

documentnr.: D/21/297167 - zaaknr.: Z/20/264740

**De raad van de gemeente Grave**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021,
gehoord het advies van de commissie Ruimte d.d. 14 september 2021;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de
Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit

1. de nota zienswijzen vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat één van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 aangegeven termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen bekendmaken;
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Grave in zijn openbare vergadering
van 28 september 2021.

De raad voornoemd,



D.S.J. Thissen
griffier



drs. A.S.F. van Asseldonk
voorzitter

D/21/305762
Z/20/267609

Motie



Raadsvergadering	28 september 2021
Agendapunt	11
Titel motie	Vaststelling bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen

De raad van de gemeente Grave in vergadering bijeen op 28 september 2021,

Gezien de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan,

Overwegende:

- dat in het voorliggende paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' en de beleidsnota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' de wettelijke kaders zijn opgenomen waarmee de gemeente Grave de mogelijkheid krijgt om het gewenste evenwicht te kunnen nastreven tussen aantallen te huisvesten mensen, de ruimtelijke effecten, fysieke aspecten als hygiëne en brandveiligheid en het maatschappelijk draagvlak;
- dat het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' voornamelijk is gericht op het tegen gaan van ongewenste verkamering van woningen en/of realiseren van onzelfstandige woonruimtes in bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen;
- dat in de beleidsnota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' de beleidsregels zijn opgenomen die dienen als toetsingskader voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van het voorliggende paraplubestemmingsplan;
- dat de wettelijke kaders zoals in het paraplubestemmingsplan en in de beleidsnota beschreven door de raad zijn aangenomen en daarmee niet ter discussie staan;
- dat in het voortliggende paraplubestemmingsplan een **binnenplanse afwijkingsbevoegdheid** voor het college van burgemeester en wethouders is opgenomen op grond waarvan zij een afweging kunnen maken of zij bewoning van een woning, bijgebouw of bouwwerk door meerdere huishoudens toe willen staan;



- dat indien het college dit toe wil staan een tijdelijke (10 jaar) omgevingsvergunning kan verlenen voor de realisatie van een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten **zonder goedkeuring van de raad**;

- dat dit gezien de grote maatschappelijke onrust als gevolg van de onzekerheid over de locaties waar mogelijk grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten zou kunnen worden gerealiseerd niet wenselijk wordt geacht;

verzoekt het college:

om in het paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' op te nemen dat het college alleen gebruik kan maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor kamerbewoning en niet voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting boven de 16 personen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening en naam:

Keerpunt 2010

B. Litjens

Deze motie is ~~overgenomen~~/aangenomen/~~verworpen~~ in de vergadering van 28 september 2021.

Afhandeling (in te vullen door de raadsgriffier)	Stemverhouding:
	Voor: <u>14</u> Fracties: <u>allen</u> <u>uitgezonderd</u>
	Tegen: <u>0</u> Fracties: <u>✓</u>

DB66 (niet
aanwezig)



Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'

Datum : 24 augustus 2021

Portefeuillehouder : T.H.W.M. Lemmen

Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid

Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie :

Nummer raadsvoorstel :

Datum commissie : 14 september 2021

Agendapunt commissie : 9

Datum raad : 28 september 2021

Agendapunt raad : 11

Samenvatting voorstel

Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' is door uw raad vastgesteld op 15 december 2020 om de woonomstandigheden van kamerbewoners te verbeteren. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen. Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Grave.

Voorstel besluit

1. de nota zienswijzen vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat één van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 aangegeven termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen bekendmaken;
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat dit voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Aangezien het een gemeentelijk initiatief betreft, zijn leges voor de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan op te stellen en kostenverhaal is niet aan de orde. Er is geen kans op planschade omdat onder artikel 6.3, lid a eventuele schade voorzienbaar was: het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' is door de raad vastgesteld en bekendgemaakt.

Wettelijk kader en beleidskader

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening

Communicatie en participatie

Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' is bekendgemaakt en op 27 januari 2021 in werking getreden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 22 juni 2021. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Grave tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan (bijlage 1). Het bestemmingsplan wordt als zodanig gewijzigd vastgesteld op de volgende wijze:

- Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan *de gewijzigde c.q. de vervangende nota*.'
- Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'.

