

Beleidsregels woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding

1.1 Begrippen

Arbeidsmigrant	een persoon die vanuit het buitenland vanwege economische motieven tijdelijk naar Nederland komt om een inkomen te verwerven.
Direct omwonende	eigenaar van de woning die kadastraal direct grenst aan het perceel van het kamerverhuurpand. Wanneer een perceel meerdere eigenaren / gebruikers kent, is de direct omwonende degene die met de tuin (kadastraal) of feitelijk met het perceel grenst aan het kamerverhuurpand. Bij appartementen wordt de eigenaar of de Vereniging van Eigenaren (VVE) gezien als direct omwonende.
Gebruiksoppervlakte wonen	De bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;
Hospita verhuur	verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer waarbij gebruik gemaakt wordt van de voorzieningen van de hoofdverhuurder, in een woning waarin de eigenaar woonachtig is. In een woning van een toegelaten instelling wordt door de hoofdverhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal 2 kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
Huishouden	één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij ingeval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
Kamer	een wooneenheid in een woning of ander gebouw bedoeld voor kamergewijze verhuur met een oppervlakte van tenminste 15 m².
Kamergewijze verhuur	het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van wooneenheden.
Kamerverhuurpand	een gebouw met wooneenheden voor kamerverhuur.
Onzelfstandige woonruimte	woonruimte... - zonder toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie en; - die niet door een huishouden of personen (onder voorwaarden) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.
Wonen	de (nagenoeg) zelfstandige bewoning van een woning conform het begrip woning;
Woning	een gebouw of gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Wooneenheid	een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning.
Woningomzetting	het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n), alsook het omzetten van één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n) naar één of meerdere woningen/zelfstandige woonruimten;
Woningsplitsing	het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, tot twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;
Woninguitbreiding	het toevoegen van zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimte(n) in, bij, op of aan een bestaand pand waarbij de functie wijzigt ten opzichte van de bestaande functie.
Zelfstandige woonruimte	woonruimte... - met een eigen toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie en; - die door een huishouden of persoon (op basis van een vergunning) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

2. Inleiding

2.1 Inleiding en doel van het beleid

Door de grote druk op de woningmarkt en het huidige tekort aan onder andere kwalitatieve huisvesting voor groepen als tijdelijke werknemers en studenten, voorzien initiatieven voor woningsplitsing, woningomzetting (waaronder het toevoegen van kamers voor verhuur) en woninguitbreiding in een behoefte. Vanwege de effecten op de omgeving die kunnen ontstaan als gevolg hiervan is het paraplubestemmingsplan Wonen & Bijzondere Woonvormen, en zijn de voorliggende beleidsregels opgesteld. Op basis van het paraplubestemmingsplan worden woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding niet meer zondermeer toegestaan, maar geldt een vergunningplicht voor deze ingrepen. Deze beleidsregels vormen het toetsingskader voor deze omgevingsvergunning. Het voornaamste doel is niet om bijvoorbeeld woningsplitsing of kamergewijze verhuur hiermee uit te sluiten, maar om sturing te krijgen op dusdanige initiatieven. Dit maakt het mogelijk om een zorgvuldige afweging te maken over de wenselijkheid en effecten van dit soort huisvestingsinitiatieven.

Deze beleidsregels zijn bedoeld voor:

- verhurende- en hurende partijen van kamers; en
- woningeigenaren die voornemens zijn hun woning te splitsen;
- woningeigenaren die voornemens zijn meer onzelfstandige kamers toe te voegen aan hun woning.

Deze beleidsregels zijn niet bedoeld voor:

- hospita regelingen, waarbij de verhuurders inwonen bij de hoofdbewoner.
- grootschalige huisvesting voor meer dan 20 personen. Dit vergt een maatwerk aanpak. Hieronder valt tevens geclusterde huisvesting buiten de bebouwde kom.
- B&B's binnen een woonbestemming.

2.2 Effecten op de leefomgeving

Zoals aangegeven hebben bepaalde huisvestingsinitiatieven invloed op de leefomgeving. Een initiatief kan gevolgen hebben voor:

Het straat- en bebouwingsbeeld

Een toename in de bevolkingsdichtheid van een straat kan effect hebben op het straatbeeld. Denk bijvoorbeeld aan meer afvalcontainers of meer fietsen. Daarnaast kan woningsplitsing, -omzetting, of -uitbreiding leiden tot veranderingen in het bebouwingsbeeld.

