gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'
Datum	:	24 augustus 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	20 september 2021
Agendapunt commissie	:	6
Datum raad	:	4 oktober 2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ is door uw raad vastgesteld op 1 februari 2021 om de woonomstandigheden van kamerbewoners te verbeteren. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen. Het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’ is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Cuijk.

Voorstel besluit

1. de nota zienswijzen vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
3. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat dit voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Aangezien het een gemeentelijk initiatief betreft, zijn leges voor de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.
Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan op te stellen en kostenverhaal is niet aan de orde. Er is geen kans op planschade omdat onder artikel 6.3, lid a eventuele schade

voorzienbaar was: het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ is door de raad vastgesteld en bekendgemaakt.

Wettelijk kader en beleidskader
Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening

Communicatie en participatie
Het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ is bekendgemaakt en op 7 mei 2021 in werking getreden. Het college heeft besloten om geen inspraak open te stellen op een voorontwerpbestemmingsplan, omdat de planologische regeling volgt op het bekend geachte ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ en het bestemmingsplan op alle bewoners van de gemeente betrekking heeft.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’ is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 22 juni 2021. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam ‘Kamerbewoning in woningen’ NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-ON01.

Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend, die echter geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan (bijlage 1). Het bestemmingsplan kan als zodanig ongewijzigd worden vastgesteld. Meer informatie is opgenomen in de ‘Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’’ (bijlage 3).

Duurzaamheid
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om - onder voorwaarden - bestaande panden effeciënter te gebruiken, door niet gebruikte kamers voor kamerbewoning te kunnen gebruiken.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: n.v.t..
Deelnemende gemeenten: n.v.t.
Adoptiegemeente: n.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Uw raad heeft het voorbereidingsbesluit ‘Omzetten woningen’ genomen op 21 september 2020, met als doel het tijdelijk stopzetten van nieuwe kamerbewoning in woningen. In de raadsvergadering van 1 februari 2021 is het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ met daarin nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning vastgesteld. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’ (bijlage 2) is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Cuijk. De reikwijdte van de nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen is nu beperkt tot bouwplannen die *in strijd zijn* met de vigerende bestemmingsplannen. In de meeste bestemmingsplannen laten de begrippen en bestemmingen kamerbewoning echter *bij rechte* toe. In die gevallen is er geen mogelijkheid om de beleidsregels in het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ op de gewenste wijze uit te voeren.

Het is wenselijk om de nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen te verwerken in alle vigerende bestemmingsplannen, waardoor direct een toetsgrond ontstaat bij aanvragen om een omgevingsvergunning. Deze wens wordt concreet gemaakt met onderhavig bestemmingsplan dat een aantal begrippen en regels vervangt, dan wel toevoegt voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Opzet bestemmingsplan

Het gaat specifiek om de begrippen *huishouden*, *wonen*, *onzelfstandige woonruimte* en *woning*. Deze begrippen zijn zodanig geschreven dat de uitgangspositie is dat in één woning slechts één huishouden is toegestaan. Bij kamerbewoning is sprake van het toevoegen van één of meerdere huishoudens in één woning en dat is voortaan in strijd met de regels. Het gaat daarbij om *alle vormen* van kamerbewoning door alle doelgroepen: het is niet mogelijk om regels op te nemen die gericht zijn op slechts één doelgroep.

De strijdigheid kan opgeheven worden als de initiatiefnemer aantoont dat voldaan wordt aan de ruimtelijke beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dynamische verwijzing opgenomen naar het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ en al haar opvolgers. Als voldaan wordt aan het beleid, dan kan de omgevingsvergunning met een binnenplanse afwijking (geen procedure, wel motivering) verleend worden.

Het (ontwerp)bestemmingsplan zal voor het gehele grondgebied van de gemeente Cuijk gelden en daarmee betrekking hebben op alle bewoners (belanghebbenden).

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Kamerbewoning voor woningen’ is gezien de aard van het plan niet voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave.

Bestaande kamerbewoning
Er zijn locaties met bestaande kamerbewoning, mogelijk gemaakt door vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning voor woningen’ kan daar geen verandering in brengen: bestaand, legaal gebruik mag voortgezet worden onder het overgangsrecht. In dergelijke gevallen kan wel ingezoomd worden op andere aspecten van het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ om de bestaande kamerbewoning te helpen verbeteren.

Uitvoering, risico’s en evaluatie
Het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’ wordt voor zes weken voor beroep ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken zijn in te zien bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden en te allen tijde op www.ruimtelijkeplannen.nl via de plannaam ‘Kamerbewoning in woningen’ en het IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-VA01.

Overige politiek relevante informatie
In de gemeenten Grave en Mill en Sint Hubert worden momenteel vergelijkbare bestemmingsplannen vastgesteld, zodat in drie van de vijf herindelingsgemeenten dezelfde regels gaan gelden voor kamerbewoning in woningen. De gemeente Sint Anthonis volgt op korte termijn en de gemeente Boxmeer gaat geen bestemmingsplan vaststellen.

Conclusie
Het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen
Bijlage 1 Raadsbesluit (concept)
Bijlage 2 Bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’
Bijlage 3 Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’

Overige bijlagen
n.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen	mr. W.A.G. Hillenaar
secretaris	burgemeester