Meer informatie is opgenomen in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'' (bijlage 3).

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om - onder voorwaarden - bestaande panden efficiënter te gebruiken, door niet gebruikte kamers voor kamerbewoning te kunnen gebruiken.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: n.v.t..

Deelnemende gemeenten: n.v.t.

Adoptiegemeente: n.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Uw raad heeft het voorbereidingsbesluit 'Omzetten woningen' genomen op 22 december 2020, met als doel het tijdelijk stopzetten van nieuwe kamerbewoning in woningen. In dezelfde raadsvergadering is op 15 december 2020 het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' met daarin nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning vastgesteld. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' (bijlage 2) is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Grave. De reikwijdte van de nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen is nu beperkt tot bouwplannen die *in strijd zijn* met de vigerende bestemmingsplannen. In de meeste bestemmingsplannen laten de begrippen en bestemmingen kamerbewoning echter *bij rechte* toe. In die gevallen is er geen mogelijkheid om de beleidsregels in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' op de gewenste wijze uit te voeren.

Het is wenselijk om de nieuwe beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen te verwerken in alle vigerende bestemmingsplannen, waardoor direct een toetsgrond ontstaat bij aanvragen om een omgevingsvergunning. Deze wens wordt concreet gemaakt met onderhavig bestemmingsplan dat een aantal begrippen en regels vervangt, dan wel toevoegt voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Opzet bestemmingsplan

Het gaat specifiek om de begrippen *huishouden*, *wonen*, *onzelfstandige woonruimte* en *woning*. Deze begrippen zijn zodanig geschreven dat de uitgangspositie is dat in één woning slechts één huishouden is toegestaan. Bij kamerbewoning is sprake van het toevoegen van één of meerdere huishoudens in één woning en dat is voortaan in strijd met de regels. Het gaat daarbij om *alle vormen* van kamerbewoning door alle doelgroepen: het is niet mogelijk om regels op te nemen die gericht zijn op slechts één doelgroep.

De strijdigheid kan opgeheven worden als de initiatiefnemer aantoont dat voldaan wordt aan de ruimtelijke beleidsregels en locatiecriteria voor kamerbewoning in woningen. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dynamische verwijzing opgenomen naar het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' en al haar opvolgers. Als voldaan wordt aan het beleid, dan kan de omgevingsvergunning met een binnenplanse afwijking (geen procedure, wel motivering) verleend worden.

Het bestemmingsplan zal voor het gehele grondgebied van de gemeente Grave gelden en daarmee betrekking hebben op alle bewoners (belanghebbenden).

Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning voor woningen' is gezien de aard van het plan niet voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave.

Bestaande kamerbewoning

Er zijn locaties met bestaande kamerbewoning, mogelijk gemaakt door vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning voor woningen' kan daar geen verandering in brengen: bestaand, legaal gebruik mag voortgezet worden onder het overgangsrecht. In dergelijke gevallen kan wel ingezoomd worden op andere aspecten van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' om de bestaande kamerbewoning te helpen verbeteren.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' wordt voor zes weken voor beroep ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken zijn in te zien bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden en te allen tijde op www.ruimtelijkeplannen.nl via de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' en het IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01.

Overige politiek relevante informatie

In de gemeenten Cuijk en Mill en Sint Hubert worden momenteel vergelijkbare bestemmingsplannen vastgesteld, zodat in drie van de vijf herindelingsgemeenten dezelfde regels gaan gelden voor kamerbewoning in woningen. De gemeente Sint Anthonis volgt op korte termijn en de gemeente Boxmeer gaat geen bestemmingsplan vaststellen.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 Raadsbesluit (concept)

Bijlage 2 Bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'

Bijlage 3 Zienswijzennota bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'

Overige bijlagen

n.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Grave,

B.H.G. Bouwman
secretaris

drs. A.S.F. van Asseldonk
burgemeester