

[Adviesnota voor de raad](#)

| | |
|------------------------|---|
| Onderwerp | : Voorbereidingsbesluit verkamering woningen Zaltbommel |
| Datum collegebesluit | : 23 april 2019 |
| Datum raadsvergadering | : 25 april 2019 |
| Portefeuillehouder | : G. van Leeuwen |
| Inlichtingen bij | : Auke Sybesma |

Voorstel

1. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een herziening van de bestemmingsplannen, beheerverordeningen en wijzigingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Zaltbommel (uitgezonderd het plangebied van het (Reparatie) Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard) wordt voorbereid zoals weergegeven in het plan met het kenmerk NL.IMRO.0297.VBB20190005-VS01;
2. Dat de in voorbereiding zijnde herziening erop toeziet dat het gebruik van woningen ten behoeve van bewoning door meer dan één huishouden heroverwogen wordt;
3. Te bepalen dat het op grond van artikel 3.7 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet toegestaan is om het bestaande planologische gebruik zodanig te wijzigen dat woningen binnen de onder beslispunt 1 genoemde gronden gebruikt worden voor bewoning door meer dan één huishouden;
4. Te bepalen dat het college van Burgemeester en Wethouders met een omgevingsvergunning van het onder 3 beschreven verbod kan afwijken als is aangetoond dat wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' of aan het 'Beleidskader t.b.v. Mantelzorg 2017' (vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 23 mei 2017);
5. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt één dag na de bekendmaking;
6. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet is opgelegd en die tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 25 april 2019 is bekrachtigd;
7. De geheimhouding op grond van artikel 55 lid 3 van de Gemeentewet op de dag van de bekendmaking van dit besluit op te heffen.

Inleiding

Op dit moment wordt het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' voorbereid. Dit beleid beschrijft de ruimtelijke en maatschappelijke uitgangspunten waarbinnen de huisvesting van arbeidsmigranten binnen onze gemeente mogelijk is. Een van de uitgangspunten is dat er voor het toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie een nadere afweging op basis van het beleid plaatsvindt. Volgens planning ligt dit beleid voor de zomerperiode aan u ter vaststelling voor.

Uit onderzoek blijkt dat binnen enkele bestemmingsplannen de huisvesting van arbeidsmigranten of andere vormen van bewoning door niet-huishoudens juridisch niet voorkomen kan worden. Dit heeft te maken met de wijze waarop de bestemming 'wonen' is gedefinieerd. Jurisprudentie wijst uit dat als binnen de bestemming 'wonen' geen relatie is gelegd met het begrip 'huishouden', bewoning door personen die geen huishouden vormen mogelijk blijkt. Dat heeft als gevolg dat op sommige plekken verkamering van de woningen (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten, studenten of B&B's) rechtstreeks (ofwel zonder nadere afweging door de gemeente) juridisch mogelijk is.

Dat is ongewenst, omdat wij op deze manier het beleid huisvesting arbeidsmigranten niet effectief kunnen uitvoeren. Wij willen een paraplu-bestemmingsplan opstellen waarin een eenduidige juridische regeling is opgenomen, waardoor in alle situaties in woonbestemmingen een relatie (waar nodig) wordt gelegd met het begrip 'huishouden'.

Burgerparticipatie

Trede 0

Dit onderwerp leent zich niet voor burgerparticipatie.

