

Beleidsregel kleinschalige kamerbewoning Land van Cuijk 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht
gelet op het bepaalde in hoofdstuk 5, voornamelijk artikelen 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

BESLUIT

1. Vast te stellen de beleidsregel "Kleinschalige kamerbewoning Land van Cuijk 2026"

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. *buitenplanse omgevingsplanactiviteit*: activiteit, inhoudende:
 - a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
 - b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
- b. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;
- c. *gebruiksoppervlakte*: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen conform de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
- d. *huishouden*: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
- e. *kamerbewoning*: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- f. *kamerverhuur*: de verhuur c.q. het verschaffen van onzelfstandige woonruimte;
- g. *kamerbewoningsspand*: gebouw met een woonfunctie dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor kamerbewoning;
- h. *kleinschalige kamerbewoning (of hospitaverhuur)*: de gedeeltelijke verhuur van een zelfstandige woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar of hoofdhuurder, mits woning van toegelaten instelling is, met zijn/haar huishouden de woning bewoont met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het gebruiksoppervlakte van de woning;
- i. *wezenlijke voorzieningen*: een keuken, toilet en badkamer;
- j. *zelfstandige woning, ook wel hoofdwoning*: een woonruimte welke een eigen erf, eigen nutsvoorzieningen en eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals keuken, toilet en badkamer;
- k. *toegelaten instelling*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- l. *parkeernorm*: het in het geldende beleid ten aanzien van parkeernormen genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregel ziet enkel op aanvragen omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning in een bestaande zelfstandige woning.
2. Deze beleidsregel geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Land van Cuijk.
3. Zelfstandige woningen die zijn uitgezonderd voor kleinschalige kamerverhuur, of hospitaverhuur, zijn bedrijfspandwoningen en woningen op bedrijventerreinen.
4. Kleinschalig kamerverhuur, of hospitaverhuur, is op basis van deze beleidsregel niet toegestaan in bijbehorend(e) bouwwerk(en) bij een zelfstandige woning.
5. Deze beleidsregel is niet van toepassing op toeristische verhuur.

Artikel 3 Aanvullende indieningsvereiste voor aanvraag omgevingsvergunning

1. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning worden in aanvulling op de regels in 22.35 van het omgevingsplan de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. Persoonsgegevens van de pandeigenaar en verhuurder(s) van de onzelfstandige woonruimte;
- b. Bewijs van eigendom van het kamerbewoningspand of indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. Adres en kadastrale gegevens van het beoogde kamerbewoningspand;
- d. Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning;
- e. Een plattegrond van de gewenste situatie, voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen van de daarop aangegeven ruimten die als onzelfstandige woonruimte worden gebruikt en van de ruimten waar wezenlijke voorzieningen (keuken, toilet en badkamer) worden gedeeld;
- f. Het aantal te huisvesten personen op het adres in de gewenste situatie.

Artikel 4 Beoordelingscriteria kleinschalige kamerbewoning

Het college zal bij een omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning beoordelen of de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De kleinschalige kamerbewoning vindt plaats in een pand waar in het omgevingsplan de functie "wonen" rechtstreeks is toegestaan;
- b. Waar sprake is van maximaal één huishouden plus hooguit twee personen extra die niet tot dat huishouden behoren waaronder begrepen inwoning en hospitaverhuur;
- c. De kamer(s) die voor kleinschalige kamerbewoning ter beschikking word(t)/(en) gesteld beschikken over een aaneengesloten gebruiksoppervlakte van ten minste 10 m² (exclusief gemeenschappelijke ruimtes);
- d. Minimaal 50% van het gebruiksoppervlakte van de zelfstandige woning wordt gebruikt door de eigenaar-bewoner of hoofdhuurder;
- e. De kamerbewoning betreft geen zelfstandige woonruimte;
- f. Kamerbewoning vindt uitsluitend plaats in een zelfstandige woning (ook wel hoofdwoning).

