

Gemeenteraad

Zitting van 11 februari 2020
Dienstverlening - Leefomgeving

2020_RAAD_00005 - Voorbereidingsbesluit aanscherpen planregels wonen - besluitvormen

Auteur

Mirjam Meijerink

Overlegd met

Arjan Saadhoff

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden. Aanleiding voor het parapluplan is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit is gebleken dat in onze bestemmingsplannen geen juridische koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning. Daardoor is ook kamerverhuur/vestiging van tijdelijke arbeidsmigranten en seizoenarbeiders bij recht (zonder nadere afweging) toegestaan.

We merken daadwerkelijk dat er steeds meer vraag is naar het opkopen van woningen in bijvoorbeeld woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, en vinden dat onder andere vanuit volkshuisvestingsoogpunt niet wenselijk.

Ter voorbereiding op een parapluplan stellen we voor om nu een voorbereidingsbesluit te nemen. Het parapluplan zal een aanscherping/rectificatie behelzen, en zal regelen wat wij oorspronkelijk hebben beoogd te regelen met de huidige woonbestemming.

In dit voorbereidingsbesluit wordt een verbod opgenomen, namelijk "dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning". Bestaande legale situaties waarbij sprake is van huisvesting van meer dan één huishouden blijven legaal. Voor die situaties geldt dat het verboden is om het aantal huishoudens toe te laten nemen.

Beschrijving

Inleiding

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat in onze bestemmingsplannen juridisch geen koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning. Deze uitspraak van de Raad van State brengt met zich mee dat de vestiging van arbeidsmigranten en bedrijfsmatige verhuur nu in alle woonbestemmingen in onze hele gemeente "bij recht" (zonder nadere afweging) mogelijk is. Op sommige plekken, zoals bijvoorbeeld in de binnenstad van Steenwijk, waar we kamerverhuur hebben willen toestaan, is dat in de bestemmingsplannen reeds expliciet vastgelegd; op andere plekken, bijvoorbeeld in het buitengebied, is het wenselijk om bij een aanvraag voor bedrijfsmatige kamerverhuur of de vestiging van arbeidsmigranten een nadere afweging te kunnen maken.

We merken daadwerkelijk dat er sprake is van een toenemende vraag naar het opkopen/geschikt

maken van woningen in woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de vestiging van arbeidsmigranten. Zodoende wordt een voorbereidingsbesluit voorgelegd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden.

- In het voorbereidingsbesluit wordt een verbod opgenomen, namelijk "dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning".
- Bestaande legale situaties waarbij sprake is van huisvesting van meer dan één huishouden blijven legaal, maar voor die situaties zal gelden dat het verboden is om het aantal huishoudens verder toe te laten nemen.

Argumenten

De Raad van State heeft bepaald dat wanneer "wonen" niet in het bestemmingsplan is gedefinieerd of er geen link is gelegd met het begrip "woning", alle vormen van wonen zijn toegestaan die in het normale spraakgebruik daarmee worden bedoeld. Daaronder valt bijvoorbeeld ook kamerverhuur/vestiging van arbeidsmigranten. Met de bestemming "wonen" in de verschillende bestemmingsplannen hebben we niet beoogd om alle vormen van wonen op alle locaties met een woonbestemming bij recht mogelijk te maken, vandaar deze aanscherping/rectificatie. Op sommige locaties is kamerverhuur reeds toegestaan. Dat blijft ook zo.

Er is steeds meer vraag naar het opkopen/geschikt maken van woningen in onder andere woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Het gaat dan niet zelden om het onderbrengen van veel mensen op weinig vierkante meters. Het komt zelfs voor dat woningen "dubbel" worden verhuurd, waarbij arbeidsmigranten die dagdiensten draaien in de nacht in de woning verblijven en degenen die nachtdiensten draaien overdag. Dat is zowel vanuit sociaal oogpunt als vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet wenselijk. Daarnaast zien we dat men door druk op de woningmarkt steeds vaker genoodzaakt is om te verblijven op grote(re) afstand van het werk. Hierdoor neemt de mobiliteit en parkeerdruk in de directe omgeving toe.

Om bovengenoemde redenen is een voorbereidingsbesluit (ter voorbereiding op een parapluplan, waarin de woonbestemming nader wordt gedefinieerd) wenselijk.

Kanttekeningen en risico's

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ontwikkelingen die in strijd zijn met het voor te bereiden bestemmingsplan, maar toegestaan zijn op grond van het huidige bestemmingsplan, tegen te gaan. Een voorbereidingsbesluit is derhalve een vorm van voorbescherming.

Het voorbereidingsbesluit heeft een doorlooptijd van één jaar. Deze periode kan niet worden verlengd. Binnen deze periode dient een ontwerp bestemmingsplan (in dit geval een parapluplan) ter inzage worden gelegd die de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt. Gebeurt dat niet, dan kunnen ontwikkelingen die op grond van het huidige bestemmingsplan wel zijn toegestaan maar op grond van het voorbereidingsbesluit / voor te bereiden plan niet, niet meer worden geweigerd.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Participatie en communicatie

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ontwikkelingen die in strijd zijn met het voor te bereiden bestemmingsplan, maar toegestaan zijn op grond van het huidige bestemmingsplan, tegen te gaan. Een voorbereidingsbesluit is derhalve een vorm van voorbescherming.

Overigens betreft het hier een rectificatie / aanscherping van een planologische regeling, naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. We waren in de veronderstelling dat we bovengenoemde beperkingen reeds met de huidige regelgeving voldoende hadden vastgelegd. Dat blijkt niet het geval te zijn.

Uitvoering en planning

Indien uw gemeenteraad positief op dit punt besluit, kan het voorbereidingsbesluit worden gepubliceerd. Er staat geen bezwaar/beroep open tegen een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit werkt gedurende maximaal een jaar. Het ligt in de planning om binnen dat jaar een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" als ontwerp ter inzage te leggen. Vervolgens komen we voor vaststelling van het parapluplan bij uw raad terug.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden.