

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 (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 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 Gemeenteblad)

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



Notitie procedure en zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel is op woensdag 1 juli 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (De Meierij, Staatscourant en digitaal Gemeentebblad) en is vanaf donderdag 2 juli 2020 tot en met woensdag 12 augustus 2020 (6 weken) ter inzage gelegd (papieren versie in het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerp is ook (volgens de wettelijke verplichting hiertoe) toegestuurd naar Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant.

Er is één zienswijze ontvangen. De behandeling hiervan wordt hieronder weergegeven.

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

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is op donderdag 13 augustus 2020 ontvangen. Op de bijbehorende envelop van de zienswijze staat de ontvangststempel met ontvangstdatum 13 augustus 2020. De zienswijze is niet per post gestuurd en heeft dan ook geen verzenddatum van het postbedrijf.

De zienswijze is hiermee niet-ontvankelijk.

Echter, de aard van de zienswijze geeft ons aanleiding om ambtshalve tot een gewijzigde vaststelling over te gaan.

Aard van de zienswijze:

In het kort stellen indieners verheugd te zijn over het feit dat kamerbewoning volgens dit plan nog maar toegestaan is tot een maximum van 4 personen per pand, maar met de overgangsregeling in dit plan zijn ze het niet eens. Met de voorgestelde overgangsbepaling is het mogelijk om woonsituaties die volgens dit plan illegaal zijn tot in lengte van dagen voort te zetten.

Reactie:

De gemeente is wettelijk verplicht om de algemene overgangsbepalingen voor gebruik zoals geformuleerd in het Besluit ruimtelijke ordening op te nemen:

Overgangsrecht gebruik

- *1.Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- *2.Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- *3.Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- *4.Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Dit overgangsrecht is in het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel overgenomen, gecombineerd met de werking van het hieraan juridisch voorafgaande Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Boxtel.

Het vierde lid is echter niet in het ontwerp Paraplubestemmingsplan opgenomen. Dit omdat in eerste instantie alle bestemmingsplannen zouden worden opgenomen, waarin kamerbewoning onbeperkt is toegestaan. Dan is uiteraard het vierde lid niet van toepassing; er was dan geen strijdigheid met het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorbereidingsbesluit.

Het college heeft echter besloten om in geheel Boxtel de maximale norm van 4 individuen toe te passen, dus ook voor Boxtel-Noord en de bijbehorende wijzigingen/herzieningen hiervan. Dit is echter het enige geldende bestemmingsplan in het onderhavige Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel waarin kamerbewoning niet is toegestaan.

Hierdoor moet ook het (algemeen wettelijk bepaalde) bovenstaande vierde lid van het overgangsrecht worden toegevoegd aan de overgangsbepalingen van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.

Hierdoor kan de gemeente blijvend handhavend optreden tegen reeds bestaande strijdige situaties (kamerbewoning door meer dan 4 individuele personen per woning) in het plangebied Boxtel-Noord. De Van Merheimstraat Boxtel ligt in dit plangebied Boxtel-Noord.

Aanpassing:

Hoewel de zienswijze niet-ontvankelijk is, komen we ambtshalve aan de zienswijze tegemoet door het toevoegen van het genoemde vierde lid van het (wettelijke) overgangsrecht aan artikel 6 (overgangsrecht) van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.

Verdere ambtshalve aanpassing

In het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel was een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om meer dan 4 individuele personen (in de vorm van kamerbewoning) in een woning toe te kunnen staan.

In het raadsvoorstel/besluit tot vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel is echter gesteld, dat het maatschappelijk en beleidsmatig alleszins redelijk is dat een (gemiddelde) woning tot 4 individuele personen in de vorm van kamerbewoning bewoond kan worden.

Het afwijken van deze norm voor meer individuele personen vinden wij bij nader inzien maatschappelijk en beleidsmatig niet gewenst.

Derhalve zal deze afwijkingsbevoegdheid dan ook geschrapt worden.

Deze "Notitie procedure en zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage) onderdeel uit van het raadsvoorstel/-besluit tot vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel d.d. 27 oktober 2020.

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