

Registratienr.: 1237152

Openbaar

Portefeuillehouder: Peter van de Wiel
Team: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: Tom Diebels
Betrokken medewerkers:

Onderwerp

1237152 - Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Samenvatting

Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad van Boxtel voor het gehele grondgebied van de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen waardoor kamerbewoning wordt begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners per woning.

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit te prolongeren, moet het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel binnen een jaar na 17 september 2019 (datum voorbereidingsbesluit) ter inzage worden gelegd en daarna worden vastgesteld.

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel is inmiddels opgesteld conform de in het voorbereidingsbesluit opgenomen begrippen/regeling.

Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen zoals genoemd in de in het parapluplan opgenomen lijst met geldende bestemmingsplannen m.b.t. Paraplubestemmingsplan Boxtel. Het betreft de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Boxtel waarin het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd is. Het betreft het gehele grondgebied van de gemeente Boxtel behalve de onlangs vastgestelde bestemmingsplannen "Selissen" (vastgesteld d.d. 19 november 2019) en Centrum Boxtel" (vastgesteld d.d. 16 juni 2020). In deze nieuwe bestemmingsplannen, daterend van na het genoemde Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning gemeente Boxtel d.d. 17 september 2019, is de regeling omtrent kamerbewoning al opgenomen.

In het kader van de gemeentebrede uniformiteit van de regeling wordt ook het bestemmingsplan "Boxtel Noord" (vastgesteld d.d. 23 november 2010) en de herzieningen hiervan in dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel meegenomen.

Voorstel

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel in procedure te brengen (ter inzage te leggen).

Inleiding

In de meeste bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel is het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd. Het gaat dan om gronden en gebouwen waar ter plaatse reeds het gebruik 'wonen' is toegestaan. Dit betekent dat het aantal personen dat, zonder een traditioneel (familiaal) huishouden te vormen, met elkaar samen in een huis kan wonen niet gemaximaliseerd is. Deze kamerbewoners betreffen o.a. studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekenden (met name woningzoekenden na echtscheidingen) en uitwonende volwassen geworden kinderen (die zelf nog geen volledige eigen woning kunnen/willen huren of kopen).

Het aantal kamerbewoners en hiermee de intensiteit van het bewonen van het betreffende gebouw kan, ten opzichte van een traditioneel huishouden in een (reguliere) woning onevenredig stijgen. Dit heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het (verwachtingspatroon van) het traditionele woon- en leefklimaat ter plekke.

Vorbereidingsbesluit d.d. 17 september 2019

Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad van Boxtel voor het gehele grondgebied van de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen waardoor kamerbewoning wordt begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners per woning.

Met de bekendmaking en terinzagelegging op 26 september 2019 is dit voorbereidingsbesluit op 26 september 2019 in werking getreden. Dit voorbereidingsbesluit is als bijlage 1 bij dit bestuurlijk behandelvoorstel opgenomen.

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit te prolongeren, moet het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel binnen een jaar na 17 september 2019 (datum voorbereidingsbesluit) ter inzage worden gelegd en daarna worden vastgesteld. Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel, als bijlage 2 bij dit bestuurlijk behandelvoorstel opgenomen, is inmiddels opgesteld. Dit conform de in het voorbereidingsbesluit opgenomen begrippen/regeling.

Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen zoals genoemd in de in het parapluplan opgenomen lijst met geldende bestemmingsplannen m.b.t.

Paraplubestemmingsplan Boxtel. Het betreft de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Boxtel waarin het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd is. Het betreft het gehele grondgebied van de gemeente Boxtel behalve de onlangs vastgestelde bestemmingsplannen "Selissen" (vastgesteld d.d. 19 november 2019) en Centrum Boxtel" (vastgesteld d.d. 16 juni 2020). In deze nieuwe bestemmingsplannen, daterend van na het genoemde Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning gemeente Boxtel d.d. 17 september 2019, is de regeling omtrent kamerbewoning al opgenomen.

