

Uitvoeringsregels parapluherziening overbewoning

Burgemeester en wethouders van Maassluis

Overwegende dat:

- de gemeenteraad van Maassluis op 13 oktober 2020 het bestemmingsplan Parapluherziening Overbewoning gewijzigd heeft vastgesteld en de regels van dat bestemmingsplan thans onderdeel uitmaken van het voor de gemeente Maassluis geldende omgevingsplan;
- het wenselijk is om vast te stellen hoe wij uitvoering geven aan de aan het bestemmingsplan Parapluherziening Overbewoning ontleende regels van het omgevingsplan;

gelet op:

- het omgevingsplan van de gemeente Maassluis;
- artikel 1:3, vierde lid, en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten vast te stellen de navolgende Uitvoeringsregels parapluherziening overbewoning.

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze uitvoeringsregels wordt verstaan onder:

- burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;
- parapluherziening overbewoning: de regels uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Overbewoning, gemeente Maassluis' (NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01) zoals op 13 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad, welke thans deel uitmaken van het omgevingsplan van de gemeente Maassluis;
- kamerbewoning: het gebruik van één of meer ruimtes van een woning als woonruimte zonder eigen toegang waarbij de bewoner afhankelijk is van buiten die ruimte gelegen wezenlijke voorzieningen zoals een keuken, toilet of badkamer;
- uitvoering: de uitoefening van bevoegdheden door burgemeester en wethouders in het kader van de uitvoeringstaak bedoeld in artikel 18.18 lid 2 van de Omgevingswet en de handhavingstaak bedoeld in artikel 18.1 van de Omgevingswet;
- unieke postcode: de postcode bestaande uit vier cijfers en twee letters;

Artikel 2. Reikwijdte van de uitvoeringsregels

Deze uitvoeringsregels zijn van toepassing op de uitvoering van de parapluherziening overbewoning door burgemeester en wethouders.

Artikel 3. Huishouden

1. De in de definitie van het begrip *huishouden* opgenomen zinsnede "*duurzaam met elkaar samenleven*" betekent dat er sprake is van:
 - a. continuïteit in de samenstelling waarin de bewoners een woning bewonen; en
 - b. er sprake is een zekere onderlinge persoonlijke verbondenheid tussen de bewoners.
2. In ieder geval in de volgende situaties is geen sprake van bewoning van een woning enkel door de leden van een huishouden:
 - a. er is sprake van kamerbewoning;
 - b. de aanvang en duur van de huurovereenkomsten voor elke individuele bewoner is anders;
 - c. de bewoners bewonen een woning die door hun werkgever ter beschikking is gesteld.

Artikel 4. Toepasselijkheid overgangsrecht

1. Bij de beoordeling of bewoning van een woning anders dan door een huishouden op grond van het overgangsrecht van 6.2 van de parapluherziening overbewoning mag worden voortgezet, worden de volgende leden in acht genomen.
2. Degene die een beroep doet op het overgangsrecht, maakt aan de hand van concrete en objectieve gegevens aannemelijk dat het overgangsrecht inderdaad van toepassing is.
3. Bij de beoordeling van de in het tweede lid bedoelde gegevens kennen burgemeester en wethouders:

- a. zwaarwegend gewicht toe aan de situatie omtrent de bewoning zoals die blijkt uit de basisadministratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens; en
 - b. aan andere documenten, inclusief een door een bewoner of verhuurder zelf op te stellen document zoals huurovereenkomst of een verhuurregister, komt enkel betekenis toe, wanneer de daarin beschreven situatie ook blijkt uit andere, gedateerde en naar het oordeel van burgemeester en wethouders authentieke bewijsstukken zoals bankafschriften of bewijsstukken van pinbetalingen van huurbetalingen.
4. Van langer dan 1 jaar onderbroken gebruik als bedoeld in artikel 6.2.3 is tevens sprake, als:
 - a. het strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1 van de paraplulherziening overbewoning veranderd is – met inbegrip van een verandering van de aard, omvang of intensiteit van dat strijdige gebruik – in een ander met dat plan strijdige gebruik;
 - b. en dat veranderde strijdige gebruik dat langer dan 1 jaar geduurd heeft.

Artikel 5. Nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners

1. De uitzondering van 3.2 van de paraplulherziening overbewoning ziet op situaties waarbij geen sprake is van een huishouden, mits daarbij:
 - a. sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning;
 - b. wel sprake is van een zekere onderlinge persoonlijke verbondenheid tussen bewoners; en
 - c. sprake is van alle omstandigheden, bedoeld in 3.2, onder a tot en met g, van de paraplulherziening overbewoning.
2. Bewoning wordt als *nagenoeg zelfstandige bewoning* aangemerkt wanneer de bewoners enige mate van zorg of begeleiding krijgen, zonder dat sprake is van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.
3. Bij de beoordeling sprake is van de omstandigheden bedoeld in 3.2, onder a tot en met g, van de paraplulherziening overbewoning wordt het volgende in acht genomen:
 - a. gezamenlijke ruimtes worden gezamenlijk gebruikt zoals in 3.2, onder c, van de paraplulherziening overbewoning indien alle bewoners van de woning die ruimte kunnen gebruiken;
 - b. wanneer voor meer dan 10 % van de woningen in een gebied met dezelfde unieke postcode een omgevingsvergunning is verleend voor bewoning anders dan door een huishouden, is er geen sprake van de in 3.2, onder g, van de paraplulherziening overbewoning genoemde omstandigheid.
4. Van een zekere onderlinge persoonlijke verbondenheid tussen bewoners als bedoeld in het eerste lid is sprake, indien de bewoners:
 - a. in een vaste samenstelling voor onbepaalde tijd in de woning samenleven;
 - b. in de regel gezamenlijk dagelijks maaltijden nuttigen en in huiselijke kring activiteiten ondernemen; en
 - c. een zekere mate van persoonlijk zorg voor elkaar hebben die het enkel samen delen van een woning overstijgt.
5. Van overwegend verzorgend karakter van bewoning als bedoeld in het tweede lid, is in ieder geval sprake wanneer de bewoners zonder continue of vrijwel continue zorg of begeleiding niet in de woning kunnen wonen.

Artikel 6. Afwijkingsbevoegdheid van artikel 4 van de paraplulherziening overbewoning

1. De in 4.1 van de paraplulherziening overbewoning bedoelde afwijking wordt verleend door verlening van een omgevingsvergunning.
2. De afwijking voor particuliere verhuur als bedoeld in 4.1 onder a van de paraplulherziening overbewoning kan alleen verleend worden, als voldaan is aan elke van de 14 in 4.1 onder a van de paraplulherziening overbewoning genoemde voorwaarden. Daarbij is het volgende van belang:
 - a. indien de woning of bedrijfswoning waarvoor de afwijking is aangevraagd nog niet bewoond wordt, hoeft nog niet te zijn voldaan aan de vierde voorwaarde.
 - b. indien gelet op de negende voorwaarde extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, worden deze niet gerealiseerd in openbaar gebied.
3. De in 4.1, onder b, van de paraplulherziening overbewoning moet tevens voldoen aan 14 voorwaarden genoemd in 4.1 onder a van de paraplulherziening overbewoning: de verwijzing naar artikel 5, sub a, onder 1, verwijst feitelijk hiernaar.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag nadat het is gepubliceerd in het Gemeenteblad.