

Registratienr.: 1232924

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 april 2020;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

De Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" (NL.IMRO.0845.BVSMGOostWijz1-VA01) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 11 juni 2020;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,

de

n

Registratienr.: 1232924

Onderwerp

1232924 - Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost"

Status

Besluitvormend

Voorstel

De Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" (NL.IMRO.0845.BVSMGOostWijz1-VA01) vast te stellen.

Inleiding

Op 19 september 2019 heeft uw raad het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel genomen, waarmee in bestemde woningen kamerbewoning is begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners voor het grondgebied van de betreffende bestemmingsplannen waarin dit nog niet zo is geregeld.

Hiermee heeft uw raad verklaard dat een paraplubestemmingsplan alsmede een wijziging van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost ten behoeve van het reguleren van kamerbewoning wordt voorbereid. Ter informatie is het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 bijgevoegd (bijlage 1). U wordt hier korthedshalve naar verwezen.

Om de beschermende werking van het betreffende voorbereidingsbesluit te prolongeren, moet het ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel binnen een jaar na 19 september 2019 (datum voorbereidingsbesluit) ter inzage worden gelegd en daarna worden vastgesteld. Dit is/wordt gedaan. De vaststelling van dit ontwerp Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning Sint-Michielsgestel zal u in de tweede helft van 2020 separaat worden voorgelegd. Dit betreft de bestemmingsplannen Sint-Michielsgestel West, Seminarielaan/Beekvlietstraat (Parkhagen) en Centrumplan Berlicum (Hartkamers). Het Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode met de aangepaste regeling voor (beperking van) kamerbewoning heeft u reeds op 23 januari 2020 vastgesteld.

Met onderhavig raadsvoorstel/besluit wordt u voorgesteld conform uw Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 de door u d.d. 31 mei 2018 vastgestelde Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost te wijzigen. Dit conform de in het voorbereidingsbesluit opgenomen begrippen-regeling (zie bijlage 1). In het hierna volgende kopje 'Beoogd resultaat' worden de te wijzigen regels (voorschriften) van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost specifiek en expliciet genoemd.

Registratienr.: 1232924

De verbeelding (plankaart) van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost blijft ongewijzigd en wordt weer (consoliderend) opgenomen in onderhavige Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost". Onderhavig raadsvoorstel/besluit met als bijlage het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 (bijlage 1) zullen tezamen de toelichting vormen op onderhavige Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost".

Beoogd resultaat

Zoals in de Inleiding aangegeven, wordt met onderhavige Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" de betreffende Beheersverordening conform het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 aangepast. Hiermee wordt in de "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" kamerbewoning in de bestemde woningen begrensd tot maximaal vier individuele kamerbewoners per woning.

De regels van de d.d. 31 mei 2018 vastgestelde Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost (als bijlage 2 toegevoegd) worden als volgt gewijzigd:

Artikel 1 (Begrippen)

Het begrip "Het plan" wordt vervangen door "**Het plan**":

de Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" van de gemeente Sint-Michielsgestel, NL.IMRO.0845.BVSMGOostWijz1-VA01;

Het begrip "Woonhuis" wordt vervangen door het begrip "**Woonhuis/woning**": Woonhuis, tevens woning genoemd (en vice versa), zijnde 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.

Het begrip "**Huishouden**" wordt toegevoegd: 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.

Het begrip "**Wonen**" wordt toegevoegd: het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woonhuis/woning;

Artikel 3 (Woondoeleinden 1)

Artikel 3.1 lid a: "wonen" wordt vervangen door "wonen in een woonhuis/woning".

Artikel 4 (Woondoeleinden 2)

Artikel 4.1 lid a: "wonen" wordt vervangen door "wonen in een woonhuis/woning".

Artikel 5 (Woondoeleinden 3)

Registratienr.: 1232924

Artikel 5.1 lid a: “wonen” wordt vervangen door “wonen in een woonhuis/woning”.

Artikel 12 (Gemengde doeleinden)

Artikel 12.1 lid a: “wonen” wordt vervangen door “wonen in een woonhuis/woning”.

Artikel 29.2 Afwijkingsbevoegdheid Kamerbewoning wordt toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van hetgeen in deze Partiële wijziging Kamerbewoning “Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost” is bepaald ten aanzien van “wonen in een woonhuis/woning”, specifiek met betrekking tot begripsbepaling “woonhuis/woning”, met dien verstande dat méér dan maximaal 4 individuele personen in een woning mogen zijn gehuisvest, mits in het kader van een goed woon- en leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Artikel 30.2 (Overgangsrecht gebruik) lid 5 wordt toegevoegd:

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het d.d. 19 september 2019 door de raad genomen Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel (in werking getreden d.d. 26 september 2019), daaronder begrepen de overgangsbepalingen (beslispunten 6 en 7) van dit voorbereidingsbesluit.

Artikel 32 (Slotregel) wordt aangevuld:

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van de Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost aangevuld met de Partiële wijziging Kamerbewoning “Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost” van de gemeente Sint-Michielsgestel’.

Argumenten

1.1 *Uw raad heeft met het Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019 (bijlage 1) aangegeven kamerbewoning als zodanig te 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 al onze 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 al onze komplannen is opgenomen.

Registratienr.: 1232924

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.

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

De verwachting is dat er geen recht op planschade is. Dat een gemiddelde woning met 3-5 kamers door 4 individuele personen in de vorm van kamerbewoning bewoond kan worden lijkt alleszins redelijk en kan onder redelijk normaal gebruik van een woning worden geschaard.

Voor bijzonder grote woningen is/wordt een afwijkingsbevoegdheid (artikel 29.2) opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken en méér dan maximaal 4 individuele personen in een woning toestaan. Dit kan alleen indien er sprake is van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Het betreft hiermee situaties die dan enerzijds qua woon- en leefklimaat acceptabel zijn en anderzijds planschade-excessen voorkomen.

Uitvoering

De door u vast te stellen Partiële wijziging Kamerbewoning "Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost" wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (De Brug, Staatscourant en digitaal Gemeenteblad) en ter inzage gelegd (papieren versie in het gemeentekantoor en digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl). Na terinzagelegging/bekendmaking treedt deze in werking. Tegen een beheersverordening kan geen beroep worden ingesteld.

Communicatie

Zie kopje "Uitvoering".

Registratienr.: 1232924

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

N.v.t.

Sint-Michielsgestel, 21 april 2020
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de t

Bijlagen

1. Voorbereidingsbesluit Kamerbewoning Sint-Michielsgestel d.d. 19 september 2019;
2. Regels van de d.d. 31 mei 2018 vastgestelde Beheersverordening Sint-Michielsgestel Oost.

Ter inzage

N.v.t.

Contactpersoon

_____, medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, t.diebels@mijngemeentedichtbij.nl,
_____.