

Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020

Intitulé

Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020

Besluit

De vaststelling van beleid met betrekking tot het gebruik van de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels van een bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning.

Context

In de praktijk bestaat behoefte aan het gebruik van panden voor onzelfstandige bewoning. Zo is er vraag naar kamerbewoning voor doelgroepen zoals jongeren, studenten, (tijdelijke) arbeidsmigranten of alleenstaanden met behoefte aan goedkope huisvesting. Deze groepen delen voorzieningen, maar vormen geen huishouden met de andere kamerbewoners.

In een bestemmingsplan is dit niet toegestaan. Een woning is hierin aangewezen voor bewoning door één afzonderlijk huishouden. Dat wil zeggen een alleenstaande, óf twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Om een woning op andere wijze te gebruiken is een omgevingsvergunning nodig ter afwijking van het bestemmingsplan.

Beleidsuitgangspunt

Het college staat op het standpunt dat het gebruik van onzelfstandige woonruimte mogelijk moet zijn omdat daaraan maatschappelijk behoefte bestaat. Het wordt echter alleen toegelaten op plaatsen waar dat ruimtelijk inpasbaar is.

Reikwijdte

Wanneer niet aan de bepaling van wonen in een bestemmingsplan wordt voldaan, is sprake van woningdelen. Er worden hierbinnen twee vormen onderscheiden:

- Inwoning / Hospitaverhuur: de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar de woning bewoont met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak van de woning (conform NEN 2580).
- Alle overige vormen van onzelfstandige bewoning.

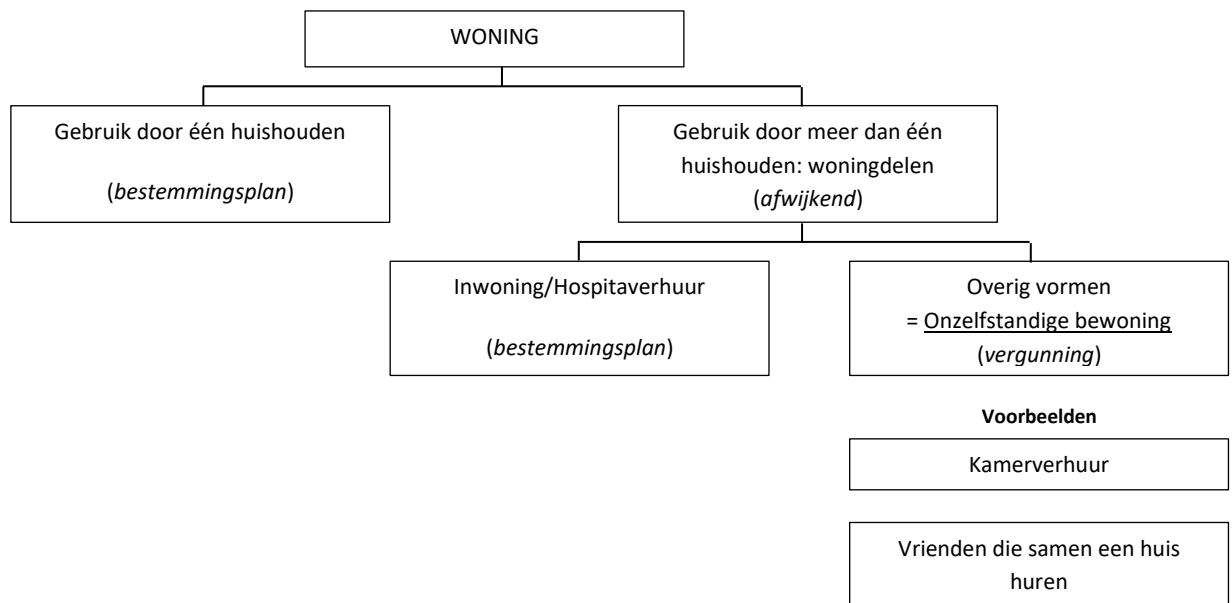
Waar inwoning / hospitaverhuur niet-vergunningplichtig is (en in een bestemmingsplan wordt toegestaan), geldt dat niet voor de overige vormen van woningdelen. Hiervoor is een vergunning voor onzelfstandige bewoning nodig.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de Woonvisie Velsen 2040 is gesteld dat ook deze groepen, zoals uitstromers vanuit Beschermd Wonen, passend moeten wonen. Daarbij wordt ook de mogelijkheid tot experimenten genoemd. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden door de beleidsregels, worden dit soort initiatieven uitgezonderd. Gemeente en

woningcorporaties maken gezamenlijk afspraken over nieuwe verzoeken van erkende maatschappelijke organisaties met betrekking tot het kamergewijs huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Verblijf in een bedrijfswoning wordt in dit beleid niet als 'wonen' gezien. Tijdelijk verblijf wordt, voor zover niet vallend binnen de regels voor onzelfstandig wonen, apart geregeld in de Beleidsregel Tijdelijk Verblijf. Het gaat daarbij om de zogenaamde short stay faciliteiten. Deze functie valt niet onder de noemer 'wonen', omdat het hier het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijk verblijf op logiesbasis betreft (daarnaast vaak op een groter schaalniveau).