Artikel 5 Parkeren

De parkeernorm voor kamerverhuur is niet van toepassing bij kleinschalige kamerbewoning als bedoeld in deze beleidsregel.

Artikel 6 Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Ook is het mogelijk om op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van de beleidsregel af te wijken.

Artikel 8 Overgangsrecht

Op aanvragen om omgevingsvergunning, ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel en waarop nog niet is beslist, blijft het hiervoor geldende recht van toepassing.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel kleinschalige kamerbewoning Land van Cuijk 2026'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk d.d. 9 juni 2026.

Burgemeester en wethouders,

*de secretaris,
Johan Postma*

*de burgemeester,
Marieke Moorman*

Toelichting

1. Algemene uitgangspunten beleid kleinschalige kamerbewoning

1.1 Kamerbewoning als maatschappelijke opgave

De gemeente Land van Cuijk vindt het belangrijk om voor haar inwoners te voorzien in voldoende gevarieerde woonvormen die aansluiten bij de maatschappelijke behoefte. Een van de bijzondere woonvormen is onzelfstandige huisvesting in de vorm van kleinschalige kamerbewoning.

De gemeente Land van Cuijk ziet dat door structurele krapte op de woningmarkt er meer vraag is naar kamerbewoning. Om dit makkelijker mogelijk te maken voor met name kleinschalige kamerbewoning, worden deze regels opgesteld. Daarbij willen we met deze regeling wel voorkomen dat er slechte woonoplossingen worden aangeboden die ontwrichtend kunnen werken en bijvoorbeeld niet aansluiten bij het beleid ten opzichte van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Daar waar het initiatief afwijkt van het omgevingsplan zal het college initiatieven beoordelen aan de hand van een aangevraagde omgevingsvergunning met deze beleidsregel.

1.2 Kamerbewoning als ruimtelijk relevant vraagstuk

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt wettelijk verplicht getoetst aan de aard, omvang en effecten op de woon- en leefomgeving.

Het geheel of gedeeltelijk gebruiken van een bestaande zelfstandige woning als kamerbewoningspand is in veel gevallen niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk en niet rechtstreeks toegestaan. Het omgevingsplan staat de woonfunctie weliswaar rechtstreeks toe, maar beperkt deze functie voor de huisvesting van (niet meer dan) één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is in dat geval niet rechtstreeks toegestaan. Andersom geldt: deze beleidsregel geldt niet als kamerbewoning op grond van het omgevingsplan (wel) rechtstreeks is toegestaan. Gemeente Land van Cuijk werkt aan een nieuw integraal omgevingsplan waarin een duidelijke beleidslijn die aansluit bij deze beleidsregel wordt verwerkt.

Bij de beoordeling van een kamerbewoningsinitiatief gaat het steeds om de vraag of het wijzigen van het gebruik in kamerbewoning van een bestaand pand in planologische zin kan worden toegestaan. Om een bestaand pand te gebruiken voor kamerbewoning vereist het omgevingsplan veelal een omgevingsvergunning. Voor de gevallen die onder het bereik van deze beleidsregel vallen is dat een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze beleidsregel geeft weer hoe het college tot een zorgvuldige weging van ruimtelijk relevante belangen komt. Hiervoor is een beoordelings- en afwegingskader opgenomen.

2. Specifiek beleid rondom kleinschalige kamerbewoning

Sommige kleinschalige vormen van bewoning hebben een beperkt effect op de omgeving. Zo beperkt dat het vergelijkbaar is met een regulier huishouden of een gezinssituatie. Kleinschalige vormen van bewoning, zoals hospitaoverhuur, die aan de genoemde voorwaarden voldoen, willen we op termijn in een wijziging van het omgevingsplan gemeentebreed mogelijk maken. Tot die tijd is sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en wordt via deze beleidsregel getoetst.

Van belang is dat er in een hospes- of hospitasituatie er sprake is van een hoofdhuurder of eigenaar-bewoner, die zelf meer dan 50% van het gebruiksoppervlakte van de woning in gebruik heeft. Verder is belangrijk dat het inwonende huishouden wezenlijke voorzieningen deelt, zoals keuken of sanitair. Een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier niet onder.

