

Raadsvoorstel Openbaar

Stad

zaaknummer	85540		datum advies	20 augustus 2020
opsteller advies	Hewitt, A.		agendering	Bespreekstuk
Clustermanager	Stad			
Portefeuillehouder(s)	Wethouder S.B. Kuiper			

Onderwerp

Raadsvoorstel tot Vaststellen bestemmingsplan Overbewoning

Besluit college van B en W d.d. 01-09-2020

Onderwerp: Raadsvoorstel tot Vaststellen bestemmingsplan Overbewoning

Registratienummer: 85540

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen het het bestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" met identificatienummer NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01 vast te stellen;
2. het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie voor behandeling in de gemeenteraad.

Conform besloten
d.d. 01-09-2020

Besluit gemeenteraad

Met de aantekening dat Groen Links geacht wordt tegen het voorstel te hebben gestemd, besluit de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" met identificatienummer NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01 vast te stellen, met inachtneming van het hierover aangenomen amendement.

Besluit gemeenteraad
d.d.

13-10-2020

Stemuitslag: Aangenomen met 22 stemmen voor en 1 stem tegen (GL)

Bestuurssamenvatting

Om ongewenste ontwikkelingen bij het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen te voorkomen heeft de gemeenteraad van Maassluis op 17 september 2019 een voorbereidingsbesluit genomen in afwachting van een regeling in een paraplubestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" heeft in het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen en is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het college besluit de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

Coalitieakkoord

Deze paragraaf is niet van toepassing

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

ADV-20-03138 Ontwerpbestemmingsplan overbewoning

ADV-19-05991 Raadvoorstel voorbereidingsbesluit overbewoning.

Inhoud

Er is in Nederland een grote behoefte aan migranten om te kunnen voorzien in de behoefte aan arbeidskrachten. Deze migranten dienen op een goede manier gehuisvest te worden. Dat is niet altijd het geval. De huisvesting van arbeidsmigranten is landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk gezien lastig. Dat komt omdat er zowel kwantitatief als kwalitatief een tekort aan mogelijkheden tot huisvesting is. Door o.a. omzetting van woningen in kamers of zelfstandige appartementen dreigt er bij het huisvesten van arbeidsmigranten een wildgroei te ontstaan. Er worden soms te grote aantallen arbeidsmigranten in een woning gehuisvest. Daarbij kan het gaan om woningen, die daar niet geschikt voor zijn. Dit probleem, dat vaak veroorzaakt wordt door vastgoedbedrijven, detachingsbureaus e.d., dient op een goede manier te worden aangepakt. Deze bedrijven en bureaus kopen woningen op voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Daarbij wordt niet altijd voldaan aan minimale eisen van het Bouwbesluit, eisen met betrekking tot brandveiligheid en normen met betrekking tot parkeren. Vaak gaat het om goedkopere woningen in een omgeving, die dichtbebouwd is. De kans op overlast voor de omgeving is daardoor groot. Het opkopen van woningen leidt niet alleen tot overlast maar ook tot een tekort aan betaalbare woningen. Dit is een ongewenste situatie.

Om te kunnen sturen op het omzetten van woningen in kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten of het splitsen van woningen in zelfstandige appartementen ten behoeve van die huisvesting is het gewenst om voor de gehele gemeente in de vorm van een parapluregeling een bestemmingsplan vast te stellen. Deze regeling dient te voorzien in een eenduidige regeling van de begrippen "huishouden", "wonen" en "woning" in bestemmingsplannen. De regeling moet er voor zorgen dat in een woning niet meer dan één huishouden gehuisvest mag zijn. De regeling moet het ook mogelijk maken om hiervan af te wijken. Dat is denkbaar als aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen overlast voor de omgeving is. Het verlenen van maatwerk is daardoor mogelijk.

Handhaving

Momenteel is het onduidelijk hoeveel capaciteit het paraplubestemmingsplan zal vergen in het kader van controle/handhaving & toezicht. Er zal worden gehandhaafd op basis van meldingen die binnen komen bij de gemeente, het zogenaamde "piep"systeem. Dit is dezelfde werkwijze zoals die tot op heden wordt toegepast bij handhaving van bestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan "parapluherziening Overbewoning" heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast hebben diegenen die beroepsmatig huisvesting regelen, zoals uitzendbureaus en makelaars een brief ontvangen met daarin aangekondigd het nieuwe beleid van de gemeente en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 juni 2020 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Verdere procedure

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan beslissen.

