Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'
Datum	:	24 augustus 2021
Portefeuillehouder	:	T.H.W.M. Lemmen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	14 september 2021
Agendapunt commissie	:	9
Datum raad	:	28 september 2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Het ‘Beleid huisvesting arbeidsmigranten’ is door uw raad vastgesteld op 15 december 2020 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 Grave.

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 één van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 aangegeven termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen bekendmaken;
4. 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 27 januari 2021 in werking getreden. 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 Grave tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan (bijlage 1). Het bestemmingsplan wordt als zodanig gewijzigd vastgesteld op de volgende wijze:

- Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan *de gewijzigde c.q. de vervangende nota*.'
- Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'.

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 22 december 2020, met als doel het tijdelijk stopzetten van nieuwe kamerbewoning in woningen. In dezelfde raadsvergadering is op 15 december 2020 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 Grave. 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 bestemmingsplan zal voor het gehele grondgebied van de gemeente Grave gelden en daarmee betrekking hebben op alle bewoners (belanghebbenden).

Het 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.0786.BPkamerbewoning-VA01.

Overige politiek relevante informatie
In de gemeenten Cuijk 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.0786.BPkamerbewoning-VA01 kan gewijzigd 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 Grave,

B.H.G. Bouwman	drs. A.S.F. van Asseldonk
secretaris	burgemeester