

Registratienr.: 1242905

Openbaar

Onderwerp

1242905 - Vaststelling Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. In te stemmen met de notitie 'procedure en zienswijze ontwerp paraplubestemmingsplan kamerbewoning Boxtel'.
2. Het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel gewijzigd vast te stellen.

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 (verwachingspatroon 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 raadsvoorstel opgenomen.

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit te prolongeren, moest het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel binnen een jaar na 17 september 2019 (datum voorbereidingsbesluit) ter inzage worden gelegd en moet het 12

weken na terinzagelegging (12 weken na 12 augustus 2020) door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel, als [bijlage 2](#) bij dit raadsvoorstel opgenomen, is opgesteld conform de in het voorbereidingsbesluit opgenomen begrippen/regeling.

Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) zoals genoemd in de in het parapluplan opgenomen lijst met geldende bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) 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.

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel heeft inmiddels de ontwerp-procedure doorlopen. In de "Notitie procedure en zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel" (als [bijlage 3](#) bij dit raadsvoorstel opgenomen), wordt de doorlopen ontwerp-procedure en de behandeling van de ingediende zienswijze weergegeven.

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 gezin. 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 van het voorbereidingsbesluit (bijlage 1) is aangegeven, voorziet kamerbewoning in een bestaande behoefte bij woningzoekenden. Het voorbereidingsbesluit en het hierop volgende Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel bieden ruimte om in een deel van die behoefte te voorzien, terwijl het woon- en leefklimaat ter plekke 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*

Registratienr.: 1242905

Openbaar

De raad en het 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 ter plekke 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

Dat een gemiddelde woning met 3-5 kamers door 4 individuele personen in de vorm van kamerbewoning bewoond kan worden lijkt maatschappelijk en beleidsmatig alleszins redelijk en kan onder redelijk normaal gebruik van een woning worden geschaard.

Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel is intern opgesteld. De kosten zijn hierdoor beperkt gebleven. Alleen voor het (wettelijk verplicht) digitaliseren van het bestemmingsplan zijn externe kosten gemaakt. Deze blijven ruim onder de € 1.000,= en worden betaald uit het reguliere budget voor planvorming van ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel heeft inmiddels de ontwerp-procedure doorlopen. In de "Notitie procedure en zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel" (als bijlage 3 bij dit raadsvoorstel opgenomen), wordt de doorlopen ontwerp-procedure en de behandeling van de ingediende zienswijze weergegeven.

Communicatie

De indieners van de zienswijze worden geïnformeerd over de (concept)besluitvorming. Na vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel zal dit weer op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden (De Meierij, Staatscourant en digitaal Gemeentebled)

Registratienr.: 1242905

Openbaar

en zal het vastgestelde plan weer 6 weken ter inzage worden gelegd (papieren versie in het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl). Hierbij kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Boxtel, 8 september 2020
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de loco-secretaris,
M. Schagen van Leeuwen

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Boxtel d.d. 17 september 2019;
2. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel (2a plan en 2b verbeelding);
3. Notitie procedure en zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.

Ter inzage

1. Zienswijze d.d. 11 augustus 2020 op het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel van diverse omwonenden aan de Van Merheimstraat te Boxtel.

Contactpersoon

Tom Diebels, juridisch medewerker Ruimtelijke Ordening, 073-54657255,
t.diebels@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1242905

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2020;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. In te stemmen met de notitie 'procedure en zienswijze ontwerp paraplubestemmingsplan kamerbewoning Boxtel'.
2. Het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 27 oktober 2020;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden