

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond houdende regels omtrent vergunningverlening kamerverhuur en ministudio's (Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond;

gelet op artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

heeft besloten vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's'

Artikel 1 Definities

College:

Het college van burgemeester en wethouders.

Erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte wordt berekend door van de totale oppervlakte binnen de wanden van de woning, het BVO (brutovloeroppervlak) de volgende oppervlaktes af te trekken:

- Grondoppervlak van dragende binnenwanden.
- Oppervlak van vides, liftschachten en trapgaten, indien groter dan 4 m².
- Oppervlak van ruimten met een vrije hoogte lager dan 1,5 meter.
(ter plaatse van een trap of hellingbaan die kleiner is dan 4m², telt de vloeroppervlakte bij een hoogte onder 1,5 meter wel mee).
- Grondoppervlak van afzonderlijke constructies (bijv. penanten) groter dan 0,5 m².
- Grondoppervlak van leidingschachten, indien groter dan 0,5 m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Huishouden:

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Kamerverhuur:

Woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

Kamerverhuurpand:

Pand dat wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur en waarin zich meerdere kamerwoningen bevinden.

Kamerwoning:

Een wooneenheid die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Het begrip kamerwoning wordt gelijkgesteld met het begrip 'onzelfstandige woonruimte'.

Ministudio:

Een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60 m².

Onzelfstandige woonruimte:

Dit begrip is gelijk aan het begrip 'Kamerwoning'.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Het begrip woning wordt gelijkgesteld met het begrip 'zelfstandige woonruimte'.

Zelfstandige woonruimte:

Dit begrip is gelijk aan het begrip 'Woning'.

Artikel 2 Kamerverhuur**1. Omgevingsvergunning kamerverhuur**

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor de afwijking van het bestemmingsplan voor kamerverhuur wanneer:

- a. de kamerwoningen ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 12 m²;
- b. per kamerwoning een bruikbare en bereikbare (al dan niet inpandige) voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf beschikbaar is, waarbij:
 1. per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 2. een inpandige stalling voor fietsen niet in een kamerwoning gesitueerd mag zijn;
- c. per kamerwoning een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 1 m² per woning beschikbaar is, waarbij:
 1. een inpandige locatie voor de opslag van afval niet in een kamerwoning gesitueerd mag zijn;
 2. de locatie voor de opslag van afval onderdeel mag uitmaken van de stalling van fietsen;
- d. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- e. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente sluit.

2. Indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 4.4, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht en artikel 1.3 van de Regeling omgevingsrecht gaat de aanvraag omgevingsvergunning samen met:

- a. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten (schaal 1:100);
- b. een plattegrond van de beoogde situatie voorzien van oppervlakte maten (schaal 1:100), waarbij het aantal ruimten en het gebruik van deze ruimten zijn aangegeven;
- c. het aantal bewoners dat in de aangevraagde kamerwoningen zal gaan wonen;
- d. een motivering van de wijze waarop voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

3. Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

Het college weigert een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan voor kamerverhuur wanneer:

- a. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid en het daarmee samenhangende goede woon- en leefklimaat, in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het college wordt hierover geadviseerd door het wijkteam. Een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw wordt in ieder geval aanwezig geacht, indien meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur.
- b. de aanvraag betrekking heeft op een pand, dat binnen 50 meter loopafstand is gelegen van een kamerverhuurpand dat valt onder het overgangsrecht zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en woningsplitsing', waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van kamerverhuur is ingediend.
- c. de aanvraag betrekking heeft op een straat in de wijk of buurt:
 - Roermondse Veld
 - Sterrenberg
 - Vliegeniersbuurt
 - Componistenbuurt
 - Kastelenbuurt
 - Kemp

- Tegelarijveld
 - Hoogvonderen
Voor de exacte begrenzing van deze wijken en buurten wordt verwezen naar de markering zoals aangegeven op de bij deze uitvoeringsregels behorende kaart 1. Bij twijfel is deze kaart bepalend.
- d. de aanvraag betrekking heeft op één van de volgende clusters in de Binnenstad:
- Schuitenberg, Zwartbroekstraat, Willem II singel, Maria Gardestraat, Veeladingstraat en Zwartbroekplein
 - Veldstraat. Knevelgraafstraat, Godsweerderstraat, Voogdijstraat, Steegstraat, Venlosepoort, Wilhelminaplein, Wilhelminasingel en en Venloseweg, Slachthuisstraat, Begijnhofstraat en Godsweetersingel.
Voor de exacte bepaling van deze clusters wordt verwezen naar de markering zoals aangegeven op de bij deze uitvoeringsregels behorende kaart 2.
- e. de aanvrager geen planschadeovereenkomst met de gemeente sluit.
4. Voorwaarden omgevingsvergunning
Aan de omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe kamerwoning(en) wordt altijd de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de vergunde woning(en) niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het college kan ter bescherming van deze aspecten aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorwaarden kunnen onder andere zien op:

- a. het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden;
- b. de wijze waarop vergunninghouder zich als een goed verhuurder moet gedragen.
- c. het aantal kamerwoningen dat gerealiseerd mag worden;
- d. het aantal bewoners dat per kamerwoning mag worden gehuisvest;
- e. de wijze waarop vergunninghouder zich als een goed verhuurder moet gedragen.

