

Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen

Zaaknummer: 2127967

- gelezen het voorstel van Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Economie d.d.

betreft: Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:
vast te stellen de Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen

Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college wenst de mogelijkheden te verruimen voor het op kleine schaal mogelijk maken van kamerverhuur en woningsplitsing.

Het algemeen belang van voorliggende beleidsregels is om te voorzien in meer woonruimte. De belangen van burens, omwonenden en het behoud van een goed woon- en leefklimaat worden daarbij niet uit het oog verloren. Voorliggende beleidsregels borgen dit door kamerverhuur en woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken die ervoor zorgen dat ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

1.2 Meer woonruimte mogelijk maken binnen de bestaande woningvoorraad

In algemene zin is in Hoorn, net als in grote delen van Nederland, sprake van een grote behoefte aan woonruimte. Alleen door het bouwen van nieuwe woningen kan die behoefte niet op korte termijn ingevuld worden. De bestaande woningvoorraad kan bijdragen aan het invullen van de behoefte aan woonruimte.

In de bestaande woningvoorraad is de gemiddelde woningbezetting de afgelopen 40 jaar zo'n 15% gedaald tot circa 2,25 personen per woning in 2022 (CBS statline). Daarentegen is de woninggrootte tot 2021 voortdurend toegenomen (CBS statline). In veel bestaande woningen is ruimte beschikbaar die gebruikt zou kunnen worden voor kamerverhuur of voor splitsing.

Doordat ouderen langer thuis blijven wonen, door toename van het aantal echtscheidingen, door mensen die wensen door te stromen vanuit het beschermd wonen, de maatschappelijke opvang of zorginstellingen, door woningzoekende jongeren en studenten en statushouders bestaat er steeds meer behoefte aan kleine woningen. De gemeente wil voorzien in deze woonbehoefte. De gemeente wil niet voorzien in vormen van logies of andere short stay vormen in de woonwijken (verhuur aan personen voor de duur tot 6 maanden) omdat dit afbreuk doet aan het karakter en uitstraling van een woning of woonbuurt en de kans vergroot tot overlastsituaties.

Het splitsen van zelfstandige woningen in meerdere (wat kleinere) zelfstandige woningen zal vooral geschikt zijn voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens. In het geval van woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur; verhuur van maximaal 2 kamers waarbij de eigenaar ook woonachtig is in de woning) zullen de te verhuren kamers invulling geven aan de woningbehoefte van onder andere studenten, jongeren, starters en mensen die snel een dak boven hun hoofd nodig hebben.

1.3 Omgevingsplan

In het omgevingsplan van Hoorn mag een woning gebruikt worden door één huishouden dat kan bestaan uit een of meerdere personen.

Bij kamerverhuur wordt de woning deels omgezet in onzelfstandige woonruimte en neemt het aantal huishoudens toe. In het geval van kamerverhuur woont de verhuurder in de woning. De huurders

hebben ieder een eigen contract. De eigenaar (= verhuurder) blijft verantwoordelijk voor de woning en het gebruik. De gemeente verwacht dat de eigenaar de huurders van de kamers aanspreekt op ongewenst gedrag. Kamerverhuur zonder aanwezigheid van de eigenaar is niet toegestaan, omdat de verantwoordelijkheid op het ruimtelijke gebruik van de woning dan minder goed wordt geborgd. Bij kamerverhuur is er dus feitelijk sprake van inwoning.

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van meerdere verdiepingen te splitsen in twee woningen. Elk pand heeft dus alle eigen voorzieningen, keuken, badkamer e.d. Er is geen sprake van het delen van deze voorzieningen. Dit is het essentiële verschil tussen kamerverhuur en splitsing.

Als een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar dit in strijd is met het omgevingsplan, kan in afwijking van het omgevingsplan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om deze aanvragen om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te kunnen beoordelen en ongewenste effecten zoveel mogelijk te voorkomen, zijn beleidsregels opgesteld.

Het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen is in Hoorn al toegestaan in het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan Binnenstad, bij de bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2' en 'Gemengd'. In die situaties wordt niet toegekomen aan toetsing aan deze beleidsregels.

In het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan Binnenstad bevat de bestemming Wonen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing. Artikel 3 van deze beleidsregels geldt als toetsingskader voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met uitzondering van de artikelen 3 lid 1 sub b en 3 lid 2 sub a.

2 Wettelijk kader voor beleidsregels

2.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging plaats moet vinden.

Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:

1. verzoeken om afwijking van het omgevingsplan worden op een eenduidige manier beoordeeld;
2. de rechtszekerheid voor de burger wordt vergroot: een burger kan zelf vooraf na gaan of zijn verzoek voor medewerking in aanmerking zou kunnen komen en ook belanghebbenden kunnen vooraf inschatten of medewerking aan een verzoek tot de mogelijkheden zou behoren;
3. de beoordeling van aanvragen om afwijking van het omgevingsplan kan sneller plaatsvinden;
4. uit jurisprudentie blijkt het besluit om aan een verzoek voor afwijking van het omgevingsplan mee te werken of te weigeren als beter onderbouwd wordt beschouwd, als dit besluit is gebaseerd op beleidsregels.

2.2 Omgevingswet (Ow)

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen sprake meer van bestemmingsplannen.. De bestemmingsplannen vormen het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan van rechtswege dat tot 2030 stapsgewijs zal worden omgezet door een omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken betreft een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl waaronder de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl en de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan.

Het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan Binnenstad maakt het met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk om een pand met de bestemming 'Wonen' te splitsen in meerdere zelfstandige woningen¹. Onder de Omgevingswet is deze vergunningplicht op te vatten als een binnenplanse OPA (omgevingsplanactiviteit). In het omgevingsplan zijn voor deze afwijkingsbevoegdheid geen criteria (beoordelingsregels) opgenomen over minimale oppervlakten van de te splitsen woning, minimale oppervlakte van de woning na splitsing en te realiseren bergingen. Om kwalitatief

goede woningen te waarborgen, dienen deze beleidsregels ook als toetsingskader voor de genoemde binnenplanse OPA. Hiervan zijn de regels in de artikelen 3 lid 1 sub b en 3 lid 2 sub a uitgezonderd. Het verlenen van binnenplanse afwijkbevoegdheden die straks onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege via een OPA of het verlenen van een BOPA blijft een bevoegdheid², het is geen verplichting. In bepaalde gevallen kan toepassing van de hier bedoelde OPA of BOPA in strijd zijn met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen. In deze gevallen zal geen medewerking worden verleend.

¹ Artikel 25, lid 6 omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Binnenstad

² Artikel 22.281 omgevingsplan (Bruidsschat) waarin dit expliciet is bepaald voor de binnenplanse afwijzingsbepalingen (OPA's) die nog voorkomen in de bestemmingsplannen die onderdeel maken van het omgevingsplan van rechtswege. Hiermee wordt een neutrale overgang naar het nieuwe stelsel geborgd.

3 Reikwijdte beleidsregels

3.1 Waar deze regels op van toepassing zijn

De beleidsregels hebben betrekking op aanvragen in de volgende gevallen:

1. Kamerverhuur: binnen een zelfstandige woning wordt onzelfstandige woonruimte benut voor kamerverhuur (een of twee kamers). Dit wordt ook wel inwoning genoemd omdat de verhuurder ook de hoofdbewoner is.
2. Woningssplitsing in meerdere zelfstandige woningen.

3.2 Wat is uitgesloten

Voor de onderstaande woningen en/of locaties is geen kamerverhuur en woningssplitsing toegestaan:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijventerreinen;
3. nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering;
4. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
5. de linten.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op toeristische verhuur, short stay (verhuur aan personen voor de duur tot 6 maanden) of andere vormen van logies aangezien dit niet valt onder 'wonen'.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. In het omgevingsplan heeft deze woning veelal een bedrijfsbestemming en/of aanduiding. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Het verhuren van een kamer of het splitsen van dit type woningen is daarom niet toegestaan.

