

Raadsmededeling

Datum	24 oktober 2023	Nr.	RMD23-0034
Van	Het college van B&W	Contactpersoon:	mw. Y.W. Theunis
Aan	De raads- en burgerleden	Email:	y.theunis@bergenopzoom.nl
		Tel:	0164 277628

Portefeuillehouder(s) Dhr. J.G.P van Aken

Onderwerp	Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning'	Doel	<input checked="" type="checkbox"/> Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens <input type="checkbox"/> Zienswijzen/wensen en bedenkingen
-----------	---	------	--

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning'.

Aanleiding

Als uitwerking van het "Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigranten", hetgeen ondertekend is door Bergen op Zoom, is er gemeentelijk beleid opgesteld. De Nota en beleidsregels "Humane Huisvesting Arbeidsmigranten 2021-2027" is in december 2021 vastgesteld door het college.

De uitvoering van de nota en beleidsregels kent een aantal sporen:

1. Grootschalige huisvestingsinitiatieven faciliteren.
2. Nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning opstellen.
3. Uitvoeringsnota beleid handhaving onrechtmatige bewoning (2010/2017) intrekken.

In het bestemmingsplan is beleid opgesteld voor de nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning.

Aanleiding voor het opstellen van nieuwe regelgeving met betrekking tot kamerbewoning zijn klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Het merendeel van arbeidsmigranten huurt een kamer in een eengezinswoning, gelegen in een woonwijk. Over deze vorm van kamerverhuur zijn er meldingen bij de gemeente bekend van parkeeroverlast (meer dan 2 auto's per woning), slecht afvalbeheer (rondslingerend vuil), weinig zorg voor onderhoud aan de woning en geen of slechte integratie van de bewoners in de wijk.

Op dit moment staat de lokale woningmarkt onder druk en is er vooral behoefte aan betaalbare woonruimte voor 1 à 2 persoonshuishoudens voor diverse doelgroepen waaronder spoedzoekers, jongeren, mensen die uit intramurale zorg uitstromen, enz. Kamerbewoning levert voor deze groepen een waardevolle aanvulling op het huidige woningaanbod, hoewel kamerbewoning kwalitatief gezien vaak niet de voorkeur heeft. In verband met de woningnood kan het voor sommige doelgroepen soms echter wel een (tijdelijke) oplossing zijn.

Kamerbewoning levert echter ook een aantal knelpunten c.q. ongewenste effecten op:

1. Cijfers: Het vermoeden is dat er momenteel veel eengezinswoningen worden gebruikt voor kamerbewoning, slechts een klein deel daarvan is bekend (136 woningen bekend; de verwachting is dat dit 30 a 50% is van het totaal)
2. Leefbaarheid/Woonkwaliteit: ruim de helft van de kamerbewoning vindt plaats aan arbeidsmigranten en hier is nu geen actieve controle op. Kamerbewoning levert jaarlijks 30 meldingen op over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk.
3. Bestemming: vaak wordt kamerverhuur gebruikt als logies; dit is in strijd met de bestemming wonen.
4. Woningmarkt: door het verkameren van reguliere woningen wordt de woningmarkt verstoord.
5. Regio: andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter wordt.

Op dit moment worden nieuwe/huidige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor kamerverhuur geweigerd omdat eenduidig beleid ontbreekt. Om duidelijkheid te scheppen voor zowel gewenste situaties (tegemoetkoming i.v.m. woningnood) en ongewenste situaties (voorkomen van klachten over leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk en misbruik van verhuurmogelijkheden) is het wenselijk een paraplubestemmingsplan te maken om de kamerbewoning in goede banen te leiden.

Plangebied

Het plangebied van het ontwerp paraplubestemmingsplan omvat het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom.