Schema



Belangenafweging

Bij de behandeling van een aanvraag voor onzelfstandige bewoning maakt de gemeente een belangenafweging. Daarbij weegt het college de belangen van de aanvrager af tegen het belang van behoud van een pand als zelfstandige woonruimte. Ook het woon- en leefklimaat in de straat of de buurt wordt meegenomen in de afweging. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens heeft doorgaans immers andere effecten op de omgeving dan bewoning door één huishouden. Denk aan de parkeerdruk en het veelvuldiger in- en uitverhuizen. Het college wil voorkomen dat er grote nadelige effecten ontstaan op de woon- en leefomgeving van de betreffende woning. Verder wordt het belang van de huurder meegenomen, deze moet prettig kunnen wonen. Al deze afwegingen zijn van belang bij een aanvraag voor onzelfstandige bewoning.

Behoudens wettelijk geregelde uitzonderingen mogen wij niet de persoon van de aanvrager of de specifieke gebruikers van een woning bij afwegingen betrekken. Wanneer er op grond van de aanwezige ruimtelijke situatie en het beleid een vergunning kan worden verleend voor onzelfstandige bewoning dan doen persoonskenmerken of gedragingen van deze personen er voor wat betreft de vergunningverlening er verder niet toe. De vergunning is niet gericht op personen, maar op de locatie. Het is dan ook niet mogelijk om in een omgevingsvergunning die ziet op het strijdig gebruik van een bepaalde locatie in het bestemmingsplan gedragsregels op te nemen voor de bewoners. De vergunninghouder (de verhuurder) is ertoe gehouden om zich aan de vergunning te houden en er via alle beschikbare (ook privaatrechtelijke) middelen voor te zorgen dat er door het gebruik van de woning geen onrechtmatige hinder (burenrecht) ontstaat bij omwonenden.

Bij overlast veroorzaakt door het gedrag van specifieke individuen zijn er geen mogelijkheden om op grond van de vergunning op te treden. Wel heeft de gemeente mogelijkheden om tot handhaving over te gaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening wanneer het gaat om gedrag. Hier gaat echter wel een mediation traject aan vooraf met melders en vermeende overlastveroorzaker(s). Als het mediation traject niet tot de

gewenste oplossing leidt en de bewuste overlastveroorzaker doorgaat, zou er in het uiterste geval een gedragsaanwijzing kunnen worden opgelegd door de burgemeester.

De toetsingscriteria en de vergunningsvoorwaarden zijn vastgelegd in onderstaande beleidsregels.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Afwijking

Een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan zoals omschreven in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.2 Gebruiksoppervlakte (gbo)

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in de norm NEN 2580;

1.3 Huishouden

Een alleenstaande, óf twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.4 Inwoning / hospitaverhuur

De (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar de woning bewoont met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak, conform NEN 2580;

1.5 Kamerverhuur

De (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, anders dan inwoning/hospitaverhuur;

1.6 Onzelfstandige bewoning

Bewoning van een woning door meerdere huishoudens, niet zijnde inwoning/hospitaverhuur, waarbij de huishoudens niet elk de beschikking hebben over een eigen kook- en wasgelegenheid en/of toilet;

1.7 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.8 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.9 Slaapplek

Ieder bed of ruimte in een onzelfstandige woonruimte waar één persoon kan slapen;

1.10 Wonen

Huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning, met inbegrip van inwoning en hospitaverhuur;

1.11 Woning

Complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.12 Woongebouw

Een gebouw waarin twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimte(n);

1.13 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.14 Zelfstandige woonruimte

Een woonruimte die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 Werking van de beleidsregel

Deze beleidsregel heeft betrekking op een aanvraag omgevingsvergunning die tot doel heeft het reguleren/legaliseren of realiseren van onzelfstandige woonruimte. De aanvraag omgevingsvergunning mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is in ieder geval geen sprake indien een of meerdere van de weigeringsgronden uit artikel 3 van toepassing zijn.