Bedrijventerreinen

In bedrijfspanden op bedrijventerreinen mag niet worden gewoond. Extra woonruimte creëren door middel van kamerverhuur en woningssplitsing is ongewenst omdat dit beperkingen kan veroorzaken voor bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen.

Nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de woonbehoefte. De grootte van de woning wordt hierop afgestemd. Daarnaast geldt voor nieuwe woningen een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar. Kamerverhuur en/of woningssplitsing is zodoende de eerste vijf jaar na oplevering niet toegestaan.

Vrijstaand bijbehorend bouwwerk

In vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet worden gewoond. De gemeente werkt niet mee aan het creëren van extra woonruimte in bouwwerken die onbedoeld zijn voor bewoning.

De linten

Voor deze cultuurhistorisch waardevolle linten is het van belang dat het groene en open karakter blijft bestaan. Door het toestaan van woningssplitsing en/of kamerverhuur zal de parkeerdruk op de linten toenemen. Dit tast het groene en open karakter van de linten aan. Vooralsnog is woningssplitsing en/of

kamerverhuur daarom niet toegestaan in de linten. De linten zijn: Dorpsstraat, Keern, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk en Lageweg.

4 Toetsingscriteria

4.1 Woningtoets

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een woning waarin kamerverhuur (één of twee kamers) plaatsvindt, of die gesplitst is, zijn criteria geformuleerd over:

1. woning- en kamergrootte;
2. gezamenlijke voorzieningen;
3. toegang.

De betreffende woonruimten dienen in elk geval te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Woning en kamergrootte

Om voldoende kwaliteit te bieden aan huurders stelt de gemeente eisen aan de omvang van de ruimtes. Indien er sprake is van kamerverhuur (één of twee kamers) dient elke te verhuren kamer een oppervlakte van minimaal 12 m² gebruiksoppervlak (GBO) te hebben. Er zijn bij kamerverhuur geen eisen aan de totale omvang van de woning, omdat dit de verantwoordelijkheid is van de hoofdbewoner.

Ook bij splitsing is het van belang om een kwalitatief goede woning te realiseren na woningsplitsing. Daarbij maken wij een onderverdeling in woningen buiten de binnenstad en woningen binnen de binnenstad, omdat woningen in de binnenstad dichter bij stedelijke voorzieningen liggen. De minimale oppervlakte van de woning buiten de binnenstad die bouwkundig gesplitst mag worden, is 120 m² GBO (vóór splitsing). De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 50 m² GBO. De minimale oppervlakte van de woning binnen de binnenstad die bouwkundig gesplitst mag worden, is 100 m² GBO (vóór splitsing). De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 40 m² GBO.

Voor de binnenstad is gekozen voor een lager minimaal woningoppervlak en een lager GBO na splitsing. Wij vinden dat ook bij een woning in de binnenstad met een GBO van 40 m² sprake is van een kwalitatief goede woning. In onze afweging voor lagere minimale oppervlakten speelt mee dat wij een toename van het aantal zelfstandige woningen in de binnenstad willen bevorderen en kleiner kunnen zijn door de nabijheid van voorzieningen. Door lagere normen te hanteren in de binnenstad wordt dit mogelijk gemaakt. Daarnaast kent de binnenstad geen verplichting meer voor de aanleg van eigen parkeerplaatsen voor nieuw te realiseren woningen. Van een toename van de parkeerdruk zal daarom geen sprake zijn. Het nabijgelegen station maakt het bovendien mogelijk te reizen met het openbaar vervoer.

