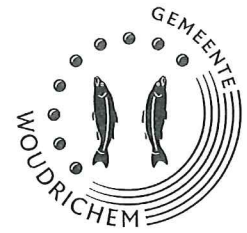


# VOORSTEL AAN DE RAAD



<b>Onderwerp</b>	<b>Vorbereidingsbesluit Huisvesting Arbeidsmigranten</b>	
<b>Corsa kenmerk</b>	18.0017005 /2018Z02127	
		
<b>Portefeuillehouder</b>	wethouder I. Koedoot	
<b>Ambtenaar</b>	W. van Veghel	
<b>Afdeling</b>	Ruimtelijke Ordening	
<b>Datum voorstel</b>	16 oktober 2018	
<b>Opiniërende raad</b>	30 oktober 2018	<b>Agendapunt 8</b>
<b>Besluitvormende raad</b>	30 oktober 2018	<b>Agendapunt 4</b>

## Samenvatting

Ter uitvoering van de door de raad op 2 oktober 2018 aanvaarde motie met betrekking tot het aanpassen van de beheersverordening Giessen-Rijswijk 2013 stellen wij voor om een voorbereidingsbesluit te nemen. Zo'n besluit kan ongewenste ontwikkelingen bij het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen voorkomen in afwachting van een regeling in een paraplubestemmingsplan. Voorwaarde hiervoor is dat binnen één jaar een ontwerp van een paraplubestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

## Beslispunten

Wij stellen u voor om:

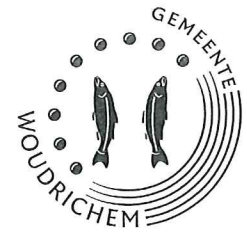
1. In te stemmen met het opstellen van een bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen".
2. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Woudrichem, zoals aangegeven op de tekening met het kenmerk NL.IMRO.0874.PRPPVB201801-VSG1.
3. Te bepalen dat op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het verboden is om het gebruik van de bebouwing binnen de aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen van meer dan één huishouden.
4. Te bepalen dat in dit besluit onder "wonen" wordt verstaan: het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.
5. Te bepalen dat in dit besluit onder "huishouden" wordt verstaan: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
6. Te bepalen dat onder "woning of wooneenheid" wordt verstaan: een complex van ruimten, dat blijkt zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
7. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder 3 genoemde verbod kunnen afwijken, mits is aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegene percelen.
8. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden één dag na de bekendmaking.

## Bijlagen ter inzage in de raadskamer

Deze bijlagen zijn ook digitaal beschikbaar op [www.woudrichem.nl/gemeenteraad](http://www.woudrichem.nl/gemeenteraad)

1. Motie met betrekking tot aanpassen van de beheersverordening Giessen-Rijswijk 2013.
2. Tekening behorend bij voorbereidingsbesluit.

# VOORSTEL AAN DE RAAD



---

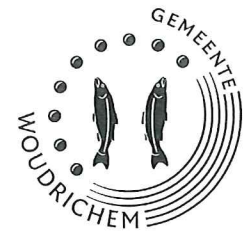
## **Advies opiniërende vergadering**

Besloten wordt het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de besluitvormende vergadering (hamerraad) van 30 oktober 2018.

## **Reactie college**

-

# VOORSTEL AAN DE RAAD



## 1. Inleiding

Uw raad aanvaardde op 2 oktober jl. de motie van Altena Lokaal en de VVD met betrekking tot het aanpassen van de beheersverordening Giessen-Rijswijk 2013. Aanleiding voor de motie was het ontstaan van een ongewenste situatie in een woning in de Nieuwstraat in Rijswijk. In de woning zijn teveel arbeidsmigranten gehuisvest. Dit heeft geleid tot overlast voor de omgeving.

In de motie wordt ons college verzocht om zo spoedig mogelijk de raad te verzoeken om aanvullende regels op te nemen in de beheersverordening Giessen-Rijswijk. Dit met de bedoeling om:

- beperkende maatregelen voor de huisvesting van arbeidsmigranten te treffen door het opnemen van de juiste definiëring voor het begrip “huishouden”, “wonen” en “woning”;
- Ook andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen te controleren op de juiste definiëring voor het begrip “huishouden”, “wonen” en “woning”.

Om de motie uit te voeren zijn wij van mening dat er eerst een voorbereidingsbesluit genomen moet worden. Dit om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegen gaan. Ter definiëring van de begrippen zal binnen één jaar na in werking treding van het voorbereidingsbesluit een ontwerp van een paraplubestemmingsplan volgen.

## 2. Beleidskader, doel en effect

De Wet op de ruimtelijke ordening (*hierna: Wro*), artikel 3.7, maakt het voor de raad mogelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor een gebied wordt voorbereid. Met het besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor in bijzonder bouwen, die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan, toch niet mogen worden verleend. Ook kan in het voorbereidingsbesluit worden bepaald dat het verboden is om bouwwerken te slopen of om andere werkzaamheden uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van wegen of afgraven van percelen. Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder afwijking van het verbod door burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd.

