wijk enquêtes die de gemeente afneemt. Mede hierom is eind vorig jaar het Uitvoeringsplan Fietsparkeren Binnenstad vastgesteld door het college. Samen met de stadspartners (zoals alle wijkverenigingen in de binnenstad) zijn de knelpuntlocaties geïnventariseerd en wordt er gewerkt aan door de gemeente gefinancierde oplossingen.

De Binnenstad kent veel verkamerde woningen en daarmee fietsen. Het huidige fietsparkeerprobleem wordt mede veroorzaakt door de verkamerde woningen die niet de juiste vergunningen hebben waarbij geen of onvoldoende fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein zijn aangebracht. In de beleidsregels parkeren hebben we daarom opgenomen dat het parkeren van fietsen van bezoekers en gebruikers van het pand op eigen terrein moet plaatsvinden. Vanaf 2020 worden omgevingsvergunningen op deze

normen getoetst en sinds 1 januari 2024 worden ook de omzettingsvergunningen en woningvormingsvergunningen hierop getoetst.

4.2. Belang van de woningmarkt

De gebieden met fietsparkeerknelpunten overlappen met het gebied waar de fietsparkeereis zorgt voor problemen bij het legaliseren van reeds verkamerde en gevormde woningen. Ondanks deze knelpunten in de openbare ruimte is de vraag naar kamers voor studenten en huurwoningen erg hoog en is het niet wenselijk dat mensen hun huurwoning moeten verlaten.

Het is niet de bedoeling dat huurders op straat komen te staan, omdat hun verhuurders al sinds jaar en dag illegaal hun woningen hebben gevormd of verkamerd. Vooral is het ook niet de bedoeling dat het effect van de wijziging van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 ongedaan wordt gemaakt door de fietsparkeereis uit de beleidsregels parkeren.

5. Afweging en onderbouwing van het toepassingsbereik

5.1. Vóór inwerkingtreding beleidsregels parkeren

Gelet op bovengenoemde belangen is in deze beleidsregel daarom vastgelegd dat voor specifieke casussen waarbij de woning is verbouwd, gesplitst of omgezet voor de inwerkingtreding van de beleidsregels parkeren (18-07-2020) tijdelijk afgeweken kan worden van de fietsparkeereis uit die beleidsregels. Zie artikel 2, tweede lid, aanhef en onder b, van deze beleidsregel.

5.2. Tijdelijke maatregel in 2025 en 2026

De uitzondering voor fietsparkeren op grond van deze beleidsregel kan slechts tijdelijk door verhuurders worden benut. Alleen aanvragen die vóór 1 januari 2027 zijn ingediend kunnen van deze uitzondering gebruikmaken. Verhuurders die pas daarna een vergunning aanvragen zullen moeten voldoen aan de standaard fietsparkeereis uit artikel 4 van de beleidsregels parkeren. Zie artikel 2, tweede lid, aanhef en onder a, van deze beleidsregel.

Deze tijdelijke regeling wordt eenmalig verlengd met een termijn van een jaar. Deze verlenging vindt plaats vanwege het feit dat de handhaving op de woningmarktregulerende maatregelen nog niet volledig is afgerond en om te waarborgen dat alle verhuurders deze tijdelijke uitzondering onder gelijke voorwaarden kunnen benutten, zodat ongelijkheid tussen vergelijkbare gevallen wordt voorkomen.

5.3. Specifieke verhuursituaties in specifieke gebieden

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de legalisatie van verhuursituaties in de gebieden die zijn aangewezen in de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 en de Verhuurverordening Leiden 2024. Specifiek gaat het om de omzettingsvergunning, woningvormingsvergunning en omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit zoals beschreven onder punten 3.1 en 3.2 van dit algemeen deel van de toelichting. Zie artikel 2, tweede lid, aanhef en onder d, van deze beleidsregel.

5.4. Geen verslechtering leefbaarheid

Doordat deze beleidsregel uitsluitend betrekking heeft op het legaliseren van bestaande situaties van voor 18 juli 2020 heeft deze beleidsregel betrekking op een beperkt en aflopend aantal gevallen. Dit heeft ook als gevolg dat de afwijking van de standaard fietsparkeereis er niet toe leidt dat de leefbaarheid in de wijken en buurten door het afwijken nog verder verslechtert ten opzichte van de bestaande situatie.

Aan de standaard fietsparkeereis wordt nog altijd getoetst bij illegale verhuursituaties van na de inwerkingtreding van deze eis. Dit zal juist voor een verbetering van de leefbaarheid zorgen, aangezien dit zal resulteren in verhuurde situaties waarin het aantal bewoners terug moet naar maximaal 2 of dat zelfs dat de verhuurde situaties volledig moet stoppen. Zie artikel 3 van deze beleidsregels.

Artikelsgewijs

Artikel 2. Toepassingsbereik

In het eerste lid zijn de omgevingsvergunningen en vergunningen op grond van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 opgenomen, waarbij het niet voldoen aan de fietsparkeereis uit het artikel van de beleidsregels parkeren zou leiden tot een weigering van de vergunning, waardoor ook de verhuurvergunning, bedoeld in artikel 2 van de Verhuurverordening Leiden 2024, niet langer verleend kan worden.

Met betrekking tot omgevingsvergunningen is in artikel 1, onder a, daarom specifiek bepaald dat het uitsluitend gaat om omgevingsvergunningen die betrekking hebben op woonruimte.

Het tweede lid spitst vervolgens toe in welke gevallen deze beleidsregel van toepassing is op vergunningaanvragen als bedoeld in het eerste lid. Het tweede lid, onder b, geeft specifiek voor de omgevingsvergunningen een nadere inkadering.

Zie voor een nadere toelichting op het tweede lid punten 5.1 tot en met 5.3 uit het algemeen deel van de toelichting.

Artikel 3. Fietsparkeereis

Zie punt 5.4 uit het algemeen deel van de toelichting.

Artikel 4. Inwerkingtreding en uitwerkingtreding

Omdat deze beleidsregel van toepassing is op een beperkt en aflopend aantal gevallen is gekozen voor een vervaltermijn. Op basis van de lopende handhaving van de woningmarktregulerende maatregelen is de inschatting dat alle aanvragen die uiterlijk 31 december 2026 zijn gedaan voor 1 juli 2027 zijn afgerond.

In het waarschijnlijke geval dat eerder op al deze aanvragen is beslist treedt deze beleidsregel op een eerder moment uit werking.