

Datum : 22 november 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 593572

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit verbod kamerbewoning

Geachte raad,

Naar aanleiding van controles in het kader van kamerbewoning in de gemeente Gennep blijkt dat in een aantal bestaande gevallen deze vorm van bewoning niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan, terwijl dat wel het uitgangspunt is van de Huisvestingsvisie internationale werknemers. Om te voorkomen dat kamerbewoning onbeperkt kan toenemen, wordt voorgesteld om een bestemmingsplan (een zogenoemde thematische herziening of paraplubestemmingsplan) in procedure te brengen op grond waarvan kamerbewoning niet langer is toegestaan.

Deze thematische herziening is echter nog niet klaar. Vooruitlopend op de vaststelling van de beoogde herziening wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen. Door middel van dit voorbereidingsbesluit kunnen we voorkomen dat ongewenste kamerbewoning optreedt in de periode tot inwerkingtreding van de herziening.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met IMRO-code NL.IMRO.0907.VB22152KAMERBW-ON01;
2. te bepalen dat voor de gronden bedoeld onder 1 het gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit verboden is om het, ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit bestaande, aantal huishoudens binnen een bouwperceel te vergroten ten behoeve van kamerbewoning;
3. te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning af kan wijken van het verbod zoals bedoeld onder 2, mits dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit zoals bedoeld onder 1 tot en met 3 in werking treedt op 14 februari 2023.



ARGUMENTEN

Beleidsmatig kader

Vanuit het aandachtsgebied wonen is het wenselijk dat onze bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het beleid 'internationale werknemers'. Hierin staat dat kamerbewoning in het algemeen niet is toegestaan binnen de (woonbestemmingen van) bestemmingsplannen in de gemeente Gennep. Dit houdt in dat voor het toestaan van kamerbewoning in ieder geval een omgevingsvergunning vereist is. In dat kader zal ook worden beoordeeld of een nieuw initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare concentratie van kamerbewoning.

Nu blijkt dat in een aantal bestemmingsplannen het verbod op kamerbewoning onvoldoende juridisch geborgd is. Om deze reden is het wenselijk om een (paraplu)bestemmingsplan vast te stellen om dit gebrek te herstellen.

Waarom een voorbereidingsbesluit?

Door middel van dit voorbereidingsbesluit kunnen we voorkomen dat ongewenste kamerbewoning optreedt in de periode tot inwerkingtreding van de herziening. Het voorbereidingsbesluit bevat daarom een verbod tot het realiseren van (nieuwe) kamerbewoning. In het besluit is tevens de bevoegdheid van het college opgenomen om van dit verbod af te wijken. Als een bepaald initiatief past binnen het gemeentelijk beleid, moet het college daar immers medewerking aan te kunnen verlenen.

Waarom geldt het voorbereidingsbesluit voor de gehele gemeente en niet alleen voor de 'gebrekkige' bestemmingen?

Het zou erg arbeidsintensief zijn om onderzoek te doen naar alle bestemmingen van alle bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan om te kijken of het verbod op kamerbewoning voldoende juridisch is geborgd. Om die reden is gekozen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Voor de bestemmingen waarin het verbod al goed verankerd is, heeft dit besluit immers geen gevolgen. Het was al verboden en het blijft verboden. Dit besluit is uitsluitend relevant voor de bestemmingen waarin het verbod op kamerbewoning niet voldoende juridisch is geborgd.

Hoe lang is het voorbereidingsbesluit geldig?

Het voorbereidingsbesluit is maximaal een jaar geldig. Het voorbereidingsbesluit vervalt verder op het moment dat het bestemmingsplan, waar het voorbereidingsbesluit betrekking op heeft, in werking treedt.

Toelichting op het voorbereidingsbesluit en enkele begrippen

Beslipunt 1 regelt het nemen van het voorbereidingsbesluit. In beslipunt 2 is het verbod op kamerbewoning opgenomen. Dit verbod geldt totdat het nieuwe paraplubestemmingsplan in werking is getreden. Dit moet binnen één jaar na het nemen van het voorbereidingsbesluit.



In deze verbodsbepaling komen enkele belangrijke begrippen voor, namelijk huishouden en kamerbewoning. In het kader van dit voorbereidingsbesluit worden deze begrippen als volgt omschreven:

Huishouden. één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Kamerbewoning. de (gedeeltelijke) bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

Beslispunt 3 bevat de afwijkingsbevoegdheid van het college om van het verbod zoals opgenomen in beslispunt 2 af te wijken. Kamerbewoning kan behoorlijke gevolgen hebben voor de omgeving. Bij het beoordelen van een aanvraag dient het college volledig af te wegen of kamerbewoning op die locatie ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en zodoende voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een belangrijk onderdeel van deze afweging is in dit geval de toets aan de Huisvestingsvisie internationale werknemers.

Beslispunt 4 regelt dat datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, zijnde de datum van publicatie in het gemeenteblad.

Vertrouwelijkheid

Een belangrijk aspect van het voorbereidingsbesluit is de vertrouwelijkheid. Alle besluitvorming rondom het voorbereidingsbesluit dient volledig vertrouwelijk te zijn tot aan het moment van bekendmaking. Door het vroegtijdig openbaar maken van het besluit wordt men immers geattendeerd op het voornemen van de gemeente om kamerbewoning te beperken. Dit zou op zijn beurt weer kunnen leiden tot de realisatie van ongewenste kamerbewoning voordat het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Dit voorbereidingsbesluit dient om het risico van ongewenste kamerbewoning te voorkomen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Door het voorbereidingsbesluit geldt het verbod tot kamerbewoning voor heel Gennepe. In het bestemmingsplan zal dit verbod definitief worden gemaakt. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van onze inwoners beter gewaarborgd.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Het voorbereidingsbesluit en het daaropvolgend bestemmingsplan dienen om een onvolledigheid in enkele bestemmingsplannen te herstellen en de juridische regeling daarmee in overeenstemming te brengen met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Huisvestingsvisie internationale werknemers.



COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door publicatie in het digitale gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Hieraan kunnen regels worden gekoppeld. Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk.

FINANCIËN

Dit bestemmingsplan wordt grotendeels uitgevoerd binnen de reguliere ambtelijke capaciteit. Het tekenwerk en de digitalisering zal worden uitbesteed, maar dit valt binnen het regulier werkbudget.

UITVOERING EN VERVOLG

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking nadat deze is bekendgemaakt in het gemeentebblad en heeft een werkingsduur van maximaal één jaar. Hierna zal de procedure voor de vaststelling van de (thematische) herziening van het bestemmingsplan in gang worden gezet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennepe,
De loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit verbod kamerbewoning.
2. Kaart Voorbereidingsbesluit verbod kamerbewoning.