Kleinschalige kamerbewoning (hospitaoverhuur) heeft betrekking op de volgende situaties:

- a. in een woning of appartement (welke conform de bestemming zijn toegestaan) wordt door de eigenaar (die daar tevens zijn hoofdverblijf heeft) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer;
- b. in een woning of appartementen (welke conform de bestemming zijn toegestaan) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

Bij een koopwoning heeft de initiatiefnemer in veel gevallen toestemming nodig van de hypotheekverstrekker. Waar sprake is van een woning van een toegelaten instelling is nadrukkelijk toestemming nodig van deze instelling.

3. Specifiek beleid rondom meervoudige kamerbewoning

Het beleid rondom meervoudige kamerbewoning maakt onderdeel uit van het dossier rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Algemeen bekend is dat de aard en ruimtelijke uitstralingseffecten van kamerbewoning – de bewoning van een pand door meerdere huishoudens - wezenlijk (kunnen) verschillen van zelfstandige bewoning van een pand door slechts één huishouden. Dat houdt verband met de samenstelling van de bewonersgroep die een kamerbewoningspand bewoont en het tijdelijke karakter van de samenwoning. Vanwege de uitstralingseffecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wil de gemeente eerst nader onderzoeken in hoeverre meervoudige kamerbewoning (van de behoefte aan woonplekken) kan worden toegestaan zonder daarbij de leefbaarheid van bestaande wijken en kernen aan te tasten. Daarbij speelt ook dat we als gemeente bijvoorbeeld willen inzetten op grotere locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten, zodat de druk op de bestaande kernen en wijken wordt vermindert.

4. Relatie paraplu bestemmingsplan ‘Kamerbewoning in woningen’

De voormalige gemeenten Cuijk, Mill en Sint Hubert & Grave hebben beleid (paraplubestemmingsplan) op het gebied van kamerbewoning in woningen. Daar is duidelijk beschreven dat een woning slechts is bedoeld voor het huisvesten van 1 huishouden. De definitie van een huishouden is in het paraplubestemmingsplan als volgt:

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Strijdig gebruik is in ieder geval het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde dat als strijdig gebruik wordt genoemd.

Met de beleidsregel ‘kleinschalige kamerbewoning Land van Cuijk 2026’ stellen we ook deels de definitie van een huishouden bij, omdat we ook ruimte willen geven aan vormen van inwoning. De definitie die we vanaf nu hanteren voor een huishouden is:

Persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

(VNG begrippenlijst)

5. Beleid parkeren

De impact op de omgeving door kleinschalige kamerbewoning (hospitaverhuur) zal wellicht toenemen, maar het tegengaan van leegstand van potentiële woonruimte is op dit moment van een groter belang. Derhalve is het streven inwoning en hospitaverhuur bij het wijzigen van het omgevingsplan rechtstreeks toe te staan (opnemen in gebruiksvoorwaarden) onder de condities, zoals in deze beleidsregel genoemd. Dit betekent dat in de nieuwe definitie van een huishouden ruimtelijk gezien er sprake kan zijn van deelnemers van bv buiten het traditionele gezin, maar dat het delen van voorzieningen centraal staat. De aanname is dus dat de parkeerdruk wellicht zal toenemen, maar dat het doel van voldoende huisvesting en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad op dit moment belangrijker is. Wanneer er sprake is van de verhuur van meer dan 2 kamers is toetsing aan het parkeerbeleid wellicht aan de orde. De verhuur van meer dan 2 kamers (meervoudig kamerverhuur) maakt echter geen onderdeel uit van dit dossier.

6. Controle en handhaving

Controle en handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk. In de Uitvoerings- en handhavingstrategie VTH voor de fysieke leefomgeving is aangegeven op welke wijze we handhaven en in het programma uitvoering en handhaving fysieke leefomgeving staat 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 het basisregistratie personen (BRP) of bij handhaving na een melding.