

Vastgesteld

Paraplubestemmingsplan

Kamerbewoning Sint- Michielsgestel

NL.IMRO.0845.BP2020kamerbwoning-VA01

Vastgesteld d.d. 8 oktober 2020

Toelichting

Aanleiding

In de meeste bestemmingsplannen van de gemeente Sint-Michielsgestel is het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning begrensd tot maximaal 4 individuele personen per woning.

In enkele bestemmingsplannen van de gemeente Sint-Michielsgestel is echter het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning nog 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. 19 september 2019

Op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel voor het grondgebied (de bestemmingsplannen) van de gemeente waarin nog geen maximalisatie/begrenzing was opgenomen een voorbereidingsbesluit genomen. Hierdoor is ook voor dit grondgebied (deze bestemmingsplannen) thans tijdelijk kamerbewoning 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 Sint-Michielsgestel.

Plangebied

De regeling van het voorbereidingsbesluit wordt overgenomen in dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel. Het betreft een partiële herziening van alle bestemmingsplannen zoals genoemd in de lijst met geldende bestemmingsplannen m.b.t. Paraplubestemmingsplan Sint-Michielsgestel. Deze lijst met te herziene geldende bestemmingsplannen is als bijlage 2 bij de toelichting en bijlage 1 bij de regels van dit Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel opgenomen. Het betreft aldus de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel waarin het gebruik van gronden en gebouwen voor kamerbewoning niet begrensd is. Dit gebied (met geldende bestemmingsplannen) is inmiddels een stuk kleiner dan het gebied waar het voorbereidingsbesluit voor is genomen. Na het voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad namelijk het Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode (d.d. 23 januari 2020) en de Partiële wijziging Kamerbewoning Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost (d.d. 11 juni 2020) vastgesteld.

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

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

‘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 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 Sint-Michielsgestel 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 Sint-Michielsgestel.

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 Sint-Michielsgestel), 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.

Er wordt beoogd te voorkomen dat woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel in de toekomst gebruikt gaan worden om grote aantallen kamerbewoners te huisvesten. Het huisvesten van een groot

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

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.

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

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