

Ontwerp

Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

NL.IMRO.0757.BP2019kamerbwoning-ON01

Juni 2020

Inhoudsopgave:

Toelichting:

- Aanleiding
- Voorbereidingsbesluit d.d. 17 september 2019
- Plangebied
- De regeling en de bijbehorende begripsbepalingen
- Beoogd resultaat
- Beleidskader: Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid

Bijlage 1 Toelichting: Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning gemeente Boxtel 17-9-2019

Bijlage 2 Toelichting: Lijst geldende bestemmingsplannen m.b.t. Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Regels:

- **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
- artikel 1: begrippen
- artikel 2: reikwijdte
- **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**
- artikel 3: wonen in een woning
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**
- artikel 4: gebruiksbepaling (verbod)
- artikel 5: afwijkingsbevoegdheid
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**
- artikel 6: overgangsrecht
- artikel 7: slotregel

Bijlage 1 Regels: Lijst geldende bestemmingsplannen m.b.t. Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel

Toelichting

Aanleiding

In veel 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 terplekke.

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.

Het voorbereidingsbesluit is als bijlage 1 opgenomen bij de toelichting van dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.

Plangebied

De regeling van het voorbereidingsbesluit wordt overgenomen in dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel. Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen zoals genoemd in de lijst met geldende bestemmingsplannen m.b.t. Paraplubestemmingsplan Boxtel. Deze lijst met te herziene geldende bestemmingsplannen is als bijlage 2 bij de toelichting en bijlage 1 bij de regels van dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel opgenomen. 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 bestemmingsplanen "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.

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 gebruiksbeplanning van een bestemmingsplan noodzakelijk

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

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

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.

Overgangsbepaling

Het voorbereidingsbesluit met gebruiksverbodsbepaling is op 26 september 2019 ter inzage gelegd, bekend gemaakt en in werking getreden. Vanaf dat moment gelden de bepalingen van het voorbereidingsbesluit. Bestaande situaties van kamerbewoning die op het moment van inwerkingtreding afwijken van de bepalingen van het 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.

Deze specifieke overgangsbepaling met het voorbereidingsbesluit met gebruiksverbodsbepaling, wordt overgenomen in onderhavig Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel.

Bepaald wordt, dat indien een bestaande afwijkende situatie gedurende langere tijd dan één jaar niet meer heeft plaatsgevonden (en hiermee derhalve minimaal een jaar in overeenstemming is met onderhavig Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel), de overgangsbepaling niet meer geldend is voor deze situatie.

Beleidskader: Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid

Het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en gemeentelijke beleid zijn qua ruimtelijke ordening en volkshuisvesting allen gericht op leefbaarheid en duurzaamheid.

Zoals onder de paragraaf ‘Beoogd resultaat’ is aangegeven, wordt beoogd 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.

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

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.

Anderzijds voorziet kamerbewoning in een bestaande behoefte bij woningzoekenden. Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel biedt ruimte om in een deel van die behoefte te voorzien, terwijl het woon- en leefklimaat terplekke zoveel mogelijk blijft gewaarborgd.

Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel is hiermee gericht op leefbaarheid en duurzaamheid en derhalve in overeenstemming met het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en gemeentelijke beleid.