

## Beleidsregel 'Flexbewoning gemeente Terneuzen'

### Aanleiding

De vraag naar flexibele woonruimte neemt toe. Snel toegankelijke woonruimte is vaak lastig te vinden en bij schaarste kom je er ook niet zomaar voor in aanmerking. De woningmarkt in Nederland is nog lang niet in staat om aan de veranderende vraag van veel van deze woningzoekenden tegemoet te komen. De vraag naar arbeidsmigrantenhuisvesting vormt hier slechts een onderdeel van. Op landelijke niveau wordt het aantal (vooral kleine) huishoudens dat behoefte heeft aan vormen van flexwonen op zo'n anderhalf miljoen geschat. Te denken valt aan studenten, (door)starters, jongeren, statushouders, extra woningvraag als gevolg van echtscheiding of huiselijk geweld. Het is van belang om ook binnen de gemeente Terneuzen maximale mogelijkheden te bieden om diverse doelgroepen te kunnen voorzien van passende huisvesting. De zoektocht naar geschikte huisvesting wordt nog lastiger als burgers zich gehinderd voelen als huisvesting binnen de bestaande woningvoorraad op een onzorgvuldige manier of zelfs op illegale wijze plaatsvindt. Zo stuit tijdelijke huisvesting binnen de bestaande woonwijken op weerstand. Wijkbewoners worden geconfronteerd met woningen waarin een snel wisselende samenstelling van mensen gehuisvest wordt. Niet alleen zorgt een ander leefritme voor overlast maar ook fysieke overlast, zoals bijvoorbeeld parkeeroverlast, zwerfafval of matig tuinonderhoud, kunnen het gevoel van de leefomgeving en sociale samenhang negatief beïnvloeden.

De voorliggende beleidsregel betreft een beperkte aanpassing van de beleidsregel Flexbewoning 2022 naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat met name termen, definities en verwijzingen zijn aangepast. Daarnaast is er een weigeringsgrond toegevoegd. Dit betekent dat de locatie waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor flexbewoning betrekking op heeft getoetst moeten worden aan de Leefbaarometer.

### Uitgangspunt college

Wij willen voorzien in voldoende en goede huisvesting voor onze inwoners. Dit betekent dat woonruimte toegesneden is op de menselijk maat, de woonbehoeften, maar ook op de omgeving. Sinds 2018 stellen wij beleidsregels die er voornamelijk op zijn gericht om de realisatie van geclusterde huisvestingsvormen voor flexibele woonvormen in goede banen te leiden. Wij blijven deze regels hanteren als leidraad voor de realisatie van geclusterde huisvesting voor deze specifieke doelgroepen. In de gemeente Terneuzen wordt deze groep voornamelijk gevormd door arbeidsmigranten. De onderhavige beleidsregel Flexbewoning Terneuzen ziet toe op het faciliteren van de huisvestingsbehoefte voor een brede doelgroep. Het biedt de mogelijkheid om binnen de bestaande woningvoorraad op gecontroleerde wijze huisvesting te bieden aan maximaal vier personen die geen huishouden vormen maar wel langdurig binnen onze gemeente verblijven. Met duidelijkheid over de toelaatbaarheid van huisvesting kunnen onacceptabele en onveilige vormen van huisvesting, ruimtelijk ongewenste situaties en problemen in de woonomgeving worden voorkomen. Het biedt tevens een juridisch houvast om adequaat op te kunnen treden.

### Facetbestemmingsplan en beleidsregel

Voor het reguleren van flexbewoning is een facetbestemmingsplan vastgesteld. Dit plan is op 1 januari 2024 opgegaan in het (tijdelijk) omgevingsplan (hierna: omgevingsplan). Flexbewoning is op grond van dit omgevingsplan alleen via een tijdelijke afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Daarmee wordt gewaarborgd dat deze bewoners op adequate wijze worden gehuisvest. Ongewenste huisvestingsvormen in woningen en mogelijke problemen in de omgeving worden hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Hiertoe is in het omgevingsplan een gebruiksverbod opgenomen. Hierin is bepaald dat 'het gebruik van een woning door meer dan één huishouden' strijdig is. Met dit gebruiksverbod wordt benadrukt dat een woning niet is bedoeld voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Het omgevingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid om medewerking te kunnen verlenen aan verzoeken voor huisvesting van maximaal 4 personen die geen huishouden vormen. In die afwijkingsbevoegdheid wordt verwezen naar de onderhavige beleidsregel "Flexwonen gemeente Terneuzen". In deze beleidsregel zijn de voorwaarden opgenomen op basis waarvan afwijking kan worden verleend.

### Bestaande situaties/overgangsrecht

Als bij de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden is daarvoor een uitzonderingsbepaling opgenomen. Wij stellen huiseigenaren in de gelegenheid om binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze beleidsregel eventuele tekortkomingen op te lossen. We doelen daarbij niet alleen op de bouw- en leef technische vereisten maar ook op de inschrijving van bewoners in de Basisregistratie Personen (BRP) en het (laten) herhuisvesten van bewoners indien de woning door meer dan 4 personen wordt bewoond. In geval al sprake was van flexbewoning conform en voor inwerkingtreding van deze beleidsregel dan dient dit door de huiseigenaar te worden aangetoond met documenten/bewijsstukken.

