



Woningsplitsing en kamergewijze verhuur

Beleidsregels afwijken bestemmingsplan

1 Toelichting

Binnen de gemeente en ook in de ons omringende gemeenten is een trend waarneembaar waarbij woningen gesplitst worden, dan wel voor kamergewijze verhuur verbouwd worden. Dit gebeurt zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

In beginsel zul je als gemeente deze activiteiten moeten reguleren in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied is om deze reden ook opgenomen dat bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden niet is toegestaan

Binnen de bebouwde kom ligt de situatie anders. Op grond van het bestemmingsplan is het thans mogelijk om in een woning kamergewijze verhuur te realiseren en ook de regels omtrent woningsplitsing behoeven een nadere inkadering. Om dit beter te reguleren en hier goed beleid op te vormen heeft de gemeenteraad dan ook recent een voorbereidingsbesluit genomen.

Kamergewijze verhuur en het splitsen van woningen kan tot allerlei problemen leiden. Denk aan druk op de leefomgeving, overlast, parkeerdruk etc. Doordat een helder kader ontbreekt is het voor vergunningverlening en handhaving lastig te bepalen wanneer kamergewijze verhuur en woningsplitsing wel mogelijk is en wanneer niet. De voor- en nadelen worden inzichtelijk gemaakt op basis waarvan er keuzes gemaakt kunnen worden, die dan vervolgens vastgelegd worden in een beleidsnotitie.

Om woningsplitsing of kamergewijze verhuur tegen te gaan, of op z'n minst te reguleren moet in ieder geval het bestemmingsplan Dorp, maar ook het bestemmingsplan Bedrijventerrein aangepast worden. Zoals hiervoor reeds aangehaald kent het bestemmingsplan "Buitengebied" een bepaling die woningsplitsing en kamergewijze verhuur tegengaat. Voor de eenduidigheid zou het echter goed zijn om de regelingen in de verschillende bestemmingsplannen op elkaar aan te laten sluiten.

De onderhavige beleidsregels zijn bedoeld om kaders te stellen aan de mogelijkheden tot woningsplitsing en kamergewijze verhuur. Dit biedt niet enkel handvatten voor vergunningverlening, maar ook voor handhaving, daar waar zich ongewenste situaties van woningsplitsing of kamergewijze verhuur voordoen. Als voldaan wordt aan de onderhavige beleidsregels is woningsplitsing of kamergewijze verhuur niet bij recht toegestaan. Om woningsplitsing of kamergewijze verhuur daadwerkelijk te realiseren, is te allen tijde een omgevingsvergunning vereist. Deze dient op de gebruikelijke wijze ingediend te worden bij de gemeente.

2 Algemeen

Met betrekking tot de problematiek van woningsplitsing en kamergewijze verhuur is het van belang om duidelijkheid omtrent de begripsbepalingen te hebben.

Hieronder volgen de toe te passen begripsbepalingen.

- de oorspronkelijke deel: gedeelte van de boerderij dat bedoeld was als werkruimte of schuur bij de voormalige boerderij en integraal onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- huishouden: Persoon of groep van personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamer-verhuur wordt daaronder niet begrepen.
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte
- woning: een gebouw dat is geschikt en bestemd ten behoeve van één wooneenheid
- woongebouw: een gebouw, dat geheel of gedeeltelijk naast / boven elkaar gelegen wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- wooneenheid: een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
- zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond en waarin alle voor bewoning wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badruimte, toilet, keuken en woonruimte.

3 Woningsplitsing

Woningsplitsing ziet op de situatie dat een bestaande woning wordt getransformeerd in een gebouw met meerdere wooneenheden. Omdat de effecten voor de bebouwde kom en het buitengebied anders zijn, wordt in de beleidsregels ook een onderscheid gemaakt tussen deze twee gebieden.

Bij woningsplitsing spelen diverse aspecten een rol. Door het creëren van een extra woning ontstaat er bijvoorbeeld een grotere parkeerbehoefte. Daarnaast zal in de omgeving mogelijk hinder zijn door een toename van het aantal verkeersbewegingen en een inbreuk op de privacy van omwonenden.

3.1 Algemeen

In het algemeen geldt voor het splitsen van woningen een aantal basisprincipes.

Woningsplitsing kan enkel mogelijk gemaakt worden middels een bestemmingsplanwijziging. Hiermee kan dan direct een aanduiding op de verbeelding aangebracht worden met betrekking tot het maximaal aantal wooneenheden. Tevens kan dan de oorspronkelijke woning omkaderd worden middels een bouwvlak zodat uitbreiding van de nieuwe woningen beperkt wordt tot de vergunningsvrije mogelijkheden.

Een ander uitgangspunt is dat er maximaal maar één keer gesplitst kan worden. Bij de splitsing kan ook maximaal één extra wooneenheid gecreëerd worden.

Verder geldt dat er alleen wordt meegewerkt aan een uitbreiding van het aantal woningen als er ook een bepaalde mate van duurzaamheid wordt verkregen/ behouden/ gegarandeerd.

