

Beleidsregels kamerverhuur gemeente Emmen 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft besloten de 'Beleidsregels kamerverhuur Emmen 2018' vast te stellen.

1. Inleiding

In de 'Woonvisie 2018-2023, Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien' is aandacht voor kamerverhuur. Als concreet actiepunt is benoemd dat de gemeente Emmen met het ruimtelijk ordeningsbeleid voorwaarden stelt aan kamerverhuur.

Algemeen

Kamerverhuur voorziet in de behoefte aan goedkope woonruimte voor specifieke doelgroepen, waaronder studenten en arbeidsmigranten, maar brengt ook risico's met zich mee ten aanzien van veiligheid en overlast. Deze risico's zijn een belangrijke reden om kamerverhuur te reguleren.

Wettelijke grondslag

De beleidsregels kamerverhuur hebben een wettelijke basis in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet Bestuursrecht.

Het college van burgemeester en wethouders (het college) kan afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur. Artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is hiervoor de juridische grondslag. Volgens dit artikel mag het college een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor de verhuur van kamers in een gebouw. Dit kan gaan om gehele of gedeeltelijke verhuur van een gebouw voor kamerbewoning.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen maakt met deze 'Beleidsregels kamerverhuur Emmen 2018' gebruik van haar afwijkingsbevoegdheid.

Doel beleidsregels

De onderstaande beleidsregels leggen vast onder welke voorwaarden kamerverhuur is toegestaan. Met deze beleidsregels wordt kamergewijze verhuur gefaciliteerd en worden regels vastgelegd om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving. Deze beleidsregels dragen bij aan het tegen gaan van overlast.

2. Begrippenlijst

Kamerverhuur

het verhuren van één of meer kamers voor afzonderlijke bewoning. De bewoners van de kamers vormen geen gezamenlijke huishouding en delen de voordeur en voorzieningen als bijvoorbeeld sanitair en keuken.

Huishouding

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Drie of meer alleenstaanden die bij elkaar wonen en voorzieningen delen vallen niet onder deze definitie.

Woonbebouwing

Grondgebonden woningen en appartementen.

Bouwblok

Naast elkaar gelegen en geschakelde woningen, een appartementencomplex, een kantoorgebouw of een bedrijfspand (winkel).

3. Vergunningverlening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen verleent alleen een omgevingsvergunning voor kamerverhuur wanneer kamerverhuur niet leidt tot een ongewenste inbreuk op de openbare orde, tot aantasting van de veiligheid, de gezondheid of het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur moet plaatsvinden.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning maakt het college onderscheid tussen het centrum van Emmen, wijken en buurten in de kern Emmen en de dorpen, het glastuinbouwgebied en bedrijventerreinen en overige (buiten)gebieden.

1. Voor het centrum van Emmen (zie kaart) geldt:

Dat een aanvraag of initiatief voor kamerverhuur moet passen in de bestaande situatie. Het college beoordeelt dit. Het college kan aanvullende eisen stellen ten aanzien van de openbare orde, veiligheid, gezondheid of ter bescherming van het woon- en leefmilieu. Voor het centrum van Emmen is flexibiliteit en maatwerk uitgangspunt bij toetsing van een aanvraag/initiatief.

2. Voor alle overige wijken en buurten van de kern Emmen en voor de dorpen geldt:

Dat maximaal 5% van de woonbebouwing met een maximum van 1 woning per bouwblok in één postcodegebied (volledige postcode) geheel of gedeeltelijk voor kamerbewoning mag worden gebruikt. Daarnaast moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen in de gemeente Emmen en moet er een bruikbare en bereikbare fietsenstalling op eigen erf zijn. Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van deze normen.

3. Voor het glastuinbouwgebied (zie kaart) geldt:

Dat aangesloten wordt bij het beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten dat op 31 oktober 2013 door de gemeenteraad van Emmen is vastgesteld. Dit beleidskader blijft van kracht.

4. Voor bedrijventerreinen en overige (buiten)gebieden geldt:

Dat niet wordt meegewerkt aan verhuur van gebouwen voor kamerbewoning. Verhuur van één of twee kamers door een huishouden dat ook zelf in de betreffende woning woont, is toegestaan. Daarbij geldt de voorwaarde dat gebruik als woonruimte vanuit technisch en hygiënisch perspectief en het oogpunt van veiligheid mogelijk is.

4. Tijdelijkheid

Vergunningen worden verleend voor een periode van 5 jaar. Het college kan hiervan afwijken en een omgevingsvergunning voor een kortere termijn verlenen. Na afloop van de termijn van 5 jaar vindt er een beoordeling plaats en kan de vergunning worden verlengd op verzoek van de vergunninghouder. Het college beoordeelt dan opnieuw of kamerverhuur niet leidt tot een ongewenste inbreuk op de openbare orde, tot aantasting van de veiligheid, de gezondheid of het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waar de kamerverhuur plaats vindt.

5. Overgangsbepaling

Voor het verlengen van tijdelijke vergunningen die verleend zijn op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Emmen geldt een overgangsbepaling. Hiermee wordt recht gedaan aan bestaande situaties waarin tot maximaal 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een straat met dezelfde postcode als kamerverhuurpand gebruikt mocht worden. De overgangsbepaling voorkomt een onredelijke benadeling van vergunninghouders in relatie tot het risico van aantasting van een goed woon- en leefmilieu.

Overgangsbepaling

Voor het verlengen van tijdelijke vergunningen, die verleend zijn op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Emmen en waarvan de geldigheidsduur eindigt, geldt dat afgeweken kan worden van de regel van 5%.

6. Slotbepalingen

Het college toetst aanvragen voor kamerverhuur aan de regels uit het Bouwbesluit 2012. Bij verhuur van 5 of meer kamers gelden specifieke regels ten aanzien van (brand)veiligheid. Aan verhuur van 1 of 2 kamers in een woning met een huishouden werkt het college in het algemeen mee.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.