Artikel 3 Weigeringsgronden

Een aanvraag voor onzelfstandige bewoning wordt in ieder geval geweigerd indien er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvan is in ieder geval sprake indien:

Spreiding

1. Op het moment van de aanvraag binnen een straal van 40 meter vanuit het midden van de woning meer dan vijf procent van de woningen vergund is voor onzelfstandige bewoning;
2. Er in een woongebouw al een vergunning voor onzelfstandige bewoning verleend is;
3. Er zich niet tenminste vijf aangrenzende woningen tussen twee woningen met vergunning voor onzelfstandige bewoning bevinden, tenzij deze direct naast elkaar gelegen zijn;

Aantal bewoners

4. De afwijking wordt aangevraagd voor woningen met een gebruiksoppervlakte wonen kleiner dan 150 m² ten behoeve van de bewoning van vijf of meer personen, gelet op het aantal in de aanvraag aangeduide slaapplekken;
5. De afwijking wordt aangevraagd voor woningen met een gebruiksoppervlakte wonen groter dan 150 m² ten behoeve van de bewoning van zeven of meer personen, gelet op het aantal in de aanvraag aangeduide slaapplekken;
6. Er per bewoner minder dan 18 m² gebruiksoppervlakte wonen beschikbaar is (gemeten conform NEN 2580);

Woon- en leefklimaat

7. Er geen stallingsruimte voor één fiets per bewoner op eigen terrein is, tenzij de aanvrager een gelijkwaardige oplossing aanbiedt;
8. Er geen stallingsruimte voor afvalcontainers op eigen terrein is, tenzij de aanvrager een gelijkwaardige oplossing aanbiedt;
9. Belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan;
10. De afwijking niet past binnen de gestelde parkeernorm in het Parkeernormenbeleid Velsen 2015 of diens opvolger en er op grond van dit beleid geen ontheffing mogelijk is;

Artikel 4 Vergunningverlening

- 4.1 In de omgevingsvergunning worden in ieder geval het maximum aantal personen/slaapplekken, de aanduiding van stallingsruimten voor fietsen en afvalcontainers en de voorwaarden van goed verhuurderschap opgenomen (ter bevordering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat):
- a. De huisvesting gaat niet ten koste van het leefmilieu in de omgeving:
 - o Er zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
 - b. De verhuurder fungeert als eerste aanspreekpunt en wijst tevens een van de huurders aan als aanspreekpunt ter plaatse voor omwonenden;
 - c. De verhuurder kan op verzoek een actueel overzicht van de bewoners van het pand overleggen;
 - d. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.
- 4.2 De vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar, afhankelijk van de veronderstelde draagkracht van de buurt (bepaald op basis van het klachtenpatroon). Daarna kan op basis van een evaluatie van de voorwaarden, het klachtenpatroon uit de buurt en de criteria voor vergunningverlening door het college besloten worden tot verlenging.

Artikel 5 Intrekkingsbepaling

De Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning wordt ingetrokken.

Artikel 6 Overgangsbepaling

Aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel, worden afgehandeld op basis van de geldende beleidsregels op het moment van de aanvraag.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in gevallen waarbij toepassing van deze beleidsregel naar zijn oordeel leidt tot een situatie die in strijd is met de doelstelling van deze beleidsregels en/of die leidt tot een bijzondere hardheid, afwijken van deze beleidsregels. Gevallen van onzelfstandige bewoning waarin het beleid niet voorziet worden op hun merites beoordeeld waarbij een goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen van deze beleidsregel worden nagestreefd.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

De citeertitel van de beleidsregel is 'Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 juni 2020.

Toelichting – Straal



Vanuit het midden van de woning (nummer 125) wordt een straal van 40 meter getrokken (diameter van 80 meter). Het midden wordt bepaald door diagonalen vanaf de hoek te trekken. Het punt waar de diagonale elkaar snijden wordt als middelpunt genomen.

Alle woningen die binnen de straal vallen worden meegeteld. Er zijn ook portiekflats die binnen de straal vallen. Deze worden in zijn geheel meegerekend (dus alle woningen in de flat worden meegeteld), omdat de gebouwindeling moeilijk na te gaan is.

In dit geval gaat het om 41 adressen rondom de woning van de aanvrager. Wanneer daarvan 5% genomen wordt, blijkt dat 2 woningen al een vergunning voor onzelfstandige bewoning mogen hebben.

Verder geldt het criterium dat er zich tenminste vijf woningen tussen twee woningen die voor onzelfstandige bewoning gebruikt worden bevinden (tenzij naast elkaar gelegen). Dit houdt in dat op de rijen 115-123 en 127-135 geen vergunning afgegeven mag zijn.