

Uitvoeringsregels toepassing afwijkingsmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen

Gemeentebblad, College van gemeente Uden
10 maart 2016, nr. 2016-52

Het College van burgemeester en wethouders van Uden;

overwegende dat de gemeenteraad op 11 december 2014 het Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten heeft vastgesteld en dat de behoefte bestaat, op onderdelen, nadere invulling aan het daarin opgenomen algemene beleidskader te geven;

gezien het door de gemeenteraad op 11 december 2014 vastgestelde Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten;

gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a, en c, juncto artikel 2.12, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 1:3, vierde lid, en 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t (e n)

vast te stellen de

Uitvoeringsregels toepassing afwijkingsmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze uitvoeringsregels wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: iemand die iets aanvraagt;
- b. bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de eventueel daarbij behorende bijlagen;
- c. bouwvolume: de bouwmassa van een gebouw op een bouwperceel;
- d. kamerverhuur: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- e. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit, die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren;
- f. logies: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;
- g. logiesgebouw: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben;
- h. omgevingsdialoog: een zorgvuldige dialoog met omwonenden, specifiek gericht om in vroegtijdig stadium kennis te nemen van wensen, belangen en eventuele bezwaren van omwonenden in relatie tot de mogelijkheden die de aanvrager heeft;
- i. onzelfstandige woonruimte: een (complex van) woonruimte(n) waarbij men wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badkamer en toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte;
- j. pension: een voor een ieder toegankelijk gebouw voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden gedurende kortere of langere periode, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf ter plaatse of elders heeft. Een pension heeft een relatie met het begrip "horeca": er wordt naast het beschikbaar stellen van verblijf ook andere faciliteiten geboden, zoals eten en drinken.

Artikel 2. Toepassingskader

Bij verzoeken en/of situaties in strijd met het bestemmingsplan, waarbij sprake is van huisvesting in de vorm van logiesgebouwen, pensions en/of kamerverhuurpanden, wordt tenminste getoetst aan het Huisvestingbeleid (tijdelijk) arbeidsmigranten en de onderhavige uitvoeringsregels.

Artikel 3. Toetsingskader

De locatie en de omgeving beschikt, ten tijde van het moment van een aanvraag, over voldoende ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht. Dit betekent dat,

- a. er, ter motivering van het ruimtelijk besluit, verslag van de omgevingsdialoog bij de aanvraag moet zijn ingediend, conform bijgevoegde spelregels zorgvuldige omgevingsdialoog, gericht op het betrekken van belangen van de directe omgeving/omwonende(n), waarin alle, in de spelregels aangegeven elementen, zijn besproken;
- b. er, ten gevolge van het logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand, geen sprake mag zijn van een ontoelaatbare belasting van de woon- en leefsituatie op de locatie en in de omgeving;
- c. het logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden benadeeld;
- e. het logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand niet mag leiden tot een ontoelaatbare wijziging in woonintensiteit, bouwvolume en/of parkeerdruk;
- f. het logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand niet mag leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeer aantrekkende werking in relatie tot de functie en de aard van de omliggende weg(en);
- g. conform de vigerende parkeernormen, er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar en/of realiseerbaar dient te zijn;
- h. indien de locatie in het buitengebied gelegen is, wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan, dat bij de aanvraag moet zijn ingediend.

Artikel 4. Inwerkingtreding

Deze uitvoeringsregels treden in werking op de dag na die van bekendmaking.

Artikel 5.

Deze uitvoeringsregels worden aangehaald als "uitvoeringsregels toepassing afwijkmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen".

Toelichting

Bij verzoeken en/of situaties in strijd met het bestemmingsplan waarbij sprake is van huisvesting in de vorm van logiesgebouwen, pensions en/of kamerverhuurpanden, wordt tenminste getoetst aan het Huisvestingbeleid (tijdelijk) arbeidsmigranten en de onderhavige uitvoeringsregels.

Om de leefbaarheid te behouden, streven we naar een spreiding van logiesgebouwen, pensions en kamerverhuurpanden over de verschillende kernen/wijken/buizen/straten. Hierbij hanteren we als uitgangspunt dat in voldoende mate dient te worden voorzien in spreiding van logiesgebouwen, pensions en kamerverhuurpanden naar ruimtelijke (effect) en maatschappelijke draagkracht. Per locatie bepalen we, op het moment van aanvragen, wat de ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht van de betreffende locatie en de directe omgeving is.

Omgevingsdialoog

We verplichten aanvragers/initiatiefnemers het gesprek aan te gaan met de omgeving. De directe omgeving/omwonende(n) moet hierbij worden betrokken. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of gebruikers van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog.

Het gesprek met de omgeving is niet gericht op het verkrijgen van consensus, maar richt zich met name op het verkrijgen van inzicht in de belangen, wensen en eventuele zorgen (bezwaren) van omwonenden. De aanvrager(s)/initiatiefnemer(s) dient hier vervolgens zorgvuldig mee om te gaan.

Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een, door de directe omgeving/omwonende(n) en de aanvrager ondertekend, verslag. Hierin geeft de aanvrager/initiatiefnemer onder andere aan waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden, wie hierbij zijn uitgenodigd/aanwezig waren, wat er door aanvrager/initiatiefnemer en omwonende(n) gezegd is en wat de uitkomst van het gesprek is.

De aanvrager/initiatiefnemer gebruikt hierbij de 'spelregels zorgvuldige omgevingsdialoog' als richtlijn. Alle, in de spelregels zorgvuldige omgevingsdialoog, aangegeven elementen dienen te worden besproken.

Ruimtelijke (effect) en maatschappelijk draagkracht

Maatschappelijke en de ruimtelijke draagkracht van de betrokken omgeving (ruimtelijk inpasbaarheid en –effecten) bepalen óf en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is.

Het bepalen van de draagkracht van een locatie en de omgeving laat zich moeilijk vangen in (gestandaardiseerde) regels. De uitvoeringsregels dienen als richtlijn.

We beoordelen de draagkracht van de locatie/omgeving veiligheid/openbare orde, sociaal werk (maatschappelijke draagkracht) en ruimtelijke effecten (ruimtelijk draagkracht).

Maatschappelijk draagkracht

Maatschappelijk draagkracht omvat aspecten die samenhangen met openbare orde en veiligheid en sociaal werk. Maatschappelijke draagkracht is afhankelijk van de samenstelling van een wijk/buurt/straat, de mate van zelfredzaamheid, verloop (doorloopsnelheid) en de mate van (bestaande) inzet van het sociaal werk/buurnetwerk. De aanwezigheid van een logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand mag niet leiden tot een ontoelaatbare wijziging hierin. Daarnaast mag de openbare orde en veiligheid niet door de aanwezigheid van een logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand in het gedrang komen.

Ruimtelijke draagkracht

Ruimtelijke draagkracht omvat aspecten die samenhangen met de ruimtelijke effecten en ruimtelijke inpasbaarheid. De draagkracht is afhankelijk van de verandering in de woonintensiteit en/of bouwvolume, de verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk etc.

De realisatie van een logiesgebouw, pension of kamerverhuurpand mag onder andere niet leiden tot een ontoelaatbare belasting van de woon- en leefsituatie op de locatie en in de omgeving, een ontoelaatbare wijziging in woonintensiteit, bouwvolume en/of parkeerdruk en een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en de aard van de omliggende weg(en). Daarbij dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar en/of realiseerbaar te zijn. Hierbij hanteren we de vigerende parkeernormen. Tot slot mag de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden benadeeld.

Op basis van het verslag van de omgevingsdialoog én de draagkracht van de locatie/omgeving (ruimtelijk en maatschappelijk) bepalen we óf en (eventueel) onder welke voorwaarden het initiatief mogelijk is.

Spelregels zorgvuldige omgevingsdialoog

De motivering van een ruimtelijk besluit dient een verantwoording te bevatten dat een zorgvuldige dialoog, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de ontwikkeling, is gevoerd.

Processtappen

Navolgende processtappen worden door de gemeente Uden als voorwaarden aan een zorgvuldige dialoog gesteld:

1. *Omgeving bepalen*
De omgeving wordt bepaald door iedereen (omgeving/omwonenden) waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of huurders van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog.
2. *Dialoog organiseren*
De aanvrager organiseert de dialoog. Hij informeert de omgeving, voordat hij een vergunningsaanvraag doet, over zijn voornemen middels een (globaal) plan en nodigt de omgeving uit voor de dialoog. Tussen het moment van uitnodigen en de dialoog zitten minstens 2 kalenderweken.
3. *Dialoog voeren*
Een dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. De gemeente geeft nadrukkelijk de voorkeur aan een groepsgebesprek. Een één-op-één gesprek behoort echter ook tot de mogelijkheden. Het is aan de aanvrager om hierin een keuze te maken.
Aan de inhoud van de dialoog worden de volgende eisen gesteld:
 - De aanvrager legt uit wat de plannen zijn. Zowel de concreet aan te vragen plannen als plannen verder in de toekomst. De aanvrager gaat daarnaast ten minste in op navolgende aspecten:
 - openbare orde en veiligheid;
 - de mate waarin de samenstelling van een wijk/buurt/straat verandert;
 - de mate waarin de zelfredzaamheid, doorstroomsnelheid en de inzet van het sociaal werk/buurnetwerk verandert.

- Omgeving/omwonenden wordt de gelegenheid geboden om hierop te reageren.
- De aanvrager gaat in op de reacties. Dit kan direct tijdens de eerste dialoog of in een later vervolgesprek met de omgeving.
 - De aanvrager geeft aan of hij wel of niet iets met de opmerkingen doet of kan doen.
 - De aanvrager geeft aan waarom hij dit wel of niet doet of kan doen.
- De omgeving/omwonenden wordt de gelegenheid geboden aan te geven of zij hier wel of niet tevreden mee zijn.

4. *Verslag maken*

De aanvrager is verantwoordelijk voor het maken van een verslag. Daarin staat in ieder geval vermeld:

- Waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden.
- Het gevolge proces.
- Wie er uitgenodigd zijn om de dialoog aan te gaan.
- Wie er aanwezig waren als eigenaar/gebruiker van welk object
- Wie zich heeft afgemeld.
- Een samenvatting van wat door de aanvrager en wat door omwonende(n) gezegd is en wat de uiteindelijke uitkomst van het gesprek was.
- Als er toezeggingen gedaan zijn, worden deze in het verslag vastgelegd.

Als het plan naar aanleiding van de dialoog wordt bijgesteld, wordt duidelijk aangegeven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Als de aanvrager ervoor kiest het plan niet bij te stellen, onderbouwt de aanvrager waarom hij daarvoor kiest.

Het verslag wordt aan alle genodigden toegezonden. De genodigden kunnen binnen een af te spreken termijn desgewenst reageren op het verslag. De eventuele reactie(s) worden aan de aanvrager toegezonden.

Het verslag wordt tezamen met de eventuele reacties van de omgeving/omwonende(n), door de directe omgeving/omwonende(n) en de aanvrager ondertekend. Het verslag wordt bij het aanvragen van een vergunning gevoegd.