### Uitzonderingen

Specifieke zorggerichte huisvestingsvormen waaronder begeleid wonen, groepswonen maar ook reeds vergunde kamergewijze verhuur vallen buiten de werkingssfeer van deze regeling. Hotel, pensions B&B

's hebben een logiesfunctie en zijn bedoeld voor kortverblijf. Ook hierop is de regeling niet van toepassing.

#### **Weigeringsgronden**

In artikel 2 en 3 van de regeling worden de weigeringsgronden genoemd op basis waarvan een aanvraag geweigerd wordt. Hieronder lichten wij de weigeringsgronden 'parkeervoorzieningen' en 'Leefbaarometer' toe.

#### **Parkeervoorzieningen**

Aan dit beleid zijn uiteraard ook parkeernormen gekoppeld. Het is bekend dat het plaatsen van meerdere auto's in een toch al drukke straat tot (parkeer)problemen kan leiden. Bij een aanvraag voor flexbewoning zal aangetoond moeten worden dat parkeren in het openbare gebied mogelijk is.

#### **Leefbaarometer**

De Leefbaarometer is ontwikkeld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en heeft als doel om tot een op een laag schaalniveau de leefbaarheid van Nederland te beoordelen. Aan de hand van kenmerken van de woonomgeving, zoals type voorzieningen, lokale geluidsbelasting, en onveiligheid is hiermee in kaart gebracht wat de staat van de leefbaarheid in buurten en wijken is. De Leefbaarometer geeft een totaal score weer en een score per dimensie. Deze dimensies zijn woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en veiligheid. Zoals hierboven reeds weergegeven kan flexbewoning een negatieve uitwerking hebben op de leefbaarheid. In wijken waar de leefbaarheid reeds onder druk staat, kan een aanvraag voor flexbewoning daarom niet gehonoreerd worden.

#### **Afwijken beleidsregels**

In dit beleid is ook een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen, waarbij het mogelijk wordt dat het college afwijkt van dit beleid indien strikte toepassing leidt tot onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van de hardheidsclausule mag er niet toe leiden dat afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van deze beleidsregels. Voor de leefbaarheid en privacy hanteert de gemeente Terneuzen in beginsel de maatstaf van maximaal 1 persoon per slaapkamer. Twee personen per slaapkamer kan enkel worden toegestaan, indien beide personen een aantoonbare duurzame relatie met elkaar hebben.

#### **Tekst van de Regeling**

Het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen

#### **Overwegende dat:**

1. het college in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime;
2. het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning;
3. het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het huisvesten van personen die geen huishouden vormen;
4. de huisvesting van personen die geen huishouden vormen op verscheidene wijzen kan plaatsvinden;
5. het college van de gemeente Terneuzen in 2018 en in 2022 een beleidsregels heeft opgesteld die er op gericht zijn om de realisatie van geclusterde huisvestingsvormen in goede banen te leiden;
6. het wenselijk is nieuwe beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van personen die geen huishouden vormen.

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

**Bebouwde kom:** het geheel van gronden/percelen niet gelegen in het buitengebied.

**Bestaande huisvesting:** huisvesting die op het moment van vaststelling van deze beleidsnotitie reeds plaatsvindt op grond van een verleende omgevingsvergunning, dan wel huisvesting die op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks was toegestaan en daarvoor aantoonbaar is dat die op het moment van vaststelling plaatsvond.

**BRP:** Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen).

**Buitengebied:** het geheel van gronden/percelen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' of een daarmee gelijk te stellen plan. Indien gronden niet opgenomen zijn in een bestemmingsplan of beheersverordening, wordt op grond van de feitelijke situatie en aan de hand van de aard van de omgeving en de afstand tot de dorpskern bepaald of er sprake is van het buitengebied.

**Flexbewoning:** huisvesting van personen die hun hoofdverblijf in een bestaande woning hebben maar niet als één huishouden beschouwd kunnen worden.

**Hoofdverblijf:** de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

**Woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Geclusterde huisvesting:** huisvesting in een hoofdgebouw door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of door middel van zelfstandige wooneenheden dan wel een combinatie van beide.

**Gebruiksoppervlakte:** de oppervlakte binnen een pand bepaald volgens de NEN2580.

**Verblijfsruimte:** als bedoeld in het Bouwbesluit niveau bestaande bouw.

**Hoofdgebouw:** gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**Kamerverhuur:** woonvorm waarbij sprake is van woonruimte waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

**Huishouden:** één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

**(Dorps-) kern:** Dat gedeelte van de gemeente dat als bebouwde kom is aangeduid en niet kan worden gezien als Buitengebied.