3.2 Splitsen in het buitengebied

Bij een woningsplitsing geldt als belangrijkste regel dat er geen uitbreiding van de bebouwing plaats vindt; de woningsplitsing geschiedt binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw. Om te voorkomen dat er "mini" woningen ontstaan wordt een minimumafmeting opgenomen voor de nieuwe wooneenheden. Hierbij wordt aangesloten bij de inhoudsmaat die bij omliggende gemeenten vaker gehanteerd wordt voor kleine woningen.

In het buitengebied zijn veel agrarische bedrijven operationeel. Aangezien het buitengebied vooral bedoeld is om deze bedrijven te faciliteren, geldt dat woningsplitsing geen belemmering mag vormen voor bestaande agrarische bedrijven.

Om te voorkomen dat woningen die recent vergroot zijn snel daarna gesplitst worden om economische waarde te creëren, moet het hoofdgebouw minimaal 10 jaar in zijn huidige vorm bestaan.

3.3 Splitsen binnen de bebouwde kom

Splitsen binnen de bebouwde kom is in beginsel ook mogelijk. Omdat binnen de bebouwde kom wijken ontwikkeld worden met een bepaald beeld en deze wijken tot wasdom moeten komen, is besloten om splitsing pas mogelijk te maken bij woningen die ouder zijn dan 15 jaar. Verder gelden aanvullende eisen met betrekking tot buitenruimte en berging.

Binnen de bebouwde kom is parkeerhinder een belangrijk aandachtspunt. Bij het splitsen van een woning geldt dat voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen 2016. Zo wordt voorkomen dat er een onevenredige parkeerdruk op de omgeving ontstaat.

4 Kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur en het splitsen van woningen kan tot allerlei problemen leiden. Denk aan druk op de leefomgeving, overlast, parkeerdruk etc. Omdat kamergewijze verhuur wel in een behoefte aan betaalbare woonruimte voorziet zijn beleidsregels opgesteld. Bij deze beleidsregels is naast ruimtelijke aspecten zoals parkeerdruk e.d. ook aandacht besteed aan de bruikbaarheid en veiligheid voor de huurders.

5 Beleidsregels

Artikel 1: Begripsbepalingen

- de oorspronkelijke deel: gedeelte van de boerderij dat bedoeld was als werkruimte of schuur bij de voormalige boerderij en integraal onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- huishouden: Persoon of groep van personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte
- woning: een gebouw dat is geschikt en bestemd ten behoeve van één wooneenheid
- woongebouw: een gebouw, dat geheel of gedeeltelijk naast / boven elkaar gelegen wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- wooneenheid: een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
- zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond en waarin alle voor bewoning wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badruimte, toilet, keuken en woonruimte.

Artikel 2: Woningssplitsing

Het splitsen van een woning in meer dan één wooneenheid is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Het te splitsen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw en er heeft niet reeds eerder een woningssplitsing plaats gevonden.
- b. Bij het splitsen van de woning mag slechts één wooneenheid toegevoegd worden.
- c. Het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft de bestemming "Wonen".
- d. Voor het buitengebied geldt dat de oorspronkelijke deel ook van het woongedeelte mag worden afgesplitst, mits niet eerder een woningssplitsing heeft plaats gevonden
- e. De door de splitsing gerealiseerde wooneenheden dienen een minimale gebruiksoppervlakte (bepaald conform het Bouwbesluit) van 50 m² te hebben.
- f. Na splitsing dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Renswoude.
- g. Minimaal 50% van het oorspronkelijke perceel moet onverhard zijn en blijven.
- h. Voor elke wooneenheid geldt dat voldaan moet worden aan de nieuwbouweisen voor buitenberging en buitenruimte zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.
- i. De woningssplitsing mag geen nadelige gevolgen hebben voor naastgelegen bedrijven.
- j. De te splitsen woning moet ouder zijn dan:
 - a. in de bebouwde kom: 15 jaar
 - b. buiten de bebouwde kom: 10 jaar.
- k. Bij woningssplitsing buiten de bebouwde kom dient een compensatie overeenkomstig de nota "Duurzame kwaliteit in een veranderend landschap", danwel de Menukaart regio Foodvalley plaats te vinden.

Artikel 3: Kamergewijze verhuur

1. Het verhuren van één onzelfstandige woonruimte binnen een bestaande woning is toegestaan.
2. Het verhuren van meer dan één onzelfstandige woonruimte binnen een bestaande woning is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. De eigenaar moet in het pand wonen waar de onzelfstandige woonruimten verhuurd worden.
 - b. De onzelfstandige woonruimte heeft een minimale afmeting van
 - a. 10 m² voor een eenpersoonskamer
 - b. 15 m² voor een tweepersoonskamer
 - c. Een onzelfstandige woonruimte mag aan maximaal twee personen huisvesting bieden.
 - d. Er moet voldaan worden aan de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Renswoude.
 - e. Voldaan moet worden aan de nieuwbouweisen t.a.v. brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012
 - f. Per hoofdgebouw mogen maximaal 4 onzelfstandige woonruimten gecreëerd worden.
 - g. De afstand tussen hoofdgebouwen waar kamergewijze verhuur plaats vindt is ten minste 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel.
 - h. Ontvankelijke aanvragen worden op volgorde van ontvangst behandeld.