In een voorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt. Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor een jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

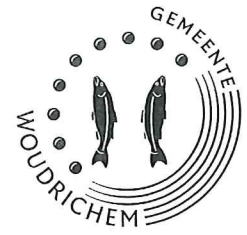
Het is op basis van artikel 3.1 Wro mogelijk om in de vorm van een parapluregeling een bestemmingsplan vast stellen, dat voor het gehele grondgebied of een deel van het grondgebied van een gemeente geldt. In de regeling moet worden aangegeven voor welk gebied c.q. welke bestemmingsplannen en beheersverordeningen het geldt.

## 3. Argumenten en kanttekeningen

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 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. De gemeente Woudrichem ervaart dat probleem o.a. bij de woning aan de Nieuwstraat in Rijswijk. Voorkomen moet worden dat het probleem, dat vaak veroorzaakt wordt door vastgoedbedrijven, detacheringsbureaus e.d., ook op andere plekken binnen de gemeente ontstaat. 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

# VOORSTEL AAN DE RAAD



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.

Om te kunnen sturen op het omzetten van woningen in kamersgewijze verhuur aan arbeidsmigranten 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 en beheersverordeningen. De regeling moet er voor zorgen dat in een woning niet meer dan één huishouden gehuisvest mag zijn. De regeling moet het 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. Om afwijking te kunnen beoordelen kan een door burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel toegepast worden. Het verlenen van maatwerk is daardoor mogelijk. Voor de gemeenten in Altena en dus ook voor de gemeente Woudrichem geldt een beleidsregel. De parapluregeling dient een overgangsregeling voor bestaande situaties te bevatten.

Het opstellen van een parapluregeling kost enige tijd. Het is gewenst om vooruitlopend daarop een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

## 4. Financiën

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen.

## 5. Aanpak

Zie hierboven.

In aanvulling hierop merken wij op dat woningen, waarin op dit moment door verhuur van kamers arbeidsmigranten gehuisvest zijn, op basis van het voorbereidingsbesluit buiten schot zullen blijven. Deze woningen zullen op basis van de op te stellen parapluregeling onder een overgangsregeling gaan vallen. Voorwaarde is dat men onomstotelijk aantoonbaar is dat de woning op het moment van in werking treding van het voorbereidingsbesluit voor kamersgewijze verhuur aan arbeidsmigranten gebruikt werd. De bewijslast ligt bij de eigenaar van de woning.

## 6. Communicatie

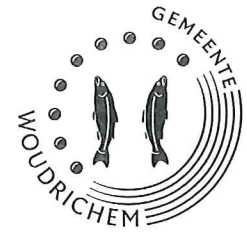
Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt via de Staatscourant, Altena Nieuws en de gemeentelijke website. Het besluit is in te zien via RuimtelijkePlannen en de gemeentelijke website en in het gemeentehuis.

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk.

## 7. Regionale en lokale aspecten

Voor de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem geldt de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Land van Heusden en Altena. Deze beleidsregel is in werking getreden op 18 oktober 2012. Op 2 oktober 2018 is voor wat betreft het buitengebied en bedrijventerreinen de Beleidsregel Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten Altena vastgesteld. De gemeenten trekken door het vaststellen van dezelfde beleidsregel samen op als het gaat om het huisvesten van arbeidsmigranten. Op 1 januari 2019 gaan de gemeenten op in de nieuwe gemeente Altena. De gemeenten Aalburg en Werkendam zullen daarom door ons geïnformeerd worden over het voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Dat geldt temeer omdat de op te stellen parapluregeling –voor zover gewenst- niet alleen het grondgebied van de gemeente Woudrichem, maar ook het grondgebied van de gemeenten Aalburg en Werkendam kan gaan omvatten. De beleidsregel krijgt in de vorm van afwijkingmogelijkheden een vertaling in de parapluregeling.

# VOORSTEL AAN DE RAAD



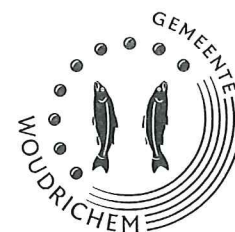
## 8. Besluit

Wij stellen u voor het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

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

A.G. Dolislager

A. Noordergraaf



De raad van de gemeente Woudrichem,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders  
d.d. 16 oktober 2018, aangaande het nemen van een voorbereidingsbesluit huisvesting  
arbeidsmigranten;

gehoord het advies van de opiniërende vergadering d.d. 30 oktober 2018;

besluit:

1. In te stemmen met het opstellen van een bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen".
2. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid voor het grondgebied van de gemeente Woudrichem, zoals aangegeven op de tekening met het kenmerk NL.IMRO.0874.PRPPVB201801-VSG1.
3. Te bepalen dat op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening het verboden is om het gebruik van de bebouwing binnen de aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen van meer dan één huishouden.
4. Te bepalen dat in dit besluit onder "wonen" wordt verstaan: het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.
5. Te bepalen dat in dit besluit onder "huishouden" wordt verstaan: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
6. Te bepalen dat onder "woning of wooneenheid" wordt verstaan: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
7. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder 3 genoemde verbod kunnen afwijken, mits is aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangelegene percelen.
8. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden 1 dag na de bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Woudrichem van 30 oktober 2018.

de voorzitter,  
A. Noordergraaf

de griffier,  
P.A. Paulides- Ruitenbergh