

Bijlage 1 Toelichting:

Vorbereidingsbesluit Kamerbewoning gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019

(separate bijlage)

Onderwerp

1206436 - Voorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel

Status

Besluitvormend

Voorstel

Vast te stellen het Voorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel, zoals opgenomen in het (concept-)raadsbesluit behorend bij dit voorstel.

Inleiding

In het bestemmingsplan Buitengebied en de ontwikkelplannen Jacobskamp (Den Dungen), Beekveld (Berlicum) en Schoolstraat (Berlicum) mag slechts één traditioneel huishouden in een woning wonen. In deze bestemmingsplannen mag geen kamerbewoning plaatsvinden.

Met de actualisatieslag van de komplannen is er een iets ruimere regeling gehanteerd voor wat betreft het mogen bewonen van een woning. In de actualisatieplannen Den Dungen, Gemonde en Berlicum-Middelrode (deze laatste zit overigens nog in de ontwerp-fase en is dus nog niet in werking) is het mogelijk om naast één traditioneel huishouden, de woning te bewonen door één (traditioneel) huishouden tezamen met maximaal 2 individuele personen of maximaal 4 individuele personen. Deze iets meer flexibele regeling is opgenomen naar analogie van het ontwikkelplan Centrum Sint-Michielsgestel, die deze iets ruimere regeling dus ook heeft.

De aangehaalde individuele personen vormen onderling geen (traditioneel) huishouden. Deze personen worden gezien als 'kamerbewoners'.

In het grootste deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Sint-Michielsgestel is het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning hiermee begrensd.

In enkele bestemmingsplannen is dit echter nog niet het geval. Dit betreft de bestemmingsplannen Sint-Michielsgestel West, Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost, Seminarielaan/Beekvlietstraat (Parkhagen) en Centrumplan Berlicum (Hartkamers). Hier is abusievelijk in de gebruiksbepalingen voor woningen wel 'wonen' toegestaan, maar niet 'wonen in een woning'. Dit lijkt logisch, maar heeft door jurisprudentie inmiddels wel consequenties. Hierdoor zijn nl. onbedoeld alle vormen van wonen toegestaan. Onder het hierna volgende kopje 'De regeling en de bijbehorende begripsbepalingen' wordt hier verder op ingegaan.

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 terplekke. In uw beeldvormende raadsvergadering d.d. 18 juni 2019 heeft u uitgesproken zo snel mogelijk een reparatie/regulering van de onbeperkte mogelijkheden van kamerbewoning te willen. Daarin voorziet dit voorstel.

Het voorstel voorziet in het vaststellen van een voorbereidingsbesluit waardoor kamerbewoning per direct wordt begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners voor het grondgebied van de betreffende bestemmingsplannen waarin dit nog niet zo is geregeld. Het voorbereidingsbesluit geldt voor de duur van één jaar en loopt vooruit op het vaststellen van een zogeheten paraplubestemmingsplan. Met een paraplubestemmingsplan kan in één keer het aspect kamerbewoning voor de betreffende bestemmingsplannen worden aangepast. Voor wat betreft de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost zal deze separaat hiertoe worden gewijzigd.

Een dergelijke bestemmingsplanprocedure (met wettelijke ontwerp- en vaststellingsfase) vergt echter uiteraard de nodige tijd.

Het is hierom dat de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.7) voorziet in de mogelijkheid van het door de gemeenteraad nemen van een zogeheten voorbereidingsbesluit, waarmee toch snel een verbodsbepaling kan worden opgenomen voor specifieke vormen van gebruikswijzigingen van de daarbij aangewezen gronden of bouwwerken (artikel 3.7 lid 4 Wro).

De regeling in dit voorbereidingsbesluit zal worden opgenomen in een op te stellen zogeheten 'parapluplan'-herziening van de betreffende bestemmingsplannen en wijziging van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost. Zoals al aangegeven, zit het nieuwe actualisatieplan Berlicum-Middelrode nog in de ontwerpfase (is dus nog niet in werking), waardoor ook dit plangebied nu in het voorbereidingsbesluit zal worden meegenomen.

