



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Besluit

Vergadering van 16 december 2021
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

Vaststellen Bestemmingsplan "Wonen en Huishouden" - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

Op grond van art 3.8 Wro het bestemmingsplan; 'Wonen en Huishouden' vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die ontleend is aan de Grootchalige Basiskaart van Nederland en is opgeslagen onder de bestandsnaam: RO-BP-61916980-VB-VA0-A1.

Beslispunt 2

Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Er is krapte op de woningmarkt, goedkope woningen worden opgekocht door beleggers en verhuren deze aan onder andere arbeidsmigranten door middel van kamergewijze verhuur. Deze woningen zijn niet gebouwd om verhuurd te worden aan meerdere volwassenen personen waardoor deze wijze van verhuur een negatief effect kan hebben op de leefbaarheid van een straat of buurt. Zo kan bijvoorbeeld de parkeerdruk verhogen in een straat met meerdere eengezinswoningen die kamergewijs verhuurd worden of kunnen burens overlast van bijvoorbeeld te veel geluid of afval ondervinden. Daarnaast is er krapte op de woningmarkt in het goedkope segment en wordt de druk hierop verhoogd omdat beleggers en huisvesters vrij spel hebben. Het college is een traject gestart om beleidsregels op te stellen voor kamergewijze verhuur, dit is de beleidsnota 'Huisvesting Arbeidsmigranten' en de nota 'Kamergewijze verhuur Flexwonen'. Het aanpassen van de begrippen in het bestemmingsplan is onderdeel van deze beleidsnota's.

Heden is het kamergewijs verhuren van woningen niet vergunning plichtig en niet in strijd met het bestemmingsplan, kortom er is geen handhaving mogelijk. Om druk op woningen in het goedkope segment en mogelijke overlast tegen te gaan kan kamergewijze verhuur vergunning plichtig gemaakt worden door het vaststellen van een paraplu bestemmingsplan waarin de begrippen wonen en huishouden worden aangepast.

Kamergewijze verhuur en woningsplitsing zijn onder verschillende bestemmingsplannen in de gemeente niet vergunning plichtig en dus ook niet gereguleerd. De begripsbepaling van de bestemmingsplannen wijst niets uit over woningdeling en over de samenstelling van personen in een woning. Door het aanpassen en toevoegen van begrippen 'Wonen' en 'Huishouden' kan kamergewijze verhuur en woningsplitsing vergunningplichtig worden. Deze begrippen zijn in uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) gedefinieerd. Om de bestemmingsplannen van gemeente Hardinxveld-Giessendam up-to-date te houden, worden deze begrippen toegevoegd.

Ook moet het begrip 'Wooneenheid' gedefinieerd worden. De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat met het afgeven van een omgevingsvergunning het begrip 'Wooneenheid' niet gelijk staat aan het begrip 'Woning'. Dit begrip moet, net als de begrippen 'Wonen' en 'Huishouden', toegevoegd worden aan alle bestemmingsplannen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Om tijd en geld te besparen, door het opstellen van een apart paraplu bestemmingplan of te wachten tot het opstellen van het initieel omgevingsplan, wordt het begrip in dit bestemmingsplan verwerkt.

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2021 een voorbereidingsbesluit genomen om het bestemmingsplan 'Wonen en huishouden' op te stellen. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit geeft de gemeenteraad het college een jaar de tijd om de bestemmingsplannen in Hardinxveld-Giessendam op specifieke onderdelen aan te passen. Deze voorgestelde beslissing is ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in de zin van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tussentijds zullen alle initiatieven vanuit de samenleving die kamergewijze verhuur omvatten niet behandeld worden tot het paraplubestemmingsplan vastgesteld is. Met voorliggend bestemmingsplan 'Wonen en Huishouden' wordt invulling gegeven aan het voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Door het vaststellen van dit bestemmingplan worden de begrippen 'Wonen', 'Huishouden' en 'Wooneenheid' als het ware toegevoegd aan de huidige bestemmingsplannen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Door het toevoegen van de begrippen wordt kamergewijze verhuur alleen mogelijk door middel van het afgeven van een vergunning. De beleidsnota 'Huisvesting Arbeidsmigranten' wordt in samenhang met het bestemmingsplan "Wonen en Huishouden" geschreven. In dit beleid staan regels die bepalen onder welke voorwaarden waar en op welke wijze kamergewijze verhuur voor arbeidsmigranten wordt vergund. Na vaststelling van de nota en het bestemmingsplan zullen principeverzoeken over woningsplitsing en kamergewijze verhuur getoetst worden aan de dan geldende beleidsregels en bestemmingsplannen.

Argumenten

1.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

2.1 Door regulatie van kamergewijze verhuur kan druk op reguliere woningen verlichten en overlast voorkomen

Momenteel is het kamergewijs verhuren van woningen niet vergunningplichtig en niet in strijd met het bestemmingsplan kan er niet gehandhaafd worden. Dit omdat woningdeling en dus kamergewijze verhuur binnen de huidige begripsbepaling van onze bestemmingplannen vallen. Om druk op woningen in het goedkope segment van de woningmarkt te verlichten en mogelijke overlast door kamergewijze verhuur te voorkomen moet kamergewijze verhuur en woningsplitsing toegestaan worden middels een omgevingsvergunning.

2.2 Om kamergewijze verhuur en woningsplitsing te reguleren moeten de begrippen 'Wonen' en 'Huishouden' vastgelegd worden in de bestemmingsplannen

De begrippen 'Wonen' en 'Huishouden' zijn in uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) gedefinieerd.

In uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:3018 stelt de Raad van State dat dat er sprake is van één huishouden indien één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.' Het samenwonen door seizoenarbeiders kan niet gelijk gesteld worden aan een huishouden als bedoeld in de planvoorschriften, omdat het samenleven niet wordt gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid.

In uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1882 stelt de rechtbank, indien het begrip 'Wonen' niet in het bestemmingsplan is gedefinieerd er aansluiting gezocht wordt bij algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "Wonen" diverse vormen van huisvesting te worden begrepen, waaronder ook het verhuren van een woning aan, in dit geval, buitenlandse werknemers.

In een zelfstandige woning mag één huishouden wonen en een huishouden is gedefinieerd als een duurzame vorm van samenwonen met onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur is hiervan uitgesloten.

2.3 Voor een betere begripsbepaling moet het begrip 'Wooneenheid' in de bestemmingplannen gedefinieerd worden

Tijdens een bezwaar tegen een afgegeven omgevingsvergunning in de gemeente Hardinxveld-Giessendam stelt de voorzieningenrechter dat uit de planschriften niet te herleiden valt dat de planwetgever heeft bedoeld met het begrip "wooneenheid" een geheel andere definitie te beogen dan het wel gedefinieerde begrip "woning". De voorzieningen rechter trekt de conclusie dat wooneenheden uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. Met het definiëren van het begrip Wooneenheid leggen we vast dat dit begrip gelijk staat aan het begrip woning.

3.1 Omdat het bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt is een exploitatieplan niet nodig

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 1) verplicht uw raad om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkeling nodig, er hoeft dus ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Financiële informatie

Het opstellen van het paraplubestemmingsplan, ongeveer €2000, worden geboekt worden op het product bestemmingsplannen

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder vindt een bekendmaking plaats in de Staatscourant, Het Kompas en de gemeentelijke website. Gelijktijdig worden de bestuurlijke partners, van wie de belangen zijn betrokken bij het bestemmingsplan, daarvan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd via 'Uit het gemeentehuis' en door middel van een kopie van de verplichte kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

Na besluitvorming kan er in een periode van 6 weken beroep ingediend worden tegen het bestemmingsplan 'Wonen en Huishouden'. Na het aflopen van de beroepstermijn is het plan onherroepelijk en zijn de begrippen van kracht in de huidige bestemmingsplannen

De volgende acties zijn aan de orde:

- Collegebehandeling vaststelling ontwerp bestemmingsplan
- Raadsbehandeling vaststelling ontwerp bestemmingsplan

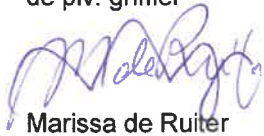
- Beroepsperiode vastgesteld bestemmingsplan/exploitatieplan
- Indien geen beroep, onherroepelijk bestemmingsplan

Bijlagen

1. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen en Huishouden_ontwerp_2.pdf

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de plv. griffier



Marissa de Ruiter

de voorzitter



Dirk Heijkoop