

## Besluit tot het wijzigen van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard; gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht; besluit tot het wijzigen van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016.

### Artikel 1: intrekken van artikel 2, eerste lid.

1. Het eerste lid van artikel 2 van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016 wordt ingetrokken.
2. Het tweede lid wordt vernummerd tot eerste lid, waarvan de eerste volzin komt te luiden: "De door het college op grond van artikel 2 van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016 verleende ontheffingen voor kamerverhuur kunnen worden ingetrokken indien:"

### Artikel 2: bestaande ontheffingen

Het intrekken van het eerste lid van artikel 2 van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016, heeft geen gevolgen voor reeds op basis van deze beleidsregels verleende ontheffingen.

### Artikel 3: inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

### Artikel 4: citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: besluit tot eerste wijziging van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016.

*Aldus vastgesteld in vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard van 20 juli 2021.*

*De loco-secretaris,  
S. Elseman*

*De burgemeester,  
F. van Oosten*

## Toelichting

### *Algemeen*

Misstanden bij de verhuur van woningen en van in die woningen aanwezige separate kamers door bijvoorbeeld huisjesmelkers zorgen voor een groeiend maatschappelijk probleem. Ook in Nissewaard. De leefbaarheid komt daardoor in sommige wijken onder druk te staan. Het op een dergelijke manier uitmelken van woningen door delen van de woning (kamers) te verhuren aan een groter aantal mensen dan waarvoor de woning feitelijk geschikt is zorgt voor overbewoning en de daarmee gepaard gaande overlast in en voor de directe omgeving. Ook is bekend dat er voor de overheid (nog) geen pasklare instrumenten bestaan om direct iets aan deze wijze van verhuring te doen. Vanuit het Rijk wordt gewerkt aan het creëren van instrumenten omdat huisjesmelkerij een maatschappelijk probleem is geworden.

Vanwege het niet voorhanden zijn van directe instrumenten, wordt er naar andere creatieve (juridische) middelen gezocht, om de excessen rond kamerverhuur aan te kunnen pakken. Ook langs juridisch planologische weg heeft regulering van kamerverhuur plaatsgevonden in onze gemeente. Dat is gebeurd door het begrip 'wonen' in sommige bestemmingsplannen zodanig te definiëren dat kamerverhuur (in voor wonen bestemde gebouwen) niet binnen die bestemming past. Echter, niet alle bestemmingsplannen kennen hetzelfde regime ten aanzien van 'wonen'. Simpel gesteld zou je kunnen zeggen dat de bestemmingsplannen die onze gemeente heeft ofwel het begrip 'wonen' nader hebben gedefinieerd ofwel niet nader hebben gedefinieerd. En voor die delen van het grondgebied van onze gemeente die worden bestreken door de bestemmingsplannen waar het begrip 'wonen' niet is gedefinieerd, geldt

dat daar de kamerverhuur niet langs de weg van het bestemmingsplan kan worden gereguleerd. Juridisch planologische regulering is alleen aan de orde voor die delen van het grondgebied waar een bestemmingsplan geldt waarin 'wonen' wel nader is gedefinieerd.

Ten aanzien van het onderwerp 'kamerverhuur' hebben we dus twee soorten bestemmingsplanregimes:

1. bestemmingsplannen waar 'wonen' is gedefinieerd en kamergewijze verhuur niet is toegestaan (maar waar het mogelijk is een ontheffing te verlenen);
2. (oude) bestemmingsplannen waarin niets is geregeld en waar dus geen verbod bestaat (en waar dus een ontheffing niet aan de orde is)<sup>1</sup>.

