



MEMO

Beste raads- en commissieleden,

Middels dit bericht geeft de portefeuillehouder antwoord op de vragen van de raadscommissie Fysieke Leefomgeving.

Kamerbewoning is in de meeste bestemmingsplannen van Beekdaelen uitgesloten (lees: voorheen was dit gebruik niet toegestaan), echter door een gerechtelijke uitspraak (ABRvS 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:192) is dit onder druk komen te staan. De persoon die deze zaak aanhangelijk heeft gemaakt bij de rechtbank gaf aan dat de personen aan wie hij kamers verhuurden behoren tot zijn huishouden. Daarmee zou het kamerverhuur direct toegestaan zijn. De rechter ging met deze lezing mee. Het resultaat is dat deze uitspraak ook geldt voor alle andere bestemmingsplannen in Nederland en dus ook Beekdaelen. Van deze jurisprudentie is gebruik gemaakt door de eigenaar van de voormalige Chinees (Stationsstraat) in Schinnen om arbeidsmigranten te huisvesten op deze locatie. Om de regie te houden op dit soort ontwikkelingen heeft uw raad vorig jaar een voorbereidingsbesluit genomen om dit tegen te gaan.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit. Hetgeen nu voorgesteld wordt betreft gelijktijdig een reparatieslag na deze gerechtelijke uitspraak. Zie bijvoorbeeld bestemming Kernen Schinnen.

1.103 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is.

Reikwijdte

Het paraplubestemmingsplan bevat een algeheel verbod op kamerverhuur en kamerbewoning. Beiden hebben betrekking op het gebruik. Het verschil is dat 'kamerbewoning' betrekking heeft op *het bewonen* van (een gedeelte van) een onzelfstandige woonruimte en 'kamerverhuur' betrekking heeft op *het verhuren* van (een gedeelte van) een onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerbewoning. Het verbod op kamerverhuur heeft daardoor meestal betrekking op de eigenaar/verhuurder, terwijl het verbod op kamerbewoning veelal betrekking heeft op de bewoner/huurder.

Het verbod op kamerbewoning (en kamerverhuur) ziet toe op het bewonen (en verhuren) van een onzelfstandige woonruimte. In het paraplubestemmingsplan wordt een onzelfstandige woonruimte als volgt gedefinieerd: “een woonruimte die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: een natte cel, een toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken”. Het gaat dus om een (onzelfstandige) woonruimte die door een afzonderlijk huishouden wordt bewoond.

Familiare situaties

In het geval van familiere situaties (zoals het voorbeeld dat de uitwonende zoon of zorgbehoevende ouder weer thuis komt wonen) is volgens het paraplubestemmingsplan sprake van één huishouden (zie de begripsbepaling ‘huishouden’, artikel 2.5). Hierdoor levert het verbod op kamerbewoning (en kamerverhuur) geen probleem op in dergelijke situaties. In het geval van een niet familiere situatie (bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten) is er geen sprake van één huishouden. Dit soort bewoning wordt door het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. Het is wel mogelijk om een (ééngezins)woning met een omgevingsvergunning om te vormen naar meer zelfstandige wooneenheden (bijv. appartementen).

Is kamerbewoning/kamerverhuur dan altijd verboden?

Met dit bestemmingsplan ligt er een verbod op kamerbewoning en kamerverhuur. Uw raad en het college (afhankelijk van de omvang van het plan) kan afwijken van dit verbod door het verlenen van een omgevingsvergunning. De initiatiefnemer moet dan wel aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en noodzaak (nee, tenzij). Deze procedure is gelijk voor iedere wijziging van de bestemmingsplannen in Beekdaelen.

Verder is er geconstateerd dat het onlangs vastgestelde bestemmingsplan SILT niet was opgenomen in de lijst met bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is voor de volledigheid toegevoegd ondanks dat kamerverhuur/bewoning en woningsplitsing hier al is uitgesloten.

Vertrouwende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Mede namens wethouder Reijnders

J. Bindels