Uitgangspunten/doelstellingen van het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning':

1. De diverse begrippen (o.a. wonen, woning en huishouden) duidelijk te omschrijven en aan elkaar te koppelen. Hiermee wordt de begripsbepaling voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijklopend op elkaar afgestemd.
2. Huisvestingsmogelijkheden behouden voor de woningmarkt door kamerverhuur te reguleren
 - a. Kamerverhuur wordt mogelijk gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zoals 1e en 2e graad familie
 - b. Tevens kan een eigenaar aan maximaal 2 personen een of meerdere kamers verhuren, mits de eigenaar ook in dezelfde woning woont (hospita-verhuur).
3. Voorkomen van ongewenste huurconstructies.
4. Bevorderen van de leefbaarheid in wijken.
5. Andere gemeenten zijn (al) actief op het gebied van kamerbewoning. Het is noodzakelijk om regelgeving voor kamerbewoning te maken, mede om een waterbedeffect te voorkomen waardoor de druk op Bergen op Zoom groter.

Raadsmededeling

In verschillende thans voor de gemeente geldende bestemmingsplannen zijn begrippen opgenomen ten aanzien van wonen, kamerverhuur en bijzondere woonvormen. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet op een eenduidige begripsbepaling in bestemmingsplannen in de gemeente Bergen op Zoom.

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend bestaat uit een aanpassing of aanvulling in de begripsbepalingen in de regels, en geen bestemmingen, bestaat de verbeelding uit niet meer dan de bepaling van het plangebied.

Wij adviseren u in te stemmen om het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning' in procedure te brengen.

Handhaving

Het toezicht en de handhaving op illegale bewoning gebeurt veelal op basis van overlastmeldingen uit de omgeving. Ook kan het zijn dat er een signaal wordt doorgegeven wanneer iemand zich op een adres wil inschrijven. Nadat er een fysieke controle op locatie heeft plaatsgevonden wordt er op basis van het bestemmingsplan getoetst of de aangetroffen bewoning overeenkomt conform de bestemming uit het bestemmingsplan/met het bedoelde gebruik uit het bestemmingsplan. Een woning is in de basis bedoeld voor het huisvesten van één huishouden, deze personen dienen dan ook ingeschreven te zijn op dit adres. Meerdere huishoudens of tijdelijke bewoning (zoals arbeidsmigranten) zijn niet toegestaan. Als er een overtreding is geconstateerd ontvangen de betrokken partijen (de pandeigenaar, maar vaak ook het arbeidsbureau) een vooraanschrijving met een begunstigingstermijn om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Na deze periode vindt er een hercontrole plaats, waarna de casus gesloten kan worden indien de overtreding is beëindigd, of er wordt een handhavingsbesluit opgesteld. In het handhavingsbesluit wordt een begunstigingstermijn opgenomen om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden, waarna er weer een hercontrole plaatsvindt. Het aanschrijven gebeurt op basis van 'strijdigheid met het bestemmingsplan'.

Communicatie / procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is ter informatie verstuurd aan de provincie en het waterschap. De regels van het paraplubestemmingsplan gelden in aanvulling op en voor zover van toepassing ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) van de onder vigerende bestemmingsplannen. Er worden hiermee geen provinciale belangen geschaad of bebouwingsmogelijkheden/oppervlakteverharding gerealiseerd. Het is een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dat in planologisch opzicht van ondergeschikt belang is.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu met deze gevoelenspeilende raadsmededeling aan u voorgelegd. Na behandeling zal het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd worden. Door het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk in december 2023 ter inzage te leggen kan dit bestemmingsplan nog onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de procedure doorlopen tot vaststelling (medio 2024).

De terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt door publicatie in De Bode en in het gemeenteblad. Aangezien dit bestemmingsplan geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom is het haast onmogelijk om iedere bewoner apart te informeren.

Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen en uw gevoelens worden betrokken bij de totstandkoming van het voorstel tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

- Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning'

De volgende bijlagen zijn, als achtergrondinformatie voor deze raadsmededeling, al met u gedeeld:

- Raadsinformatiebrief U23-008198

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. Drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.