

Registratienr.: 1243011

Steller:

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2020kamerbewoning-VA01 vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. Aan artikel 6 van de regels (overgangsrecht) wordt lid "d" toegevoegd: "lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan";
2. Artikel 5 (afwijkingsbevoegdheid) komt te vervallen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 8 oktober 2020;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,



N.A. Hoogerbrug-van de Ven

de voorzitter,



H.J. Looijen

Registratienr.: 1243011

Steller:

Onderwerp

1243011 - Vaststelling Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel

Status

Besluitvormend

Voorstel

Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2020kamerbewoning-VA01 vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. Aan artikel 6 van de regels (overgangsrecht) wordt lid "d" toegevoegd: "lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan";
2. Artikel 5 (afwijkingsbevoegdheid) komt te vervallen.

Inleiding

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 de betreffende woning 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. 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.

Registratienr.: 1243011

Steller:

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 bestuurlijk behandelvoorstel opgenomen.

Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit te prolongeren, moest het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel binnen een jaar na 19 september 2019 (datum voorbereidingsbesluit) ter inzage worden gelegd en daarna (binnen 12 weken) worden vastgesteld.

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel, 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 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. Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel betreft de gebieden Sint-Michielsgestel West, Seminarielaan/Beekvlietstraat (Parkhagen), Hooionk (Den Dungen) en Hartkamers Berlicum (centrum).

Het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel heeft inmiddels de ontwerp-procedure doorlopen. Bij het kopje "Uitvoering" wordt de doorlopen ontwerp-procedure weergegeven.

Argumenten

1.1 De raad heeft met het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 (bijlage 1) aangegeven kamerbewoning als zodanig te reguleren

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 Sint-Michielsgestel (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 terplekke zoveel mogelijk blijft gewaarborgd.

Registratienr.: 1243011

Steller:

Kantttekeningen

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 Sint-Michielsgestel 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 Sint-Michielsgestel is op donderdag 9 juli 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (De Brug, Staatscourant en digitaal Gemeentebblad) en is vanaf vrijdag 10 juli 2020 tot en met donderdag 20 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 Waterschappen De Dommel en Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant.

Er is geen zienswijze ontvangen.

Wel worden 2 ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling voorgesteld:

1.

De gemeente is wettelijk verplicht om de algemene overgangsbepalingen voor gebruik zoals geformuleerd in het Besluit ruimtelijke ordening op te nemen. Dit overgangsrecht is in het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel overgenomen, gecombineerd met de werking van het hieraan juridisch voorafgaande Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel.

De laatste bepaling (lid 4) van het wettelijke overgangsrecht (artikel 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening) – “*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.*” – is hierbij niet meegenomen. Dit omdat in het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel alleen bestemmingsplannen zijn 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.

Registratienr.: 1243011

Steller:

Voor de (wettelijke) volledigheid wordt het nu toch opgenomen.

2.

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

Hiervoor is echter reeds gesteld, dat het maatschappelijk en beleidsmatig alleszins redelijk is dat een (gemiddelde) woning door maximaal 4 individuele personen in de vorm van kamerbewoning bewoond kan worden.

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

Wij stellen u dan ook voor deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen.

Communicatie

Na vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel zal dit weer op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden (De Brug, Staatscourant en digitaal Gemeenteblad) en zal het vastgestelde plan weer 6 weken terinzage worden gelegd (papieren versie in het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl).

Hierbij kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit overigens alleen m.b.t. de wijzigingen bij de vaststelling.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

N.v.t.

Sint-Michielsgestel, 1 september 2020

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

G.A.A. van Rijswijk-van Mook

H.J. Looijen

Bijlagen

1. Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019;
2. Ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel (2a plan en 2b verbeelding).

Ter inzage

N.v.t.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Registratienr.: 1243011

Steller:

Contactpersoon

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

Registratienr.: 1243011

Steller:

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

Het Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2020kamerbewoning-VA01 vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. Aan artikel 6 van de regels (overgangsrecht) wordt lid “d” toegevoegd: “lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan”;
2. Artikel 5 (afwijkingsbevoegdheid) komt te vervallen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 8 oktober 2020;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen