Gemeente Bergen op Zoom

Aan de raadsleden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

U23-008198

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U23-008198	Datum	26 oktober 2023
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning'	Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening	Bijlage(n)	

Beste raadsleden en burgerleden,

Aanleiding
Als uitwerking van het “Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten” hetgeen ondertekend is door Bergen op Zoom, is er gemeentelijk beleid opgesteld. De “Nota en beleidsregels “Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027” is in december 2021 vastgesteld door het college.
Hieronder een gedeelte van de (letterlijke) tekst zoals vastgesteld door het college:
“De uitvoering van de nota en beleidsregels kent een aantal sporen:
1. Grootschalige huisvestingsinitiatieven faciliteren.
2. Nieuwe regelgeving m.b.t. kamerbewoning medio 2022 opstellen.
3. Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017) intrekken”.

Met deze brief informeren wij u over het paraplubestemmingsplan ‘Kamerbewoning’ dat wij in november als ontwerpbestemmingsplan in uw commissievergadering willen voorleggen middels een raadsmededeling.

Inleiding
Grootschalige huisvesting (1) en handhaving (3) worden kort toegelicht. Daarna wordt met name ingegaan op nieuwe mogelijkheden voor regelgeving van kamerbewoning.

Ad 1: Faciliteren van grootschalige huisvestingsinitiatieven
Momenteel lopen een aantal initiatieven, waarvan de Havendijk met circa 450 plaatsen de grootste is (planprocedure start dit jaar).

Ad 3. Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017) intrekken
Tegelijkertijd met het in werking treden van de Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten short/mid stay (eind 2021) is besloten de Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning 2020-2017 in te trekken. Sindsdien worden nieuwe vergunningaanvragen voor kamerverhuur geweigerd in afwachting van nieuw beleid inzake kamerverhuur (parapluplan kamerbewoning) en is gestopt met gedogen.

Ad 2: opstellen van nieuwe regelgeving m.b.t. kamerbewoning

Aanleiding voor het opstellen van nieuwe regelgeving m.b.t. kamerbewoning zijn klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Het merendeel van deze arbeidsmigranten huurt een kamer in een eengezinswoning, gelegen in een woonwijk. Over deze vorm van kamerverhuur zijn er meldingen bij de gemeente bekend van overlast over parkeren (meer dan 2 auto's per woning), slecht afvalbeheer (rondslingerend vuil), weinig zorg voor onderhoud aan de woning en geen/slechte integratie van de bewoners in de wijk.

Op dit moment staat de lokale woningmarkt onder druk en is er vooral behoefte aan betaalbare woonruimte voor 1 à 2 persoonshuishoudens voor diverse doelgroepen waaronder spoedzoekers, jongeren, mensen die uit intramurale zorg uitstromen enz. Kamerbewoning levert voor deze groepen een waardevolle aanvulling op het huidige woningaanbod, hoewel kamerbewoning kwalitatief gezien vaak niet de voorkeur heeft. In verband met de woningnood kan het voor sommige doelgroepen soms echter wel een (tijdelijke) oplossing zijn.

Kamerbewoning levert echter ook een aantal knelpunten c.q. ongewenste effecten op:
1. Cijfers: Het vermoeden is dat er momenteel veel eengezinswoningen worden gebruikt voor kamerbewoning, slechts een klein deel daarvan is bekend (136 woningen bekend; de verwachting is dat dit 30 a 50% is van het totaal)
2. Leefbaarheid/Woonkwaliteit: ruim de helft van de kamerbewoning vindt plaats aan arbeidsmigranten en hier is nu geen actieve controle op. Kamerbewoning levert jaarlijks 30 meldingen op over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk.
3. Bestemming: vaak wordt kamerverhuur gebruikt als logies; dit is in strijd met de bestemming wonen.
4. Woningmarkt: door het verkameren van reguliere woningen wordt de woningmarkt verstoord.
5. Regio: andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter wordt.

Op dit moment worden nieuwe/huidige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor kamerverhuur geweigerd omdat eenduidig beleid ontbreekt. Om duidelijkheid te scheppen voor zowel gewenste situaties (tegemoetkoming i.v.m. woningnood) en ongewenste situaties (voorkomen van klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk en misbruik van verhuurmogelijkheden) is het wenselijk een paraplubestemmingsplan te maken om de kamerbewoning in goede banen te leiden.

Doelstellingen van het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning:
1. De diverse begrippen (o.a. wonen, woning en huishouden) duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee wordt de begripsbepaling voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijkluidend op elkaar afgestemd.
2. Huisvestingsmogelijkheden behouden voor de woningmarkt door kamerverhuur te reguleren
   a. Kamerverhuur wordt mogelijk gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zoals 1e en 2e graad familie
   b. Tevens kan een eigenaar aan maximaal 2 personen een of meerdere kamers verhuren, mits de eigenaar ook in dezelfde woning woont (hospita-verhuur).
3. Voorkomen van ongewenste huurconstructies.
4. Bevorderen van de leefbaarheid in wijken.
5. Andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter.

(Paraplu)bestemmingsplan
De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Daarbij is het gebruikelijk om begripsbepalingen op te nemen voor woningen en aanverwante begrippen. Gebleken is dat bij een aantal bestemmingsplannen deze begrippen niet naadloos op elkaar aansluiten en aanscherping behoeven.
Het gaat met name om het begrip 'wonen' en daaraan verwante begrippen als 'woning' en 'huishouden'. In de gemeentelijke bestemmingsplannen is de begripsbepaling niet eenduidig. Hierdoor kan onduidelijkheid ontstaan over huisvesting van meerdere huishoudens of niet-huishouden-gerelateerde bewoners in één woning.

Gemeente Bergen op Zoom

Parapluplan
Om eenduidige regeling te krijgen omtrent het bewonen van woningen door huishoudens of hospitaverhuur, is een parapluplan in opstelling om dit voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom te laten gelden.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt in november middels een raadsmededeling aan u voorgelegd. Door het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk in december 2023 ter inzage te leggen kan dit bestemmingsplan nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de procedure doorlopen tot vaststelling (medio 2024).

Wij hopen dat wij u met deze brief voor nu voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. Drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal