

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



Uw kenmerk	Ons kenmerk	U25-001287	Datum	15 mei 2025
Uw brief	Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp: Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning	Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening	Bijlage(n)	

Beste leden en burgerleden van de gemeenteraad,

Middels deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte over de stand van zaken en de procedure van het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning.

Inleiding

De lokale woningmarkt staat onder druk. Op dit moment is er vooral behoefte aan betaalbare woonruimte voor 1 en 2 persoonshuishoudens voor diverse groepen woningzoekenden, zoals spoedzoekers, jongeren, arbeidsmigranten en mensen die uit intramurale zorg uitstromen.

Reguliere woningen worden regelmatig bewoond door personen die niet gezamenlijk één huishouden vormen. Deze vorm van bewoning is gerelateerd aan negatieve effecten ten aanzien van de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk. Bij deze vorm van kamerbewoning in Bergen op Zoom is in de meeste gevallen sprake van bewoning door internationale medewerkers. Over deze vorm van kamerverhuur zijn meldingen bekend van parkeerverlast (meer dan 2 auto's per woning), slecht afvalbeheer (rondslingerend vuil), weinig zorg voor onderhoud aan de woning en geen of slechte integratie van de bewoners in de wijk. Het is nodig om het gebruik van woningen voor kamerverhuur via regulering te beperken en zo de leefbaarheid te verbeteren. Om duidelijkheid te scheppen en ter voorkoming van ongewenste situaties (waaronder overlast en misbruik van verhuurmogelijkheden) en het voornemen om de negatieve effecten van kamergewijze verhuur via regulering te bestrijden is het ontwerp 'Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning' opgesteld. Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid dat het om juridische en beleidsmatige redenen niet wenselijk is om het parapluplan zoals dat ter inzage is gelegd verder in procedure te brengen.

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning

Als uitwerking van het 'Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten', zijn de nota en beleidsregels 'Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027' in december 2021 door ons vastgesteld. De uitvoering van de nota en beleidsregels kent drie sporen: het faciliteren van grootschalige huisvestingsinitiatieven, het opstellen van nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning en het intrekken van de uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017).

Met het opstellen van nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning is met het 'Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning' (hierna: het bestemmingsplan) beoogd om een gebiedsdekkend bestemmingsplan op te stellen dat het gebruik van woningen ten behoeve van kamergewijze verhuur uniform regelt. U bent over dit voornemen geïnformeerd bij raadsbrief van 24 oktober 2023 (RMD23-0034, bijlage 1). Een ontwerp bestemmingsplan is op 14 december 2023 ter inzage gelegd.

In de op dit moment nog geldende bestemmingsplannen zijn verschillende definities voor 'wonen', 'kamerverhuur' en 'bijzondere woonvormen' opgenomen. Met het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan werd voor deze begrippen een uniforme begripsbepaling in alle bestemmingsplannen opgenomen. Het gebruik van woningen zou hiermee ook planologisch gereguleerd worden.

In de bestaande situatie wordt in het overgrote deel van de geldende bestemmingsplannen de huisvesting van personen die met elkaar geen huishouden vormen verboden. Omdat er sprake was van behoefte aan huisvesting voor meerdere huishoudens tezamen en de wens bestond om deze huisvestingsvorm onder bepaalde voorwaarden toch toe te staan, gold eerder een gedoogbeleid (vastgesteld in 2010 en herzien in 2017). Het gemeentebrede gedoogbeleid bestond er uit dat kamerbewoning tot maximaal vier personen die niet tot één huishouden behoren, werd gedoogd en daar niet met prioriteit op werd gehandhaafd. Enkele bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan Binnenstad, bevatten daarnaast een afwijkmogelijkheid om kamerbewoning middels een omgevingsvergunning tot maximaal vier personen toe te staan. Met de vaststelling van de nota en beleidsregels 'Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027' is de uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017) gelijktijdig ingetrokken, zodat er geen omgevingsvergunningen meer worden verleend voor het gebruik van woningen ten behoeve van kamerbewoning. In het ontwerpplan zou het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur beperkt worden tot familie- en hospitaverhuur (waarbij de eigenaar van de woning in de woning blijft wonen).

Omgevingsvergunning

Voor het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning gelden als toetsingscriteria dat geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu is te verwachten, geen sprake is van overconcentratie van panden waar kamerbewoning plaatsvindt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving. De exploitant/eigenaar van het pand moet de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan aanvragen. De toetsingscriteria om momenteel kamerbewoning toe te staan zijn echter zodanig abstract geformuleerd, dat ze in de praktijk onvoldoende aanknopingspunten geven bij het beoordelen van de toelaatbaarheid van deze omgevingsplanactiviteit. Er is dan ook behoefte aan concrete (beleids)regels waaraan dergelijke aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen worden getoetst. In dit verband moet onder meer worden gedacht aan eisen aan de minimale gebruiksoppervlakte per bewoner.

Bestemmingsplanprocedure beëindigen

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Kamerbewoning' wordt duidelijk gemaakt dat het verbod op kamerbewoning wordt ingevoerd om de huisvesting van internationale medewerkers in strijd met het bestemmingsplan tegen te gaan. Door indieners van zienswijzen is er op gewezen dat deze doelstelling in strijd is met het discriminatieverbod uit de Dienstenrichtlijn, omdat planologische regelgeving niet mag worden gebruikt om de huisvestingsmogelijkheden van een specifieke groep personen te beperken.

Naast deze strijdigheid met het discriminatieverbod bevat het bestemmingsplan in artikel 4 een algeheel verbod op kamergewijze verhuur (uitgezonderd hospitaverhuur). Ook nieuwe en op zichzelf wenselijke woonvormen zoals bijvoorbeeld woningdelen, 'friendscontracten' en de huisvesting van statushouders vallen onder het verbod.

Het verbod staat daarmee in de weg aan mogelijke oplossingen van de woningnood, hetgeen met het vaststellen van het bestemmingsplan juist werd beoogd tegen te gaan. Voordat nu een verbod op kamerbewoning in planologische regels wordt vertaald, dient eerst nieuw huisvestingsbeleid te worden vastgesteld over de wenselijkheid van deze nieuwe woonvormen en de voorwaarden die daaraan moeten worden gesteld.

Vanwege bovenstaande redenen en voortschrijdend inzicht hebben wij besloten om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen en uw raad de vaststelling van het bestemmingsplan niet ter besluitvorming voor te leggen. .

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend. De belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, worden per brief geïnformeerd over de beëindiging van de bestemmingsplanprocedure om de daaraan ten grondslag liggende redenen.

Vervolgtraject

Momenteel is een nieuwe woonvisie (volkshuisvestingsprogramma) in voorbereiding. Naar aanleiding hiervan worden nieuwe instrumenten ontwikkeld, waaronder een regeling voor kamerbewoning. In dit verband valt bijvoorbeeld te denken aan het instrumentarium dat geboden wordt door de Huisvestingswet (en een daarop te baseren Huisvestingsverordening), al dan niet in combinatie met het invoeren van een verhuurvergunningplicht op basis van de Wet goed verhuurderschap. De uitwerking van het nieuwe programma vindt plaats in het tweede kwartaal van 2025. Vervolgens zal uw raad in het vierde kwartaal van 2025 een voorstel tot besluitvorming worden aangeboden.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten is binnen de gemeente Bergen op Zoom een projectgroep opgericht met als doel om de meervoudige problematiek van huisvesting van internationale medewerkers (arbeidsmigranten) in kaart te brengen. In dat verband vindt overleg en afstemming plaats met de regiogemeenten en de VNG. De planning is om in het vierde kwartaal van 2025 te komen tot regelgeving waarin wordt vastgelegd in welke gevallen en onder welke voorwaarden huisvesting van internationale medewerkers- en andere woonvormen wordt toegestaan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris



J. Perfors

burgemeester



drs. M. Mulder MSc.