

## Beleid kamerbewoning Waalre 2017

Besluit van burgemeester en wethouders van Waalre ter vaststelling van beleidsregels inzake het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve kamerbewoning

Burgemeester en wethouders van Waalre

overwegende dat het belang van een helder en consistent beleid ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerbewoning,

Gelet op de artikelen:

4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht,

2.1, eerste lid onder c en 2.12, eerste lid, onder a en onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

### Besluiten

Tot het vaststellen van het 'Beleid kamerbewoning Waalre 2017' zoals opgenomen in de bijlage behorende bij dit besluit.

Bijlage: Beleid kamerbewoning Waalre 2017

### Artikel 1

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Afwijking: een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan zoals omschreven in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

College: het college van burgemeester en wethouders van Waalre;

Huishouden: een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

Kamerbewoning: het gebruiken van een deel van een woning als onzelfstandige woonruimte;

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van woonvoorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis;

Wonen: Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

Woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Woonvoorzieningen: een al dan niet onroerende zaak die zelfstandige bewoning ondersteunt dan wel mogelijk maakt waaronder in ieder geval: een toilet, douche, bad, keukenblok, aanrecht en kookplaat;

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van woonvoorzieningen buiten die woonruimte;

### Artikel 2

1. De aanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan voor kamerbewoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:
  - a. Voor zover de aanvrager geen eigenaar of huurder is van de woning of deel van de woning, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
  - b. adres en kadastrale gegevens van de woning of deel van de woning;
  - c. het aantal personen dat de onzelfstandige woonruimtes gaat bewonen;
  - d. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen;
  - e. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
2. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen of aanvullende gegevens op te vragen omtrent de inhoud, uitvoering en vorm van de aanvraag.

### Artikel 3

1. In het besluit tot verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan voor kamerbewoning, wordt in ieder geval de volgende informatie vermeld:
  - a. het adres van de woning of deel van de woning waarop de afwijking betrekking heeft;
  - b. het aantal onzelfstandige woonruimtes dat als afzonderlijke woonruimte wordt gebruikt;
  - c. het maximum aantal bewoners van de onzelfstandige woonruimtes in een kamerverhuurpand;

- d. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de afwijking zijn verbonden.

#### **Artikel 4**

1. Een afwijking van het bestemmingsplan voor kamerbewoning wordt geweigerd indien:
  - a. de afwijking wordt aangevraagd voor een woning waar in het vigerende bestemmingsplan voor dat perceel een andere bestemming dan "wonen"/"woondoeleinden" is opgenomen;
  - b. de aanvrager van de afwijking niet een bewoner is van de woning waarvoor deze wordt aangevraagd;
  - c. het totale aantal aan al dan niet vergunde huishoudens voor één woning meer dan twee bedraagt;
  - d. In de woning al dan niet vergund twee of meer huishoudens zijn gehuisvest die elk bestaan uit meer dan één persoon;
  - e. de afwijking wordt aangevraagd voor een woning op een industrieterrein of voor een perceel vallend onder het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Waalre;
  - f. de afwijking wordt aangevraagd voor kamerbewoning in een vrijstaand bijgebouw;
  - g. de woning waarvoor de afwijking wordt aangevraagd niet voldoet aan de geldende eisen vanuit de Bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en/of Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;
  - h. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - i. er minder dan 1,5 m<sup>2</sup> bergruimte op het perceel beschikbaar is per bewoner voor het stallen van fietsen en afvalcontainers;
  - j. uit de aanvraag voor de afwijking blijkt dat niet voldaan kan worden aan de parkeernorm van minstens 0,6 parkeerplaats per huishouden per perceel;
  - k. in de woning, waarvoor een afwijking wordt aangevraagd, meer woonvoorzieningen aanwezig zijn dan twee toiletten, één douche en één badkamer en één keuken(blok).
  - l. het verlenen van de aangevraagde afwijking leidt tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte in één woning;

#### **Artikel 5**

Aan de afwijking worden in ieder geval de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de afwijking betrekking heeft;
- b. de houder van de afwijking dient binnen een jaar na onherroepelijk worden daarvan gebruik te maken;
- c. de bewoners dienen binnen vijf dagen nadat zij zich vestigen in te schrijven in de Basisregistratie personen.
- d. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar met ingang van een dag na de verzenddatum.

#### **Artikel 6**

1. Het college kan de afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte intrekken indien:
  - a. de afwijking is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - b. de aan de afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen.
2. Het college gaat niet eerder tot intrekking van de afwijking over, dan dat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat zij de afwijking zullen intrekken, indien voor een door hen te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze beleidsregels wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

#### **Artikel 7**

Het college kan van de bepalingen in deze beleidsregels afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

*Aldus besloten in de collegevergadering van 28 maart 2017*

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,**

*de secretaris,*

*drs. J.W.F. Compagne*

*de burgemeester,*

*drs. J.W. Brenninkmeijer*