Argumenten

1. *De procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan duurt nog even.*
De procedure tot het vaststellen van een (paraplu-)bestemmingsplan, in samenwerking met de gemeente Maasdriel, duurt enkele maanden. Dat komt door de verplichting het ontwerpplan ter visie te leggen. Dit kan ertoe leiden dat alsnog veel woningen worden opgekocht.
2. *Het aanpassen van regels van bestemmingsplannen en beheerverordeningen is noodzakelijk voor een effectieve toepassing van het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten Zaltbommel 2019'.*
Wij hebben geconstateerd dat enkele ruimtelijke plannen binnen onze gemeente onbedoeld het verkameren van woningen binnen de woonbestemming toestaan. Dat heeft te maken met de manier waarop de woonbestemming is omschreven in de bestemmingsomschrijving in combinatie met het ontbreken van het begrip 'wonen' in de begripsbepalingen. Uit jurisprudentie bij andere gemeenten blijkt dat verkamering in dergelijke situaties niet voorkomen kan worden.
3. *Wij willen de 'verkamering' van woningen kunnen reguleren. Voor wat betreft het gebruik van woningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten doen wij dat met het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019'.*
4. *Het is niet de bedoeling dat het voorbereidingsbesluit initiatieven die passen binnen het – nog vast te stellen – beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zaltbommel 2019' onnodig belemmert.*
Wij kunnen pas meewerken aan initiatieven als u het nieuwe beleid heeft vastgesteld en als blijkt dat het initiatief past binnen dit beleid. Tot die tijd werken wij dus niet mee aan initiatieven gericht op huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Het huidige beleid uit 2017 is namelijk ruimhartiger voor huisvesting in woningen dan het conceptbeleid uit 2019 dat aan u voorlag tijdens de carrousel van 11 april 2019.
5. *Wij maken het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk bekend. Het is wettelijk bepaald dat het besluit op zijn vroegst 1 dag na bekendmaking in werking mag treden;*
6. *Gezien de gevoeligheid van het onderwerp is geheimhouding wenselijk;*
7. *Geheimhouding is niet langer relevant als het voorbereidingsbesluit bekend is gemaakt.*

Kanttekeningen

Niet van toepassing op plangebied (Reparatie) Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard.

U bent hier niet bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Dat zijn Provinciale Staten. U kunt dus als raad ook geen voorbereidingsbesluit voor het plangebied van het inpassingsplan nemen. Het voorbereidingsbesluit is dus niet van toepassing op het plangebied van het inpassingsplan.

Afstemming met de provincie

Wij gaan in overleg met de provincie in hoeverre zij bereid zijn om het (reparatie) inpassingsplan op een met het (op te stellen) paraplu-bestemmingsplan vergelijkbare manier aan te passen. Wij hebben

vanwege het vertrouwelijke karakter de provincie niet betrokken bij onze overweging om u voor te stellen om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Begrippen 'wonen' en 'huishouden'

De gemeente Tiel definieert het begrip 'wonen' als 'het gehuisvest zijn in (een) woning(en)'. In enkele beheerverordeningen binnen onze gemeente wordt 'huishouden' gedefinieerd als 'een *alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren*'. Het (reparatie) inpassingsplan definieert 'huishouden' als volgt: 'een *zelfstandig(e), dan wel samenwonend(e), persoon of groep van personen waarbij sprake is van onderlinge sociale verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen*'. In het op te stellen paraplu-bestemmingsplan bekijken wij wat de meest passende omschrijvingen van 'wonen' en 'huishouden' zijn gelet op het kunnen sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten.

Samenwerking gemeente Maasdriel

Aan de gemeenteraad van Maasdriel ligt een gelijkkluidend voorstel voor. Wij werken samen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Ook trekken wij gezamenlijk op bij het opstellen van een paraplu-bestemmingsplan.

Financiën

Dit advies heeft geen financiële consequenties. Wij onderzoeken bij het opstellen van een paraplu-bestemmingsplan in hoeverre risico op planschade ontstaat.

Uitvoering

Planning

Wij maken het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk bekend in de Staatscourant en op de Gemeentepagina.

Handhaving

Geen opmerkingen.

Communicatie

Wij leggen op grond van artikel 25 lid 2 en artikel 55 lid van de Gemeentewet geheimhouding op. Dat is noodzakelijk vanwege de gevoeligheid van het onderwerp. Wij willen voorkomen dat tussen het nemen van het besluit en de inwerkingtreding nog woningen worden gebruikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Door de geheimhouding wordt deze kans zo klein mogelijk. Op de dag van de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit vervalt de geheimhouding.

Evaluatie / controle

Binnen één jaar na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit leggen wij een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage. Als wij dat niet doen vervalt de voorbereidingsbescherming.

Bijlagen

Digitaal bijgevoegd:

- Documentnummer: 439444
Onderwerp: Raadsbesluit voorbereidingsbesluit verkamering woningen Zaltbommel
- Documentnummer: 439555
Onderwerp: Illustratie plangebied voorbereidingsbesluit verkamering woningen Zaltbommel

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

W. (Wabe) Wieringa
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester