



Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Dongen 2025

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongen;

gelezen het voorstel van het Team Omgevingsbeleid van 14 mei 2025 met kenmerk 2025-168290;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de:

Beleidsregel Hospitaverhuur gemeente Dongen 2025

Artikel 1 Definities

1. Hospitaverhuurder: een bewoner, die zelf in een zelfstandige woning woont en een deel van de eigen woning verhuurt aan maximaal één persoon;
2. Hospitabewoner: bewoner, die door middel van hospitaverhuur een deel van de woning huurt;
3. GBO: gebruiksoverlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN2580;
4. Kamer(s): onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 2 Hospitaverhuur

1. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van hospitaverhuur wordt uitsluitend verleend indien de aanvraag betrekking heeft op een bestaande woning.
2. Bij het indienen van de aanvraag zijn er een aantal indieningsvereisten: een plattegrond (schaal 1:100 of 1:50); een situatietekening (1:1000 of 1:500); in geval van een huurwoning dient de aanvrager een schriftelijke toestemmingsverklaring van de contracthouder van de huurovereenkomst te overleggen, waarin deze instemt met de verhuur van een kamer aan een hospitabewoner.
3. Voor de woning geldt dat:
 - a. de minimale grootte van de woning die wordt gedeeld bedraagt minimaal 70 m² GBO;
 - b. er mag maximaal aan één volwassen persoon worden verhuurd;
 - c. het deel van de woning dat wordt verhuurd is minimaal 12 m² GBO;
 - d. de woning dient te beschikken over de volgende gezamenlijke voorzieningen:
 1. een gezamenlijke keuken;
 2. een gezamenlijke douche en toilet;

*Het gezamenlijk delen van voorzieningen geldt niet indien de woning zelf al voorzien is van een extra keuken, douche of toilet.

- e. er dient bergruimte aanwezig te zijn die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen;
 - f. de toegang van de kamer(s) vindt in pandig vanuit de bestaande woning plaats via woonkamer of hal / gang;
4. De aanvraag om omgevingsvergunning voor hospitaverhuur wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. Een bedrijfswoning;
 - b. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning

Artikel 3 Tijdelijkheid

Omgevingsvergunningen voor het afwijken van de regels uit het omgevingsplan die hospitaverhuur mogelijk maken gelden voor een periode van maximaal 5 jaar.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Voor wat betreft de toepassing van deze regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In het algemeen kan hierop een beroep worden gedaan indien:



er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking; de aanvraag niet binnen het geldend beleid past, maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging in de rede ligt.

Artikel 5. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 28 november 2025.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Hospitaverhuur gemeente Dongen 2025.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen in de vergadering van 23 september 2025

De secretaris De Burgemeester

dr. G.W. Goedmakers ir. J.C. Slagboom

Toelichting

Inleiding

Het college wenst de mogelijkheden te verruimen voor het mogelijk maken van hospitaverhuur. Volgens de regels uit het Omgevingsplan gemeente Dongen is bewoning door maximaal één huishouden per woning toegestaan. De reden hiervoor is dat individuen die een woning delen een ander effect hebben op het woon- en leefklimaat dan een duurzaam huishouden/een gezin.

Om hospitaverhuur mogelijk te maken dient te worden afgeweken van de regels uit het Omgevingsplan gemeente Dongen. De hospitaverhuurder dient hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. Om bij afwijking van deze regels een vergunning te verlenen is een aanvullende beleidsregel opgesteld om het woon- en leefklimaat te beschermen. Het algemeen belang van deze beleidsregel is om te voorzien in meer woonruimte. De beleidsregel borgt dit door hospitaverhuur, onder voorwaarden, mogelijk te maken. Deze beleidsregel zorgt dat ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Wettelijk kader voor de beleidsregel

1. Algemene wet bestuursrecht (Awb)

De beleidsregel heeft 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 volstaat met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

2. Omgevingswet (Ow)

Volgens de regels uit het Omgevingsplan gemeente Dongen is maximaal één huishouden per woning toegestaan. Om hospitaverhuur mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van de regels uit het Omgevingsplan gemeente Dongen. De hospitaverhuurder dient hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen.

Reikwijdte beleidsregel

a. Toepassingsbereik

De beleidsregel heeft betrekking op aanvragen voor:

Hospitaverhuur: bewoner, die in een zelfstandige woning woont, verhuurt een deel van de eigen woning aan maximaal één persoon.

b. Toepassingsbereik

Hospitaverhuur is niet toegestaan in:

1. Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Een deel van de woning verhuren is om die reden niet toegestaan.

2. Vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning

Het is niet toegestaan om in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk te wonen (m.u.v. huisvesting in het kader van mantelzorg). Denk hierbij aan tuinhuisjes of schuren.

Deze beleidsregel is verder niet van toepassing op toeristische verhuur.

Toetsingscriteria

1. Woningtoets



Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een woning voor hospitaverhuur zijn criteria geformuleerd over de woning- en kamergrootte, gezamenlijke voorzieningen en de toegang.

Woning- en kamergrootte

Om voldoende kwaliteit te bieden aan huurders stelt de gemeente eisen aan omvang. De minimale grootte van de woning die voor hospitaverhuur wordt gebruikt bedraagt 70 m² GBO. De kamer(s)grootte voor hospitaverhuur bedraagt minimaal 12 m² GBO.

Toegang

Bij hospitaverhuur is het toegestaan dat één deel van de eigen woning aan maximaal één volwassene wordt verhuurd. De huurder dient rechtstreeks toegang te hebben tot een eigen kamer(s). De toegang tot de kamer(s) vindt rechtstreeks plaats via de woonkamer of de hal/gang. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een kamer uitsluitend te kunnen betreden via een badkamer.

Controle en handhaving

Goede toetsing van aanvragen (woningtoets) is erop gericht overlast te voorkomen, maar kan die niet uitsluiten. Controle en handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk. In het VTH beleid is aangegeven op welke wijze we handhaven en welke prioriteiten de gemeente stelt. Voor een goede controle en handhaving kan de gemeente vragen naar de huurcontracten bij toezicht op de verleende vergunning, bij inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) of bij handhaving na een melding.