

Emmeloord, 24 oktober 2023

Onderwerp

Beheersverordening Wonen

Advies raadscommissie

Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De beheersverordening 'Wonen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BV00002-VS01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Te bepalen dat de beheersverordening 'Wonen' een dag na publicatie in werking treedt.

Doelstelling

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

Inleiding

In een aantal bestemmingsplannen en in de beheersverordening Landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder is het begrip 'Wonen' niet gedefinieerd. Hierdoor kunnen de woningen worden gebruikt door personen die geen huishouden vormen (hierna: kamerverhuur). Dit betreft onder andere studenten, arbeidsmigranten, en spoedzoekenden. Om dit te kunnen reguleren, moet er een nieuw (paraplu)bestemmingsplan en een partiële herziening van de beheersverordening worden vastgesteld.

Het voorbereiden van een (paraplu)bestemmingsplan en een partiële herziening van de beheersverordening kost tijd. Om kamerverhuur direct te kunnen reguleren, heeft u op 8 mei 2023 het voorbereidingsbesluit 'Wonen' vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit blijft gelden tot het moment waarop onderhavig beheersverordening in werking treedt.

Met dit raadsvoorstel ligt de partiële herziening van de beheersverordening Landelijk gebied voor.

Beleidsreferentie

- Voorbereidingsbesluit 'Wonen'
- Beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder

Argumenten

- 1.1 Met deze partiële herziening wordt de beheersverordening op het thema 'wonen' gewijzigd zodat ze weer voorzien is van een goede regeling*

De beheersverordening legt met de begrippen 'gebouw', 'huishouden', 'wonen', en 'woning' het aantal huishoudens in een woning vast waar dit op grond van de geldende regeling is toegestaan.

- 1.2 Kamerverhuur is anders dan een huishouden*

Bij bewoning van een woning door middel van kamerverhuur kan sprake zijn van samengestelde, steeds wisselende groepen. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale cohesie in een straat of wijk. Daarnaast is het effect op de parkeerdruk in de wijk groot omdat de bewoners in veel gevallen individueel beschikken over een auto.

- 2.1 De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.*

Omdat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen, is er op grond van artikel 6.12 1^e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan nodig.

3.1 De dag van bekendmaking is de eerste mogelijkheid voor inwerkingtreding van het besluit

De beheersverordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na de bekendmaking van het besluit, tenzij in het besluit daarvoor een ander tijdstip is aangewezen. Met dit besispunt treedt de beheersverordening één dag na publicatie in werking.

Kanttekeningen

1.1 Woningen waar op dit moment meerdere huishoudens gevestigd zijn, blijven hun rechten behouden

Deze woningen zullen in de nieuwe regeling onder het gebruiksovergangsrecht vallen. De voorwaarde is dat men aan kan tonen dat de woning op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening al in gebruik was voor kamersgewijze verhuur door meerdere huishoudens. De bewijslast ligt bij de eigenaar van de woning.

1.2 Het vaststellen van een beheersverordening is een grond voor planschadeclaims

SAOZ (Stichting Advisering Onroerende Zaken) heeft een planschaderisicoanalyse opgesteld (zie: bijlage 2).

Planning/uitvoering

De beheersverordening wordt na vaststelling gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en op overheid.nl. De beheersverordening treedt een dag na publicatie in werking. Er staat geen bezwaar of beroep open tegen de beheersverordening.

Tegelijkertijd wordt voor hetzelfde onderwerp ook een herziening voor de bestemmingsplannen opgesteld. Dat bestemmingsplan heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen deel uitmaken van een herziening van een beheersverordening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

Bijlagen

1. Beheersverordening 'Wonen' (99990000189778)
2. Planschaderisico analyse SAOZ (GEHEIM) (99990000189779)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Portefuillehouder
Steller

: de heer T. van Steen
: mevrouw E. Steenbergen-Haak, 0613388790; e.haak@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023, no. 23.0001139;

gelet op artikel 3.38 Wro;

B E S L U I T:

1. De beheersverordening 'Wonen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0171.BV00002-VS01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Te bepalen dat de beheersverordening 'Wonen' een dag na publicatie in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 december 2023.

De griffier,

de voorzitter,

P. Jans

1. de Raad