Artikel 3 Nieuwe woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 60 m²

1. Omgevingsvergunning realiseren nieuwe woningen
Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van nieuwe woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 60 m² wanneer:
- a. per woning een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf beschikbaar is, waarbij:
 - 1. per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - 2. een inpandige stalling voor fietsen niet in een woning gesitueerd mag zijn;
 - b. naast een bruikbare oppervlakte ten behoeve van fietsenstalling per woning een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 1 m² per woning beschikbaar is, waarbij:
 - 1. een inpandige locatie voor de opslag van afval niet in een woning gesitueerd mag zijn;
 - 2. de locatie voor de opslag van afval onderdeel mag uitmaken van de stalling van fietsen;
 - c. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
 - d. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente sluit.
2. Aanvraag omgevingsvergunning
onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 4.4, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht en artikel 1.3 van de Regeling omgevingsrecht gaat de aanvraag omgevingsvergunning samen met:
- a. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten (schaal 1:100);
 - b. een plattegrond van de beoogde situatie voorzien van oppervlakte maten (schaal 1:100), waarbij het aantal ruimten en het gebruik van deze ruimten zijn aangegeven;
 - c. een motivering van de wijze waarop voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

3. Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

Het college weigert een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van meerdere woningen wanneer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een de leefbaarheid en het daarmee samenhangende goede woon- en leefklimaat, in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het college wordt hierover geadviseerd door het wijkteam.

4. Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning voor het realiseren van (een) nieuwe ministudio('s) wordt altijd de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de vergunde woning(en) niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het college kan ter bescherming van deze aspecten aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorwaarden kunnen onder andere zien op:

- a. het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden;
- b. de wijze waarop vergunninghouder zich als een goed verhuurder moet gedragen.

Artikel 4 Intrekking

Het college kan een omgevingsvergunning voor het realiseren van kamerwoningen en/of ministudio's intrekken wanneer wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden welke conform artikelen 2 lid 4 en 3 lid 4 zijn verbonden aan de betreffende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Register

Het college houdt een register bij van omgevingsvergunningen ten behoeve van kamerverhuur.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van het bepaalde in dit uitvoeringsbeleid, indien een te strikte toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's'.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Roermond in zijn vergadering van 9 juli 2019.

*Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris, mr. drs. J. J. Th. L. Geraedts
De burgemeester, M.J.D. Donders- de Leest*

Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's

Toelichting

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' is voor het gehele grondgebied van de gemeente Roermond een bouw- en gebruiksverbod opgenomen voor het realiseren van nieuwe kamerwoningen en woningen / appartementen met een gebruiksoppervlak dat kleiner is dan 60 m² (de zogenaamde ministudio's). Dit verbod is in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Zoals beschreven in de plantoelichting van het bestemmingsplan kunnen kamerverhuurpanden en ministudio's de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel in hun omgeving onder druk zetten. Dit dreigt met name wanneer er sprake is van een overconcentratie en overbewoning van dergelijke woningen. Om deze reden is regulering van deze woningcategorieën wenselijk.

Regulering betekent niet dat het realiseren van nieuwe kamerwoningen of kleine woningen / appartementen (ministudio's) onder geen enkele omstandigheid acceptabel is. Wel zullen de gevolgen van dergelijke plannen voor (de leefbaarheid in) hun omgeving zorgvuldig moeten worden beoordeeld. Voorliggend uitvoeringsbeleid behelst het kader, aan de hand waarvan nieuwe initiatieven gericht op het toevoegen van nieuwe kamerwoningen en kleinschalige woningen / appartementen kunnen worden getoetst op de aspecten leefbaarheid en goed woon- en leefklimaat. Meer concreet zal dit kader worden toegepast bij aanvragen omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), de zogenaamde 'kruimelgeval' omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is het bevoegd gezag om op een dergelijke aanvraag te beslissen.

Opzet uitvoeringsbeleid

Naast deze toelichting behelst het 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze beleidsregel is als volgt opgebouwd: artikel 1 bevat een definitiebepaling, waarna in de artikelen 2 en 3 (samengevat) is beschreven aan welke eisen aanvragen omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe kamerwoningen en/of ministudio's moeten voldoen, op welke wijze deze worden beoordeeld, en welke voorwaarden het college aan een dergelijke omgevingsvergunning kan verbinden. Artikelen 4, 5 en 6 bevatten respectievelijk de verplichting tot het bijhouden een register van kamerverhuurpanden, een hardheidsclausule, en een citeertitel.