Een goed woon en leefklimaat

Door het toevoegen van woningen of kamers kunnen stedenbouwkundige principes waar een buurt of wijk op is gebaseerd verloren gaan. Zo zijn er gebieden binnen Urk die zich kenmerken door vrijstaand en rustig wonen. Door het toevoegen van woningen of kamers kan dit karakter veranderen. Ook kan het toevoegen van woningen invloed hebben op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Daarnaast dient huisvesting te voldoen aan diverse eisen op het gebied van gezondheid, veiligheid en gebruikskwaliteit. Niet alleen voor de huurder dient de leefbaarheid beschermd te worden, ook voor de nabije omgeving is het van belang dat er geen overlast optreedt als gevolg van bijvoorbeeld clustering van groepen.

De verkeersveiligheid

De bestaande parkeermogelijkheden voor de buurt kunnen beïnvloed worden door nieuwe woningen of kamers. Dusdanige huisvestingsinitiatieven vragen om toereikende parkeervoorzieningen.

De sociale veiligheid

Een ruimtelijke situatie dient sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar te zijn.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Bij deze initiatieven moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bebouwing en de omgeving.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere functies, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Privaatrechtelijke situatie

Naar vaste jurisprudentie kan geen omgevingsvergunning worden verleend indien door verlening van de vergunning sprake zou zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Het is vanwege deze effecten dat de Gemeente Urk via het *Paraplubestemmingsplan Wonen & Bijzondere Woonvormen* en de *Beleidsregels woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding* regie houdt op dusdanige huisvestingsinitiatieven.

3. Toetsingscriteria woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding

Woningsplitsing betreft het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, tot twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten.

Woningomzetting is het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n), alsook het omzetten van één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n) naar één of meerdere woningen/zelfstandige woonruimten.

Woninguitbreiding betreft het toevoegen van zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimte(n) in, bij, op of aan een bestaand pand waarbij de functie wijzigt ten opzichte van de bestaande functie.

Deze ingrepen kunnen leiden tot gebruik voor kamergewijze verhuur en -bewoning en kunnen bovengenoemde effecten hebben op de leefomgeving. Het is om deze reden dat zowel splitsing, omzetting als uitbreiding worden getoetst aan bovengenoemde criteria.



Op grond van artikel 4.1 leden a en c Paraplubestemmingsplan Wonen en Bijzondere Woonvormen geldt een verbod op woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding. Er is dan ook een omgevingsvergunning vereist voor deze bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten (waaronder ook gebruik ten behoeve van kamergewijze verhuur). Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van dit verbod een omgevingsvergunning verlenen voor de bouwactiviteit en de gebruiksactiviteit. Hierbij wordt getoetst aan de

volgende criteria. Waar deze criteria vanuit het Paraplubestemmingsplan Wonen en Bijzondere woonvormen stammen, is dit aangegeven met een artikelnummer en lid.

3.1. Bestaande wet- en regelgeving

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Hierin komen onder andere de standaard normen rond gebruikskwaliteit, energiezuinigheid, veiligheid en gezondheid terug. Wanneer er sprake is van actuele en nieuwe wetgeving, zal deze wetgeving in acht worden genomen. Onder de toetsing vallen ook de gemeentelijke beleidsstukken als de omgevingsvisie, woonvisie, programma's en overige beleidsregels die op deze huisvestingsinitiatieven weerslag hebben.

3.2. Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit

Het straat- en bebouwingsbeeld

Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het gebouw. In geval er sprake is van een verbouwing kan een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bebouwing en de omgeving. Bij de toetsing van een vergunningplichtige verbouwing is in ieder geval binnen het beschermd dorpsgezicht een advies vereist van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Een goed woon en leefklimaat

