

## Voorstel aan de Raad

**Onderwerp** : Voorbereidingsbesluit gebruik woningen door huishoudens

**Raadsvergadering** : 28 maart 2019

**Agendapunt** :

**Portefeuillehouder** : Wethouder De Waal

**Datum** : 26 maart 2019

**Bestuurlijk kader** : Ruimte

**Zaaknummer** : Z19.01166

---

### Besluit:

1. Te verklaren een bestemmingsplan voor te bereiden (voorbereidingsbesluit) voor het gehele grondgebied van de gemeente Woensdrecht zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening.
  2. Te bepalen dat dit besluit ziet op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot het wonen, dat onder huishouden onder 'huishouden' wordt verstaan: een zelfstandig persoon of groep van personen met een zekere mate van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling, die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen en dat dit aangepaste begrip betrekking heeft op 'het wonen' en op 'woningen'.
  3. Te bepalen dat het college bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde onder 2, mits is aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen percelen.
  4. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie in de Staatscourant.
- 

### Inleiding

Woensdrecht heeft de wens om gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen (hierna: kamerverhuur) te reguleren. Een uitspraak van de Raad van State (23 januari 2019 - ECLI:NL:RVS:2019:192) strekt ertoe dat, wanneer het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd in een bestemmingsplan, aangesloten moet worden bij het algemeen spraakgebruik. In het spraakgebruik worden diverse uiteenlopende vormen van wonen begrepen, waaronder het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder te rekenen zijn.

Het gebruik van woningen, inclusief dienst- en bedrijfswoningen, wordt primair gereguleerd via de geldende bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente sluiten binnen de bestemming wonen – en andere bestemmingen waarbinnen dienst- of bedrijfswoningen zijn toegestaan – gebruik via kamerverhuurconstructies niet uit.

**Doelstelling en effect:**

Het voorkomen en beperken van negatieve effecten van kamerverhuur op de woon- en leefomgeving.

**Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:**

Binnen de gemeente Woensdrecht worden steeds meer woningen (waaronder begrepen dienst- en bedrijfswoningen) verhuurd aan andere samenlevingsverbanden dan 'reguliere' huishoudens. De omgeving is daar veelal niet op berekend en ingesteld. Dat levert vragen en klachten op. Er bestaat namelijk een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een woning door middel van kamerverhuur en door een gezin. De gemeente wil de verhuur van woningen aan groepen of individuen waarbij geen sprake is van onderlinge verbondenheid, zoals een affectieve of familiale band, reguleren. Omdat daarbij sprake kan zijn van samengestelde, steeds wisselende groepen is de interactie met de omgeving vrijwel nihil. Indien het aantal locaties dat wordt bewoond door andere samenlevingsvormen dan huishoudens in een straat of wijk niet in verhouding is, kan dit een structureel negatief effect hebben op de sociale cohesie. Daarnaast is het effect op de parkeerdruk in de wijk groot omdat de bewoners in veel gevallen individueel beschikken over een auto.

Woensdrecht legt, door middel van ontheffingen op basis van het bestemmingsplan, voorwaarden en beperkingen op aan dit gebruik. Om op deze wijze te kunnen blijven sturen is het noodzakelijk om alle bestemmingsplannen aan te passen.

Omdat de geldende bestemmingsplannen op dit moment onvoldoende sturingsmogelijkheden bieden voor regulering van kamerverhuur, wordt een wijziging van alle bestemmingsplannen aangekondigd. Deze wijziging moet gezien worden als nieuw beleid. Insteek van het nieuw vast te stellen beleid is om – teneinde ongewenste effecten te voorkomen – kamerverhuur in beginsel te beperken.

Om tot aan de terinzagelegging van een aangepaste bestemmingsregeling ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingsbesluit te nemen. Na het nemen van het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen voor ongewenste ontwikkelingen, die niet passen binnen de regels van het voorbereidingsbesluit, worden aangehouden. Aanvragen die wel binnen de regels passen kunnen wel doorgang vinden. Op basis van het voorbereidingsbesluit kan worden opgetreden tegen nieuwe ontwikkelingen die niet passen in de bij het voorbereidingsbesluit opgenomen regels. Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Woensdrecht.

### *Definities geldende bestemmingsplannen*

In de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente zijn de volgende definities opgenomen die verband houden met wonen:

woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

huishouden: een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

Op basis van deze definities is kamerverhuur in een reguliere woning mogelijk. Het vereiste van 'een zekere mate van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling' ontbreekt.

### *Voorstel aanpassing definitie 'huishouden'*

Voorgesteld wordt om de volgende zaken aan te passen in alle bestemmingsplannen: Aan de definitie van *huishouden* wordt toegevoegd: 'een zekere mate van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling'.

### *De voorgestelde definitie van huishouden wordt als volgt:*

“een zelfstandig persoon of groep van personen met een zekere mate van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling, die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen”.

### **Procedure/planning:**

Nadat uw raad het voorbereidingsbesluit heeft vastgesteld wordt een parapluherziening van alle bestemmingsplannen voorbereid, waarin de aangekondigde wijziging van de begripsbepalingen wordt doorgevoerd. Wettelijk gezien heeft Woensdrecht een jaar de tijd om de aangekondigde wijziging te vertalen in een ontwerp bestemmingsplan.

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen voor ongewenste ontwikkelingen, die niet passen binnen de regels van het voorbereidingsbesluit, worden aangehouden. Aanvragen die wel binnen de regels passen kunnen wel doorgang vinden.

### **Kosten, baten en dekking:**

Het voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Wel zijn kosten gemoeid met de aangekondigde bestemmingsplanwijziging. De kosten worden geraamd op € 5000,- tot € 7500,- en zullen worden opgevoerd voor eerstvolgende perspectieven nota.

### **Communicatie:**

Het besluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant.

### **Ter inzage:**

Tekening van het gehele grondgebied

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,  
De secretaris, De burgemeester,  
A.P.E. Baart MBA drs. J.J.C. Adriaansen