Gezamenlijke voorzieningen

Bij kamerverhuur delen de huurders de aanwezige voorzieningen en gebruiken de huurders de voorzieningen van de eigenaar. Voor het kunnen bieden van voldoende kwaliteit in de woning stelt de gemeente minimale eisen aan bepaalde onderdelen van de woning. De gemeente eist bij kamerverhuur een minimale bergruimte van minimaal 1,5 m² GBO per kamer (bovenop de minimaal 12m² van de te verhuren kamer). De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits het GBO minimaal 1,5 m² per kamer bedraagt.

Bij het splitsen van woningen worden in pandig geen voorzieningen gedeeld. Hierbij moet wel voldoende ruimte aanwezig te zijn voor parkeren en rolcontainers. Parkeren van (brom-)fietsen en ruimte voor rolcontainers vindt plaats op eigen terrein. Is de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing groter dan 50 m², dan dient er een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² GBO. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur in pandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn. Als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 50 m² GBO, dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m² GBO per woning bedraagt, met een minimum van 5 m² GBO. Bestaande bergingen moeten in stand gehouden worden, indien deze verplicht waren vanuit het bouwbesluit en bbl.

Toegang

Bij kamerverhuur worden maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. De huurders van kamerverhuur moeten rechtstreeks toegang hebben tot een eigen kamer. De toegang tot de kamers vindt daarom rechtstreeks plaats via de woonkamer en/of de hal/gang. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een kamer uitsluitend te kunnen betreden via een badkamer.

Bij woningsplitsen ontstaan twee aparte woningen. Hierbij stelt de gemeente de eis dat twee volwaardige woningen worden gerealiseerd met elk afzonderlijk een eigen ingang vanaf de openbare weg/onbebouwde ruimte. De toegang tot de woningen moet plaatsvinden via de voor- of zijgevel.

4.2 Leefbaarheidstoets

Naast de woningtoets geldt er ook een leefbaarheidstoets waarin criteria zijn geformuleerd. Deze zijn:

1. een afstandsregel;
2. een parkeertoets.

Afstandsregel

Het opnemen van een afstandsregel wordt gebruikt om de leefbaarheid in een straat op peil te houden. De leefbaarheid kan in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning in dit kader wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van behoud van de leefbaarheid. Een omgevingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager.

Negatieve effecten op de leefbaarheid hebben bijvoorbeeld betrekking op geluidsoverlast, druk op de publieke ruimte, gevoelens van sociale onveiligheid door wisselende en anonieme bewoning waardoor elkaar aanspreken te weinig mogelijk is. Een omgevingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager. De afstandsregel voorziet hierin.

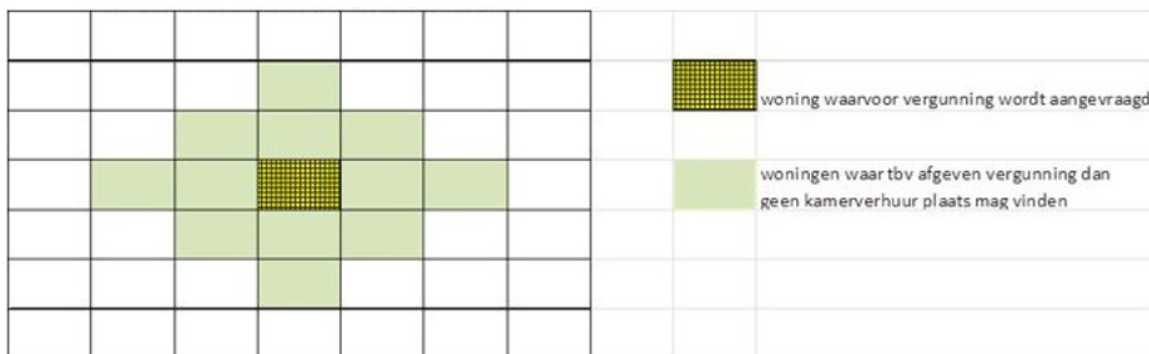
De afstandsregel houdt in dat een woning waarvoor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing en/of kamerverhuur (twee kamers) wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter, gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin kamerverhuur (twee kamers) plaats vindt, of die (recent) gesplitst is (zie Figuur 1). Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is. Op deze manier is het gebied binnen de geldende straal rond een dergelijke woning 'beschermd' tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing. Kamerverhuur van één woning is vergunningplichtig, maar telt niet mee in deze berekening. Binnen een straal van 30 meter mogen dus diverse woningen liggen waarbij sprake is van kamerverhuur met één woning.