- Er geldt een minimale gebruiksoppervlakte na splitsing en/of uitbreiding van 60m² per woning en/of zelfstandige woonruimte (artikel 4.2 lid a).
- In het geval van woningomzetting en/of woninguitbreiding waarbij onzelfstandige woonruimte (kamers ten behoeve van kamergewijze verhuur) worden toegevoegd geldt een minimum gebruiksoppervlakte van 15m² per onzelfstandige woonruimte per persoon. Er zijn niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten per gebouw toegestaan. Deze ruimten mogen worden benut door een maximum van 2 personen per onzelfstandige woonruimte, tot een maximum van 6 personen per gebouw. In afwijking hiervan geldt voor het Oude Dorp een maximum van 4 personen per gebouw (artikel 5.2 lid b onder 3, 4 en 5). Deze criteria gelden niet voor zorgwoningen of huishoudens (artikel 5.2. lid b onder 1)
- De behoefte ten behoeve van de beoogde doelgroep dient te worden aangetoond danwel onderbouwd te zijn (artikel 5.2 lid a onder 3 en 5.2 lid b onder 6).
- De gemeente Urk hanteert in het geval van de huisvesting van arbeidsmigranten een straal. Deze betreft 100 meter voor huisvestingsinitiatieven in het oude dorp, en 200 meter in de rest van Urk, gemeten vanaf de grens van het kadastrale perceel. Binnen de stralen van bestaande situaties kan geen nieuwe kamergewijze verhuur situatie worden opgericht.
- Aanvullend geldt voor deze doelgroep dat uitgesloten moet worden dat een reguliere (gezins)woning of een appartement wordt ingesloten door meer dan twee kamerverhuursituaties. Deze kamerverhuurpanden liggen direct boven, direct onder of direct naast het beoogde kamerverhuurpand.
- Kamergewijze verhuur is toegestaan in bedrijfswoningen met inachtneming van bovenstaande punten. Daarnaast geldt als aanvullende randvoorwaarde dat hierbij in het geval van arbeidsmigranten aangetoond moet worden dat zij een binding hebben met het bedrijf op dit perceel, dan wel een bedrijf in de directe omgeving. De directe omgeving betekent in dit geval de bedrijventerreinen Zwolsche Hoek, Kamperhoek, Lemsterhoek en Port of Urk. Een persoon mag dan bijvoorbeeld woonachtig zijn in een bedrijfswoning op Zwolsche Hoek en werken op bedrijventerrein Port of Urk.
- Getoetst wordt of de straat of het complex al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Hierbij worden zowel vergunde als niet vergunde panden betrokken.

De verkeersveiligheid

- Er moet worden voldaan aan de parkeerregels als opgenomen in de beleidsregels parkeren Urk en de parapluerziening Parkeernormen Urk zoals die op het moment van indienen van de aanvraag gelden (4.2 b & 4.4 b).

- Bij een verbouwing geldt dat er geen verkeersonveilige situaties op mogen treden als gevolg van uitbreidingen.

De sociale veiligheid

Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende gebouw en gebouwen binnen een straal van 100 meter. Het gaat hierbij om bij politie en gemeente geregistreerde meldingen van overlast van bewoners. Indien uit het klachtenpatroon blijkt dat er geen sprake is van een veilige en leefbare omgeving, zal de vergunning niet worden verleend. Ook worden tijdens de behandeling van de vergunning reacties op het ontwerp meegenomen in de afweging.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen mogen niet onevenredig worden beïnvloed. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als door de vestiging van kamerverhuur een bedrijf wordt belemmerd in diens uitbreidingsmogelijkheden, welke deze heeft op grond van het geldende bestemmingsplan.

Privaatrechtelijke situatie

Naar vaste jurisprudentie kan geen omgevingsvergunning worden verleend indien door verlening van de vergunning sprake zou zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Participatie

Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de aanvrager overleg heeft gehad met de direct omwonenden van het pand waarvoor de vergunning is aangevraagd, met dien verstande dat:

- de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd heeft en zij de gelegenheid hebben gehad om hun mening te geven.
- de aanvrager aangeeft op welke wijze het overleg met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden, wat de reacties waren en in voorkomend geval heeft geleid tot een eventuele aanpassing van de aanvraag;
- zichtbaar dient te zijn dat initiatiefnemer voldoende inspanning heeft ondernomen om eventuele bezwaren weg te nemen dan wel te verkleinen;
- indien het overleg niet heeft geleid tot het wegnemen van eventuele bezwaren van omwonenden weegt het college deze bezwaren mee in haar besluit.

3.3 Administratie en registratie

In het geval van langdurige bewoning kan de administratie via het verhuisregister worden afgehandeld. Voor kortdurend verblijf geldt het volgende:

Administratie Nachregister

Om bij te houden wie waar gehuisvest is, is het bijhouden van een nachregister van belang. Het Wetboek van Strafrecht verplicht het bijhouden van een dergelijk register. Op grond van de APV is degene die in een inrichting voor nachtverblijf verblijft verplicht zijn gegevens te verstrekken. In de praktijk wordt er vaak gewerkt met een contactpersoon, die bij calamiteiten gebeld wordt en beschikt over de meest recente lijst. Het bijhouden en op ieder moment kunnen aanleveren van gegevens is hier de essentie. Onder is dit artikel opgenomen (art. 2.38 APV).