Beoordeling leefbaarheid en goed woon- en leefklimaat.

De criteria, aan de hand waarvan de gevolgen van nieuwe kamerwoningen en ministudio's voor de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat worden beoordeeld, zijn opgenomen in het derde lid van de artikelen 2 en 3 van de beleidsregel. Deze criteria zijn voor een groot deel herleidbaar tot de (voormalige) 'Huisvestingsverordening Roermond'. De criteria zijn met name gericht op het tegengaan van een overconcentratie van kamerwoningen en ministudio's in bepaalde gebieden. Voor kamerwoningen geldt dat in bepaalde wijken en buurten, en delen van het stadscentrum nieuwe kamerwoningen op voorhand zijn uitgesloten. In de overige delen van de gemeente en voor ministudio's geldt dat bij de beoordeling van nieuwe aanvragen met name het advies van het wijkteam een belangrijke rol speelt. Het wijkteam bestaat voor de diverse wijken en buurten onder andere uit de wijkregisseur, een medewerker van de afdeling Stadstoezicht (wijkboa) en een afgevaardigde van de politie (wijkagent). Bij de beoordeling van de gevolgen voor de omgeving van nieuwe kamerwoningen en / of ministudio's, spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol:

- de aard van het pand / locatie waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- de aard van de omgeving (waarbij onder andere wordt gekeken naar andere panden en functies in de omgeving die van invloed zijn op de leefbaarheid ter plaatse, zoals bijvoorbeeld andere kamerverhuurpanden of ministudio's, horecazaken, woningen met een zorgfunctie, of maatschappelijke voorzieningen).
- het aantal woningen dat wordt aangevraagd;
- het aantal bewoners dat in de aangevraagde woningen zal gaan wonen.

Er ligt een belangrijke verantwoordelijkheid voor initiatiefnemers om zelf de omgeving waarin zij hun plannen willen realiseren, van deze plannen op de hoogte te stellen. Het wijkteam betreft daarom bij zijn advies tevens de wijze waarop initiatiefnemers voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning omwonenden over plannen hebben geïnformeerd, en daarbij hebben betrokken.

Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning voor het realiseren van kamerwoningen en/of ministudio's wordt altijd de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de vergunde woning(en) niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het college kan ter bescherming van deze aspecten aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Dergelijke aanvullende voorwaarden kunnen bijvoorbeeld zien op het aantal woningen dat maximaal gerealiseerd mag worden, of het aantal bewoners dat ter plaatse mag wonen. Daarnaast kan een voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden over de wijze waarop een initiatiefnemer zich als goed verhuurder moet gedragen. Daarbij kan gedacht worden aan de wijze waarop een initiatiefnemer zelf toezicht houdt op het voorkomen van overlast in de omgeving van het betreffende pand, of het verstrekken van contactgegevens aan omwonenden, voor situaties waarin zich overlast voordoet.

Intrekking van een omgevingsvergunning

Indien een vergunninghouder zich niet aan de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden houdt, kan het college de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.19 lid 1 Wabo intrekken.

Intrekking kan slechts plaatsvinden in situaties waarin sprake is van een ruime dossieropbouw en de vergunninghouder conform artikel 5.19 Wabo lid 3 de gelegenheid heeft gekregen zijn handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning(voorwaarden).