De regeling en de bijbehorende begripsbepalingen

De regeling is dat wonen in een (bestemde) woning is toegestaan. Dit klinkt logisch, maar door gerechtelijke uitspraken¹ is het leggen van deze expliciete koppeling tussen het wonen en het begrip 'woning' in de doeleindenomschrijving en/of gebruiksbepaling van een bestemmingsplan noodzakelijk geworden. Het betreft hier woningen die volgens het bestemmingsplan zijn opgericht/toegestaan binnen de diverse woonbestemmingen dan wel de verzamelbestemmingen zoals "Centrum" of "Gemengde doeleinden".

Hierbij gelden dan de volgende begripsbepalingen voor 'woning' en 'huishouden':

Woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

1. één huishouden, of;
2. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
3. maximaal 4 individuele personen.

Huishouden:

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en

¹ Zie b.v. de uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:BZ9077 of ECLI:NL:RVS:2018:1882

continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

Geheimhouding

In verband met het risico op het voortijdig bekend worden van hetgeen besproken wordt in dit raadsvoorstel is door het college geheimhouding opgelegd ten aanzien van het collegevoorstel, collegebesluit, dit raadsvoorstel en het (concept-) raadsbesluit tot vaststelling van het Voorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel. Voorkomen moet worden dat tussen de behandeling van dit raadsvoorstel en inwerkingtreding van het raadsbesluit nieuwe ongewenste vormen van kamerbewoning worden opgestart die in strijd zijn met de uitgangspunten van dit voorbereidingsbesluit. Uw raad wordt daarom verzocht deze geheimhouding te bekrachtigen met als datum van beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking tevens inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Deze bekendmaking zal (vrijwel zeker) plaats vinden op donderdag 26 september 2019. De raadsleden krijgen in de ochtend van de Griffie een mailtje of dit inderdaad is gelukt, waarmee het seintje is gegeven dat de geheimhouding is beëindigd.

Beoogd resultaat

Beoogd wordt te voorkomen dat woningen gelegen in de betreffende bestemmingsplannen 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.

Argumenten

1.1 *Uw raad heeft de wens uitgesproken kamerbewoning te reguleren*

In uw beeldvormende raadsvergadering d.d. 18 juni 2019 heeft u uitgesproken zo snel mogelijk kamerbewoning te willen reguleren. U heeft 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. Dit is de regeling zoals deze in de actualisatie van de komplannen is opgenomen.

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. Dit is de regeling zoals deze in actualisatie van de komplannen is opgenomen.

1.3 *Er blijft ruimte om bestaande vraag op te vangen*

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 blijven voorzien, terwijl het woon- en leefklimaat terplekke zoveel mogelijk blijft gewaarborgd.

Kanttekeningen

2.1 *Kamerbewoning blijft mogelijk*

Kamerbewoning in woningen blijft onder dit voorbereidingsbesluit mogelijk. Dit betekent dat ook onder het voorbereidingsbesluit 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 zodat het woon- en leefklimaat ter plaatse zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Daarbij komt dat kamerbewoning voorziet in een bestaande behoefte van woningzoekenden.

Financiën

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn geen kosten verbonden. Er kunnen geen planschadeclaims worden ingediend naar aanleiding van dit voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit staat niet op de (limitatieve) lijst van planologische instrumenten waartegen een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend. De na het voorbereidingsbesluit op te stellen 'parapluplan'-herziening van alle bestemmingsplannen is mogelijk wel planschadegevoelig. Bij de besluitvorming van het parapluplan zal dan ook op het aspect planschade worden ingegaan.

Uitvoering

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit door uw raad (19 september 2019), zal dit conform wettelijk voorschrift (vrijwel zeker) op donderdag 26 september 2019 bekend worden gemaakt in het huis-aan-huis blad De Brug, het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. Het voorbereidingsbesluit met het bijbehorende kaartje zal op deze dag ter inzage zijn gelegd en digitaal op de website ruimtelijkeplannen.nl zijn gezet. Op de dag van deze bekendmaking treedt het voorbereidingsbesluit in werking. Vanaf dat moment gelden de bepalingen van dit voorbereidingsbesluit. Bestaande situaties van kamerbewoning die op het moment van inwerkingtreding afwijken van de bepalingen van dit voorbereidingsbesluit², maar in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, zijn niet in strijd met dit voorbereidingsbesluit en mogen worden voortgezet. Deze bestaande afwijkingen mogen echter niet worden geïntensiveerd. Het voorbereidingsbesluit vervalt indien er niet binnen één jaar na het inwerking treden ervan een ontwerp paraplubestemmingsplan voor het aspect kamerbewoning voor het betreffende gebied ter inzage is gelegd.