Figuur 1: cirkelbenadering bij grondgebonden woningen (voorbeeld), straal is 30 meter.

In Figuur 1 is de woning met het rode kruis bijvoorbeeld een bestaande woning waarin twee kamers worden verhuurd. Vanuit het middelpunt van het oorspronkelijke hoofdgebouw is een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. De donkere oranje woningen vallen geheel of gedeeltelijk binnen, of worden geraakt door de cirkel met deze straal. Voor deze woningen kan geen omgevingsvergunning verleend worden voor kamerverhuur (twee woningen) en woningsplitsing. Bij de groen gekleurde woningen raakt de cirkel weliswaar de percelen waarop deze woningen zich bevinden, maar niet de woningen zelf. Voor deze woningen zou nog een omgevingsvergunning voor kamerverhuur (twee kamers) en/of woningsplitsing verleend kunnen worden.

Voor een appartement in een appartementengebouw wordt geen omgevingsvergunning verleend als in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement al kamerverhuur van twee kamers plaatsvindt. In onderstaande Figuur 2 wordt dit geïllustreerd aan de hand van het gevelbeeld.



Figuur 2: gevelbeeld bij appartementen (voorbeeld)

Parkeertoets

Er moet worden voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in de meest recente versie parkeernormennota (onderdeel van het omgevingsplan). De extra parkeervraag moet op eigen terrein gerealiseerd worden of bij uitzondering opgevangen worden in de openbare ruimte. In de parkeernormennota staat aangegeven wanneer een ontheffing van de parkeereis mogelijk is. Alleen dan kan de parkeervraag in de openbare ruimte opgevangen worden. Bij het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt bekeken wat de extra parkeervraag is van het de woningsplitsing en/of de kamerverhuur (één of twee kamers). Op dat moment wordt bepaald of de parkeervraag op eigen terrein opgelost kan worden of indien nodig het mogelijk is de parkeervraag in de openbare ruimte op te vangen met ontheffing van de parkeereis uit de parkeernormennota.

5 Controle en handhaving

Goede toetsing van aanvragen (woningtoets en leefbaarheidstoets) zijn erop gericht overlast te voorkomen, maar kunnen die niet uitsluiten. Controle en zo nodig handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk. In het VTH-beleid is aangegeven op welke wijze de gemeente handhaaft en welke prioriteiten de gemeente stelt.

Voor een goede controle en handhaving kan de gemeente vragen naar de huurcontracten bij toezicht op de verleende omgevingsvergunning, bij inschrijving in het basisregistratie personen (BRP) of bij handhaving na een melding.

6 Beleidsregels

Artikel 1 Definities

BINNENSTAD:

Het gebied binnen de gemeente Hoorn waarvoor het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan Binnenstad of diens opvolger geldt.

GBO:

Gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de NEN2580.

KAMER:

Onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

KAMERVERHUUR:

Het verhuren van een kamer in een zelfstandige woning waarbij de verhuurder (tevens eigenaar) in de woning woont en een kamer voor onzelfstandige woonruimte verhuurt op basis van afzonderlijke huurcontracten per kamer.

MIDDELPUNT:

Het geometrisch middelpunt van het oorspronkelijk hoofdgebouw dat berekend kan worden op basis van de BAG-contouren, zoals opgenomen in het Kadaster.

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE:

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

OORSPRONKELIJK HOOFDGEBOUW:

Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;

WONINGSPLITSING:

Het opsplitsen van één zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen.