Artikel 2.38 Verschaffing gegevens nachregister

Degene die in een inrichting nachtverblijf houdt dan wel de kampeerder is verplicht onverwijld aan de houder van die inrichting volledig en naar waarheid zijn of haar naam, woonplaats, dag van aankomst, alsmede de dag van vertrek te verstrekken.

Personen moeten zich via de instelling waar zij op dat moment verblijven inschrijven in het nachregister. Instellingen die verblijf aanbieden dienen inzicht te kunnen bieden in hun register aan handhaving.

Basisregistratie (BRP)

Om onder andere kwetsbare groepen beter te kunnen bereiken en beschermen dient te worden voldaan aan de registratieplicht Basisregistratie Personen (BRP). Personen die in een half jaar minimaal 4 maanden in Nederland verblijven, dienen zich in het BRP in te schrijven.

Inschrijven in het BRP kan via de balie van de gemeente Urk. Wij verwijzen hiervoor naar onze website www.urb.nl.

Registratie niet-ingezetenen (RNI)

Personen die korter dan 4 maanden in Nederland verblijven kunnen ook worden ingeschreven in het RNI. Zij krijgen dan een BSN. Inschrijven kan met het adres in het buitenland. Hoewel inschrijving in het RNI niet verplicht is, is inschrijving in het nachtregister wel verplicht.

Inschrijven in het RNI kan via een van de gemeenten met een RNI loket. De dichtstbijzijnde gemeente is Zwolle.

3.4 Beheer, toezicht en goed verhuurderschap

Om kamers te verhuren dient verder voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- Er dient voldoende beheer en toezicht aanwezig te zijn op de locaties, zodat ongewenste situaties tot een minimum worden beperkt.
- Er dient een (of meerdere) contactperso(n)en bereikbaar te zijn voor zowel huurders als de directe omgeving.
- Er dient voldaan te worden aan de wet Goed verhuurderschap.
- Voor arbeidsmigranten geldt dat voldaan moet worden aan het SNF/AKF-keurmerk zodat inrichting, veiligheid, hygiëne en privacy goed geregeld en gewaarborgd is.

4. Tijdelijkheid van 5 jaar en evaluatie

De ambitie van de gemeente Urk is om op termijn geclusterde huisvestingslocaties te faciliteren voor doelgroepen als studenten, arbeidsmigranten, statushouders en/of vluchtelingen. Clustering van huisvesting zorgt voor voordelen op het gebied van toezicht, voorzieningen, en -afhankelijk van de plek- het woon-werkverkeer. Het is om deze reden dat er in het bestemmingsplan en in onderhavige beleidsregels gesproken wordt over een tijdelijke omgevingsvergunning van een duur van maximaal vijf jaar voor kamergewijze verhuur. Tijdens deze periode zal het beleid worden herzien en geëvalueerd. Huisvesting binnen de bebouwde kom wordt hier niet mee uitgesloten, maar de ambitie om op termijn meer geclusterde huisvesting te faciliteren blijkt hier wel uit. Beleid voor grootschalige locaties volgt in een separaat traject.

5. Overgangsrecht

5.1 Overgangsregeling voor bestaande situaties

Het bestemmingsplan Wonen en Bijzondere woonvormen voorziet in een overgangsregeling voor bestaande situaties. Er worden in sommige gevallen aanvullende eisen gesteld op grond van het bestemmingsplan en deze beleidsregels. Het bestemmingsplan en deze beleidsregels kunnen dan ook invloed hebben op bestaande situaties. Een bestaande situatie wordt als volgt gedefinieerd (artikel 1.3 bestemmingsplan Wonen en Bijzondere Woonvormen):

- a. *Met betrekking tot bebouwing: legale bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;*
- b. *Met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.*

In het bestemmingsplan zijn de volgende overgangsregelingen opgenomen:

5.3 Overgangsrecht voor bestaande situaties

Voor bestaande situaties geldt dat deze zijn toegestaan zolang het gebruik zich onafgebroken voortzet, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.2 sub b en artikel 6.2 sub c. In afwijking van het bepaalde in deze leden wordt de termijn bepaald op een half jaar.

5.4 Beëindiging huisvesting in relatie tot alternatieve grootschalige huisvesting

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.3 geldt dat bestaande situaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten dienen te zijn beëindigd uiterlijk binnen een half jaar na het gereedkomen van alternatieve grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten binnen Urk of de nabije omgeving, waarbij geldt dat deze voldoende moet voorzien in beschikbare woonruimte om deze situaties te beëindigen.

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. *Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:*
 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 2. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a, kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.*
- c. *Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en*

fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;*
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- d. Het bepaalde onder 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.*