Communicatie

Onder het kopje "Uitvoering" is aangegeven hoe de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit conform de wettelijke voorschriften zal plaatsvinden. Uw raad wordt verzocht de eerder door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. Daarbij wordt voorgesteld om -in verband met inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit- als datum van beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking en inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aan te houden. Deze bekendmaking zal (vrijwel zeker) plaats vinden op donderdag 26 september 2019. De raadsleden krijgen in de ochtend van de Griffie een mailtje of dit inderdaad is gelukt, waarmee het seintje is gegeven dat de geheimhouding is beëindigd.

² Hierbij zijn de (wettelijk verplichte) inschrijvingen in de Basisregistratie Personen (BRP) bepalend, tenzij de eigenaar met voldoende bewijs anderszins komt (huurcontracten en fotomateriaal).

Sint-Michielsgestel, 27 augustus 2019
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,


G.A.A. van Rijswijk-van Mook

de burgemeester 
H.J. Looijen

Bijlagen

1. Verbeelding behorend bij het "Vorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel".
Na besluitvorming zal het vorbereidingsbesluit met de digitale (IMRO)naam
NL.IMRO.0845.VB2019kamerbewoning-VA01 met bijbehorende verbeelding op de
landelijke website ruimtelijkeplannen.nl worden gezet.

Ter inzage

n.v.t.

Contactpersoon

T., Diebels, medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, t.diebels@mijngemeentedichtbij.nl,
073-5531626.

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 25 lid 3 Gemeentewet;

Besluit

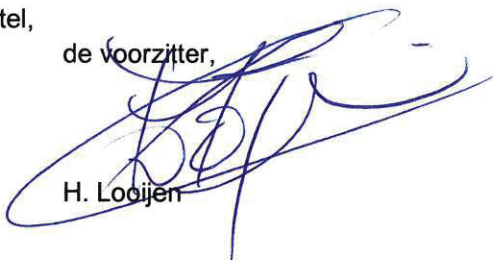
1. te verklaren dat een paraplubestemmingsplan alsmede een wijziging van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost ten behoeve van het reguleren van kamerbewoning wordt voorbereid. Dit voor het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel, zoals aangegeven op de bijbehorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0845.VB2019kamerbewoning-VA01;
2. op basis van artikel 3.7 lid 4 Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat voor het onder 1 genoemde gebied, daar waar volgens het geldende bestemmingsplan 'wonen' is toegestaan (binnen de diverse woonbestemmingen dan wel de verzamelbestemmingen zoals "Centrum" of "Gemengde doeleinden"), het verboden is het bestaande gebruik zodanig te wijzigen dat sprake is van wonen anders dan in een woning, zoals hierna genoemd onder 3, 4 en 5;
3. te bepalen dat in dit besluit onder 'wonen' wordt verstaan: het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning;
4. te bepalen dat in dit besluit onder 'woning' wordt verstaan: een complex van ruimten dat gebruikt wordt voor de huisvesting van:
 1. één huishouden, of;
 2. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
 3. maximaal 4 individuele personen.
5. te bepalen dat in dit besluit onder 'huishouden' wordt verstaan: één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband;
6. dat bestaande situaties van bewoning waarbij op het moment van inwerkingtreding van dit besluit wonen plaatsvindt anders dan genoemd onder 2, 3, 4 en 5, maar die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, niet geacht worden in strijd te zijn met dit besluit en mogen worden voortgezet;
7. dat voor de onder 6 bedoelde situaties geldt dat bewoning door individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen;
8. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking ervan;
9. de door het college in zijn vergadering van 27 augustus 2019 opgelegde geheimhouding van zijn collegevoorstel, collegebesluit, dit raadsvoorstel en het (concept-)raadsbesluit tot vaststelling van het Voorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen en te bepalen dat deze geheimhouding met ingang van de dag van bekendmaking en inwerkingtreding van onderhavig voorbereidingsbesluit vervalt;
10. dat dit besluit wordt aangehaald als 'Voorbereidingsbesluit kamerbewoning Sint-Michielsgestel'.

Aldus vastgesteld in zijn besloten vergadering van 19 september 2019;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,


mw. N. Hoogerbrug-van de Ven

de voorzitter,


H. Looijen



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

DE GEMEENTERAAD
VAN
SINT-MICHIELSGESTEL
VAN 19-9-2019

MIJ BEKEND
DE GRIFFIER