Onderhavige beleidsregels zijn beleidsregels in het kader van de bestemmingsplannen waarin het begrip 'wonen' nader is gedefinieerd (de eerste categorie bestemmingsplannen). Staat de woning in het gebied waar een bestemmingsplan geldt en waarin 'wonen' dus is gedefinieerd, dan is het kamergewijs verhuren in strijd met dat bestemmingsplan. Wil men toch tot kamerverhuur over kunnen gaan, dan is daarvoor ontheffing van het bestemmingsplan nodig om van het bestemmingsplan af te mogen wijken<sup>2</sup>. Het college is bevoegd te beslissen of al dan niet van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. En voor het beantwoorden van de vraag in welke gevallen het college daartoe bereid is, zijn in 2016 door het college beleidsregels vastgesteld.

Beleidsregels kunnen in dit verband het beste worden gezien als een document waarin het college heeft beschreven onder welke voorwaarden toepassing zal worden gegeven aan de bevoegdheid om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen. Het geeft dus duidelijkheid en zekerheid in welke gevallen het college positief besluit op een aanvraag. Maar het maakt dus ook duidelijk wanneer een verzoek zal worden afgewezen. Beleidsregels herbergen niet zelf de norm. De norm staat in de regeling waaraan de beleidsregel is ontleend. Een verordening, een bestemmingsplan, een wet zijn voorbeelden van regelingen die normen bevatten, welke normen nader kunnen worden uitgelegd in onder die verordening of bestemmingsplan of wet hangende beleidsregel. Het college heeft te handelen overeenkomstig de beleidsregel, tenzij zwaarwegende redenen aanleiding geven dat niet te doen (wat dan goed gemotiveerd moet worden: de inherente afwijkingsbevoegdheid).

#### *Ten aanzien van het eerste lid*

Het college ziet gelet op de beschreven problematiek rondom kamerverhuur aanleiding het eerste lid van artikel 2 van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Nissewaard 2016 in te trekken. Dat betekent dat voortaan iedere aanvraag op zichzelf moet worden beoordeeld en dat er geen expliciet 'beleid' is waar de aanvraag aan getoetst wordt. Dat betekent bijvoorbeeld dat de aanvraag niet hoeft te worden gehonoreerd als er nog geen 5% van de woningen in de betreffende straat worden gebruikt voor kamerverhuur. In de beleidsregels was namelijk opgenomen dat ontheffing kan worden verleend als nog niet 5% van de woningen in de betreffende straat worden gebruikt voor kamerverhuur. Met de wijziging van de beleidsregels kan er dus stringenter worden besloten op ontheffingsaanvragen en kan er meer terughoudend worden omgegaan met het geven van ontheffingen om van het bestemmingsplan te mogen afwijken voor het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur. Dat is wenselijk om de groeiende problematiek die gepaard gaat met kamerverhuur het hoofd te kunnen bieden. Een absolute nul-lijn wordt niet gecreëerd: elke aanvraag om ontheffing zal op z'n eigen merites beoordeeld moeten worden.

#### *Ten aanzien van het tweede lid*

Tot slot is het oorspronkelijke tweede lid van artikel 2 gehandhaafd met dien verstande dat de eerste volzin is aangepast. Het lid moet in deze beleidsregels opgenomen blijven omdat de gronden voor intrekking van op basis van de beleidsregels verleende ontheffingen voor kamerverhuur gehandhaafd moeten blijven. Het intrekken van het – oorspronkelijke- eerste lid van artikel 2 wijzigt immers niets ten aanzien van reeds verleende ontheffingen: die blijven bestaan. En omtrent die voortdurende ontheffingen kan zich nog altijd een situatie voordoen als in het artikel beschreven. Alsdan moeten de beleidsregels duidelijk blijven maken dat het college dan tot intrekking van de ontheffing over kan gaan.

1 ) Die gebieden in de gemeente waar kamerverhuur in de praktijk het meest aan de orde is, kennen dit type bestemmingsplan. Dus het plan waarin 'wonen' niet is gedefinieerd en kamerverhuur dus kan geschieden zonder te hoeven beschikken over een omgevingsvergunning.

2 ) En omdat het bij kamerverhuur gaat om gewijzigd gebruik, is de zogenaamde kruimelregeling van toepassing om het beoogde gewijzigde gebruik te vergunnen.