Vervolgens moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken bekend worden gemaakt. Ook hier zal de kennisgeving elektronisch geschieden en worden de stukken elektronisch beschikbaar gesteld.

De vastgestelde stukken liggen vervolgens zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan alleen worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat was een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Tenzij, naast beroep bij de Afdeling, een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Dan zal eerst gewacht moeten worden op de beslissing op dat verzoek. Een ingesteld beroep zelf heeft geen schorsende werking.

Duurzaamheid

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Financiële consequenties

Grondexploitatie, exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De voorgestelde ontwikkeling is geen bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro jo. 6.2.1. Bro. Het betreft namelijk de regulering van huisvesting van mensen zonder duurzame samenlevingsvorm.

Juridische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele- of organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Communicatieparagraaf

De vaststelling van het bestemmingsplan en de terinzagelegging van het worden bekend gemaakt in De Schakel en de Staatscourant en langs elektronische weg.

Voorstel aan de gemeenteraad

Met de aantekening dat Groen Links geacht wordt tegen het voorstel te hebben gestemd, besluit de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" met identificatienummer NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01 vast te stellen, met inachtneming van het hierover aangenomen amendement.

Bijlagen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

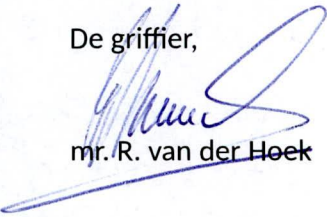
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020

besluit

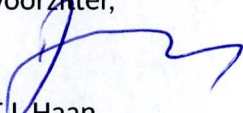
Met de aantekening dat Groen Links geacht wordt tegen het voorstel te hebben gestemd, besluit de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" met identificatienummer NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01 vast te stellen, met inachtneming van het hierover aangenomen amendement.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van d.d. 13 oktober 2020.

De griffier,


mr. R. van der Hoek

De voorzitter,


dr. T.J. Haan

A 2020 -2

Aangenomen
22 stemmen voor en
1 tegen (GL)



Maassluis



Amendement Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Overbewoning

De Gemeenteraad van de gemeente Maassluis bijeen in openbare vergadering op 13 oktober 2020;

Overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" bedoeld is om ongewenste ontwikkelingen bij het huisvesten van arbeidsmigranten te voorkomen;
- Eisen ten aanzien van wonen in deze herziening zijn voorzien;
- De van toepassing zijnde regels die gesteld zijn voor uitzonderingen zoals gesteld in artikel 3.2 zijn minder strikt dan de regels vanuit artikel 4.1a die worden gehanteerd bij het afwijken van de gebruiksregels;
- Dat de regels en eisen voor individuele personen niet mogen verschillen bij zowel uitzondering als bij afwijking van het deze regels en eisen;

Besluit:

Aan het besluit behorende bij het Raadsvoorstel tot Vaststellen bestemmingsplan Overbewoning de volgende tekst toe te voegen:

"met dien verstande dat in het bij het raadsvoorstel behorende "Bestemmingsplan Parapluherziening Overbewoning", in hoofdstuk 2 Algemene Regels, de volgende tekst wordt toegevoegd onder artikel 3.2:

- d. er een minimale woonoppervlak is van 25 m² per persoon;
- e. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlak van minder dan 13 m² er 1 persoon per slaapkamer wordt gehuisvest
- f. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlakte van 13 m² of meer er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest
- g. maximaal 10% van het aantal woningen per unieke postcode gebruikt mag worden ten behoeve de huisvesting waarvoor vergunning wordt verleend;

en onder artikel 4.1.a.12 de tekst van:

- 12. bij appartementencomplexen maximaal 10% van het aantal appartementen gebruikt mag worden ten behoeve de huisvesting waarvoor vergunning wordt verleend;

te wijzigen in:

12. maximaal 10% van het aantal woningen per unieke postcode gebruikt mag worden ten behoeve de huisvesting waarvoor vergunning wordt verleend;

En gaat over tot de orde van de dag,

C.M.P. 't Hart (CDA)

D. Snoeck (VVD)

J. Keijzer (PvdA)

J. de Jong (D66)

L. Molmans (FvM)

D. Mulder (MB)

A. Luijendijk (VSP)

J.J.M. Dolstra (CU)