

Onderwerp: voorbereidingsbesluit
Agendapunt:
Opsteller: Breman, Harald
Portefeuillehouder: G.W.H.L. Schoolmeesters
Documentnummer: 200058473
Zaaknummer: 0847200056890
Openbaarheid besluit: Niet openbaar
Datum: 11 februari 2020

1. Samenvatting voor de burger

De gemeenteraad heeft nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit beleid dient nog verwerkt te worden in de in de gemeente geldende bestemmingsplannen. Om ongewenste ontwikkelingen in de tussenliggende periode te voorkomen, is het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk.

2. Inleiding

Door de gemeenteraad is beleid vastgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente. Dit beleid dient nu vertaald te worden naar nieuwe bestemmingsplanregels. Aangezien de huidige bestemmingsplannen ten aanzien van dit onderwerp meer mogelijk maken dan op grond van het beleid aanvaardbaar wordt geacht, is op korte termijn actie gewenst.

Het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan neemt de nodige tijd in beslag. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een periode van ca. 9 -12 maanden tot aan de inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan. De exacte doorlooptijd is afhankelijk van de aard van de ontwikkelingen die worden opgenomen in het plan en de reacties die bij de voorbereiding daarvan worden ingediend (inspraak /zienswijzen). Gelet op de mogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen bieden, ten aanzien van de huisvesting van andere samenlevingsvormen dan huishoudens, is het voorstelbaar dat in de tussenliggende periode ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. In het bijzonder gaat het daarbij om 'verdringingseffecten' en 'leefbaarheidseffecten'.

Deze ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan door het nemen van een voorbereidingsbesluit, waarin ook het verbod op het wijzigen van het gebruik van bestaande woningen wordt opgenomen.

3. Advies

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de volgende besluiten te nemen:

1. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het grondgebied van de gemeente Someren, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml.bestand NL.IMRO.0847.VB02020001-VS01;
2. Te bepalen dat op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het verboden is om het gebruik van bebouwing binnen de aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het bewonen van woningen/wooneenheden door meer dan één huishouden, danwel door andere samenlevingsverbanden dan één huishouden. Waarbij aan de begrippen 'bewonen', woning of wooneenheid en huishouden de volgende uitleg gegeven wordt:
 - bewonen: huisvesting van personen in een woning of wooneenheid;
 - woning of wooneenheid: complex van ruimten bestemd voor de huisvesting van personen
 - huishouden: een persoon of groep van personen, die samenleven in een woning waarbij sprake is van een onderlinge (sociale/economische) verbondenheid en continuïteit in samenstelling;
3. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders, na vaststelling van het beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten door de raad, bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder beslispoint twee genoemde verbod, mits is aangetoond dat de huisvesting in overeenstemming is met dit vastgesteld beleid, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na bekendmaking van het besluit op de voorgeschreven wijze volgens artikel 3.7 lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Gelet op artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan degenen die bij de behandeling aanwezig zijn en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen tot het besluit bekend is gemaakt;
6. De geheimhouding op te heffen na publicatie van het besluit.

4. Beoogd effect

Het nieuwe beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten moet worden omgezet in bestemmingsplanregels. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit in combinatie met het opnemen van een verbod om het gebruik van woningen of wooneenheden te wijzigen kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Binnen in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van dit verbod. Hiermee wordt wel de ruimte geboden om met een omgevingsvergunning ontwikkelingen mogelijk te maken die passen binnen het vastgestelde beleid.

5. Argumenten

gebruiksverbod

Het nemen van een voorbereidingsbesluit in combinatie met het opnemen van een gebruiksverbod ten aanzien van woningen/wooneenheden is noodzakelijk, aangezien dat de enige manier is om ongewenste gebruikswijzigingen tegen te gaan. Als ongewenste ontwikkelingen kunnen worden genoemd:

Verdringingseffecten

Het opkopen van woningen door uitzendbureau's of andere partijen die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden, zorgt voor een prijsopdrijvend effect. De huuropbrengst is bij dit gebruik vaak hoger dan bij de verhuur aan een gewoon huishouden. Dit heeft een negatief effect op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen in de gemeente, met name voor starters op de woningmarkt.

Leefbaarheidsaspecten

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is het gewenst om het gebruik van woningen door arbeidsmigranten te beperken. Voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het beleid een belangrijk aandachtspunt daarbij is de parkeerproblematiek die door dit gebruik kan ontstaan.

afwijkingsbevoegdheid

In voorbereidingsbesluit wordt opgenomen dat met een omgevingsvergunning, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan, kan worden afgeweken van het opgenomen verbod om het gebruik van bouwwerken te wijzigen, mits:

- gebruiksverandering voldoet aan het beleid;
- een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Met het opnemen van deze bepaling wordt in de periode tot inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan de flexibiliteit geboden om ontwikkelingen die passen binnen de nieuwe beleidskaders toch mogelijk te maken.

6. Kanttekeningen

Het opstellen van een voor het hele grondgebied geldend parapluplan dient voortvarend opgepakt te worden om dit binnen een jaar in werking te laten treden. Het voorbereidingsbesluit geldt immers voor een periode van maximaal één jaar. Mocht het onverhoopt niet lukken om het bestemmingsplan binnen een jaar in werking te laten treden, dan dient tijdig opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen te worden. Een ontwerpbestemmingsplan neemt het in het voorbereidingsbesluit opgenomen verbod op functieveranderingen namelijk niet over.

7. Financiën

De kosten voor het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn beperkt, deze kunnen worden gedekt uit het reguliere afdelingsbudget.

8. Communicatie

Het vastgestelde voorbereidingsbesluit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en treedt op de dag na bekendmaking in werking.

9. Uitvoering

Het voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van 1 jaar. Tegen dit besluit kan geen bezwaar of beroep worden gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Het is de ambitie om voor het verstrijken van deze termijn een nieuw bestemmingsplan in werking te hebben.

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,

T.M.G. van Leeuwen D. Blok

Bijlagen:	Documentnr.	O	NO
Concept raadsbesluit		X	
begrenzing besluitgebied		X	