Relatie met regionaal volkshuisvestelijk beleid

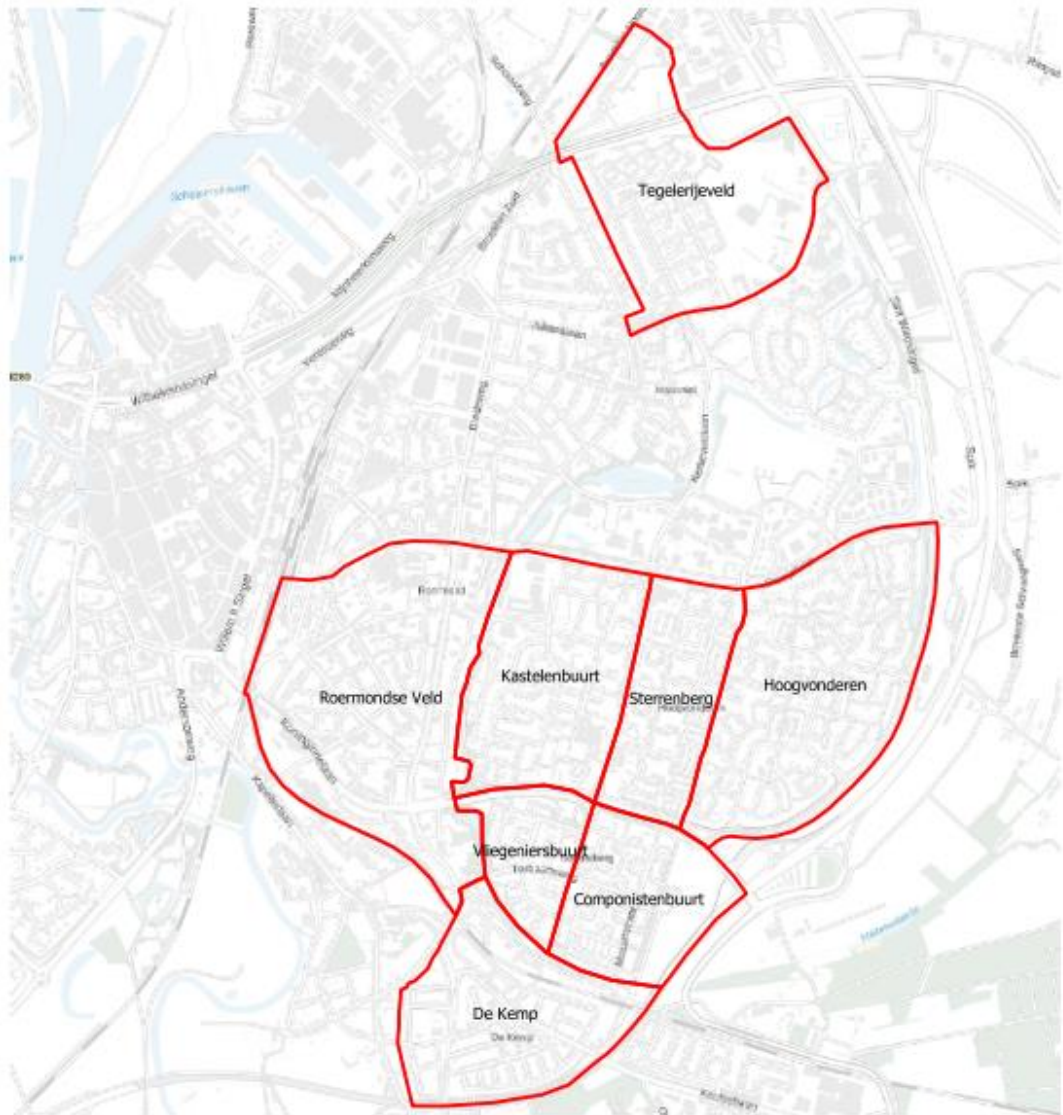
De beoordeling die op grond van dit uitvoeringsbeleid plaatsvindt, is uitdrukkelijk een beoordeling in het kader van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat. In de plantoelichting van het paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en ministudio's' is reeds beschreven dat de volkshuisvestelijke afweging ten aanzien van het kwalitatief en kwantitatief woningbouwkader heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het onderliggende 'basis'-bestemmingsplan. Dit aspect speelt derhalve geen rol bij de beoordeling van aanvragen voor nieuwe kamerwoningen of ministudio's.

Bibob

Conform artikel 1 eerste lid onder a sub 6 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (de Wet Bibob) behoort een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo niet tot het type beschikkingen waarop een zogenaamde Bibob-toets kan worden uitgevoerd.

Voor het realiseren van ministudio's en (in bepaalde gevallen) voor het realiseren kamerwoningen (afhankelijk van het aantal kamerwoningen) is echter ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo noodzakelijk. Op deze beschikking kan wel een Bibob-toets plaatsvinden. In het gemeentelijk Bibob-beleid wordt bepaald of bij een aanvraag een onderzoek wordt ingesteld op grond van de Wet Bibob.

Bijlage 1 – Kaart 1 wijkenbuurten



Uitvoeringsbeleid 'Kamerverhuur en ministudio's'

kaart 1: wijken en buurten

identificatiecode:	projectleider: KT	formaat: A4	getekend: 18-04-2019
afdeling: Plannen en Projecten	beheerder: PvdP	aantal bladen: 1/1	schaal: 1:20000

Bijlage 2 – Kaart 2 Clustersbinnenstad



Uitvoeringsbeleid 'Kamerverhuur en ministudio's'

kaart 2: clusters

identificatiecode:	projectleider: KT	formaat: A4	getekend: 18-04-2019
afdeling: Plannen en Projecten	tekenaar: PvdP	aantal bladen: 1/1	schaal: 1:8000



Bijlage 3 - Afwegingskader kamerverhuur en ministudios [Deze bijlage kunt u aan de linkerkzijde downloaden]