In het kader van de gemeentebrede uniformiteit van de regeling wordt ook het bestemmingsplan "Boxtel Noord" (vastgesteld d.d. 23 november 2010) en de herzieningen hiervan in dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel meegenomen.

Beoogd resultaat

Beoogd wordt te voorkomen dat woningen in de gemeente Boxtel in de toekomst gebruikt gaan worden om grote aantallen kamerbewoners te huisvesten. Het huisvesten van een groot aantal kamerbewoners in één woning kan leiden tot onaanvaardbare nadelige effecten op de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Het aangehouden maximale aantal van vier individuele personen is redelijk vergelijkbaar met een traditioneel gezien. Met een maximum aantal van vier individuele personen per woning worden excessen voorkomen en wordt ontmoedigd/voorkomen dat woningen worden opgekocht om hier grote groepen individuele personen in te huisvesten.

Zoals in de inleiding is aangegeven voorziet kamerbewoning in een bestaande behoefte bij woningzoekenden. Het voorbereidingsbesluit biedt ruimte om in een deel van die behoefte te voorzien, terwijl het woon- en leefklimaat terplekke zoveel mogelijk blijft gewaarborgd.

Argumenten

1.1 De raad heeft met het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Boxtel d.d. 17 september 2019 (bijlage 1) aangegeven kamerbewoning als zodanig te reguleren

De raad en uw college hebben hierbij aangegeven maximaal vier individuele personen, niet zijnde een traditioneel huishouden, per woning toe te willen staan. Dit maximale aantal van vier individuele personen is redelijk vergelijkbaar met een traditioneel gezin.

1.2 Excessen worden voorkomen

Met een maximum aantal van vier individuele personen per woning worden excessen voorkomen en wordt ontmoedigd/voorkomen dat woningen worden opgekocht om hier grote groepen individuele personen in te huisvesten.

1.3 Er blijft ruimte om bestaande vraag op te vangen

Zoals in het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Boxtel (bijlage 1) is aangegeven, voorziet kamerbewoning in een bestaande behoefte bij woningzoekenden. De regeling biedt ruimte om in een deel van die behoefte te blijven voorzien, terwijl het woon- en leefklimaat terplekke zoveel mogelijk blijft gewaarborgd.

Kanttekeningen

2.1 Kamerbewoning blijft mogelijk

Kamerbewoning in woningen blijft (weliswaar beperkt) mogelijk. Dit betekent dat woningen die nu gebruikt worden voor het huisvesten van gezinnen, gebruikt kunnen gaan worden voor kamerbewoning. De toegelaten schaal van kamerbewoning is echter veel kleiner (maximaal 4 individuen i.p.v. onbeperkt) zodat het woon- en leefklimaat ter plaatse zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Daarbij komt dat kamerbewoning voorziet in een bestaande behoefte van woningzoekenden..

Financiën

De verwachting is dat er geen recht op planschade is. Dat een gemiddelde woning met 3-5 kamers door 4 individuele personen in de vorm van kamerbewoning bewoond kan worden lijkt alleszins redelijk en kan onder redelijk normaal gebruik van een woning worden geschaard.

Voor bijzonder grote woningen is/wordt een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5) opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken en méér dan maximaal 4 individuele personen in een woning toestaan. Dit kan alleen indien er sprake is van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;

- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Het betreft hiermee situaties die dan enerzijds qua woon- en leefklimaat acceptabel zijn en anderzijds planschade-excessen voorkomen.

Uitvoering

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (De Meierij, Staatscourant en digitaal Gemeentebblad) en gedurende 6 weken ter inzage gelegd (papieren versie in het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze inzagetermijn kan een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Na deze termijn zal het voorstel tot vaststelling van het plan door de raad aan uw college worden voorgelegd.

Communicatie

Zie kopje "Uitvoering".

Bijlagen

1. Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Boxtel Sint-Michielsgestel d.d. 17 september 2019;
2. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.