**Leefbaarometer:** instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om tot op laag schaalniveau en voor geheel Nederland een inschatting te geven van de leefbaarheid

**Privé-buitenruimte:** de ruimte op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en die gelegen is buiten het hoofdgebouw en buiten de bijgebouwen op het betreffende perceel en tevens gelegen is achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Ruimte die benodigd is om te voldoen aan de parkeernorm, wordt niet als privé-buitenruimte aangemerkt.

**SNF:** Stichting Normering Flexwonen

**Wonen:** het gebruik van een woning (een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf) conform de begripsomschrijving met als doel daar permanent te verblijven.

**Zelfstandige wooneenheid:** een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is.

## Artikel 2 Voorwaarden voor afwijken

### Lid 2.1

De locatie van de aanvraag is niet gelegen in een wijk waar op grond van de Leefbaarometer de wijk:

1. een lagere score geeft dan 'voldoende', of
2. de individuele dimensies 'fysieke leefomgeving' en/of 'overlast & onveiligheid' in deze wijk op zichzelf beoordeeld een negatieve bijdrage leveren.

### Lid 2.2

Een afwijking wordt slechts toegepast ten behoeve van flexbewoning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

1. Flexbewoning vindt alleen plaats in een bestaande woning.
2. In de woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest.
3. Een slaapkamer mag maximaal één persoon verblijven.
4. Bewoners zijn op het betrokken adres als ingezetene ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Terneuzen.
5. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de (bedrijfsmatige) gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het woon- en leefklimaat van omliggende percelen,
6. Er is geen sprake van een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel leidt afwijking niet tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Artikel 3 Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

### Lid 3.1

Een aanvraag dient vergezeld te gaan van een huisreglement. Uit dit huisreglement moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, zowel voor de eigen huurders/gebruikers als voor de omwonenden in de directe omgeving van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en (zwerf)afval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:

1. Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
2. Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
3. Er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
4. De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
5. De huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.

Uit het huisreglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden.

Veiligheid en hygiëne alsmede opvolging van specifieke regelgeving (bijvoorbeeld in het kader van volksgezondheid) dienen te zijn gewaarborgd.

In het huisreglement moet tevens worden opgenomen wie namens de initiatiefnemer of exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Terneuzen.

Het huisreglement is opgesteld in het Nederlands en de landstaal van de gebruikers van de woning.

#### **Lid 3.2**

Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de parkeernota gemeente Terneuzen 2023-2033. Door de aanvrager dient op diens kosten een door een onafhankelijk deskundige opgesteld rapport overgelegd te worden, waarin de gevolgen voor de parkeerdruk in de directe omgeving zijn opgenomen.

#### **Lid 3.3**

Als de onder lid 3 van dit artikel bedoelde nota wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregels.

#### **Lid 3.4**

Door of namens de eigenaar dient zorg gedragen te worden voor adequaat onderhoud van woning en tuin.

### **Artikel 4 Algemene bepalingen omgevingsvergunning Flexbewoning**

In aanvulling op de voorwaarden in de bedoelde afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing:

#### **Lid 4.1**

De vergunning Flexbewoning kan alleen door de eigena(a)r(en) van de woning worden aangevraagd door gebruikmaking van het hiertoe bestemde aanvraagformulier.

#### **Lid 4.2**

De vergunning Flexbewoning is tijdelijk van aard en wordt voor een periode van 3 jaar afgegeven. Uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van deze periode dient een aanvraag om verlenging tot in totaal maximaal tien jaar te worden ingediend. Deze aanvraag wordt opnieuw door ons beoordeeld.

### **Artikel 5 Weigeren omgevingsvergunning Flexbewoning**

#### **Lid 5.1**

Het college weigert de aangevraagde omgevingsvergunning Flexbewoning als niet voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in artikelen 2 en 3 en bijlage 1 (normenset) van dit beleid.

### **Artikel 6 Intrekken omgevingsvergunning Flexbewoning**

#### **Lid 6.1**

Het college trekt de omgevingsvergunning voor Flexbewoning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden uit de artikelen 2 en 3 en bijlage 1 (normenset) van dit beleid of indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

#### **Lid 6.2**

Het college kan afzien van intrekking van de omgevingsvergunning als de geconstateerde overtredingen van dien aard zijn dat uit de aard van de overtredingen of uit het gedrag van de overtreder te verwachten is dat de overtreding of de overtredingen zullen worden beëindigd dan wel dat geen nieuwe overtredingen zullen ontstaan.

### **Artikel 7 Hardheidsclausule**

Indien toepassing van de beleidsregel 'Flexbewoning gemeente Terneuzen 2024' - gegeven de doelstelling en de strekking van die regeling - een onbillijkheid van overwegende aard zou opleveren, kan het college een onderdeel van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken.

### **Artikel 8 Slotbepalingen**

De beleidsregels Flexbewoning gemeente Terneuzen 2022 worden ingetrokken. De beleidsregels Flexbewoning gemeente Terneuzen 2024 treden in werking op 28 november 2024.  
Terneuzen, 27 november 2024

*Burgemeester en wethouders van Terneuzen*

*De burgemeester, H.J.A. (Erik) van Merrienboer  
De gemeentesecretaris, S.I.L. (Steven) de Waal*