WOONRUIMTE

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden;

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/WONING:

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Kamerverhuur

1. Een omgevingsvergunning ten behoeve van een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van kamerverhuur wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande zelfstandige woning;
 - b. de verhuurder is de eigenaar van de bestaande zelfstandige woning en is tevens hoofdbewoner;
 - c. per woning mogen maximaal twee kamers worden verhuurd ten behoeve van maximaal 1 volwassene per kamer;
 - d. de gebruiksoppervlakte van de te verhuren kamer bedraagt van minimaal 12 m² GBO;
 - e. per te verhuren kamer dient bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m² per kamer bedraagt;
 - f. de toegang tot de te verhuren kamer vindt rechtstreeks via de woonkamer en/of hal/gang plaats, waarbij alle voorzieningen vanuit de woonkamer en/of hal/gang intern bereikbaar zijn;
 - g. het gebruik moet voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Parkeernormennota Hoorn of diens opvolger;
 - h. de woning en de afzonderlijke te verhuren kamers, voldoen aan eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of diens opvolger.
2. Een omgevingsvergunning ten behoeve van een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van kamerverhuur wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. een woning die geheel of gedeeltelijk valt binnen een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin kamerverhuur van twee kamers plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor kamerverhuur voor twee kamers en woningsplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
 - b. een woning in gestapelde bouw (appartement), waarbij in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw al kamerverhuur van twee kamers plaatsvindt;
 - c. een bedrijfswoning;
 - d. een nieuwgebouwde woning binnen vijf jaar na oplevering;
 - e. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 - f. een woning aan de linten de Dorpsstraat, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk, Keern, Lageweg.

Artikel 3 Woningsplitsing

1. Een omgevingsvergunning ten behoeve van een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van woningsplitsing wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er is sprake van een bestaande zelfstandige woning;

- b. een bestaande zelfstandige woning mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst. Dit maximum geldt niet voor woningen waar in het omgevingsplan op grond van het tijdelijk deel de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Binnenstad van toepassing is;
 - c. de minimale oppervlakte vóór splitsing van de te splitsen woning bedraagt:
 1. in de binnenstad: 100 m² GBO;
 2. in overige gebieden: 120 m² GBO.
 - d. de minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is:
 1. In de binnenstad: 40 m² GBO;
 2. In overige gebieden: 50 m² GBO.
 - e. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing groter is dan 50 m² GBO, dient er na splitsing een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m² GBO per woning die geschikt is voor de stalling van (brom-)fietsen. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn;
 - f. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 50 m² GBO, dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m² GBO per woning bedraagt, met een minimum van 5 m² GBO;
 - g. de toegang van ieder van de woningen na splitsing vindt via de voor- of zijgevel plaats;
 - h. na splitsing moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormennota Hoorn of diens opvolger;
 - i. de woningen moeten na splitsing voldoen aan de minimale eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of diens opvolger.
2. Een omgevingsvergunning ten behoeve van een omgevingsplanactiviteit voor woningsplitsing wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
- a. een woning die geheel of gedeeltelijk valt binnen een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin kamerverhuur voor twee kamers plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor kamerverhuur voor twee kamers en woningsplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten. Deze bepaling geldt niet voor woningen waar in het omgevingsplan op grond van het tijdelijk deel de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Binnenstad van toepassing is.
 - b. een woning in gestapelde bouw (appartement), waarbij in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw al kamerverhuur van twee kamers plaatsvindt;
 - c. een bedrijfswoning;
 - d. een nieuwgebouwde woning binnen vijf jaar na oplevering;
 - e. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 - f. een woning aan de linten de Dorpsstraat, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk, Keern, Lageweg.

Artikel 4 Tijdelijkheid

Vergunningen voor kamerverhuur worden verleend voor maximaal 10 jaar.

Artikel 5 Inwerkingtreding

1. Met de inwerkingtreding van de Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing worden de Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen die door het college zijn vastgesteld op 19 september 2023 ingetrokken.
2. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen'.

Hoorn, 26 maart 2024

