

Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen gemeente Hoorn 2026

Zaaknummer: 2185372

gelezen het voorstel van Stedelijke ontwikkeling d.d.

betreft: Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen gemeente Hoorn 2026;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht
- artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

vast te stellen de Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen gemeente Hoorn 2026

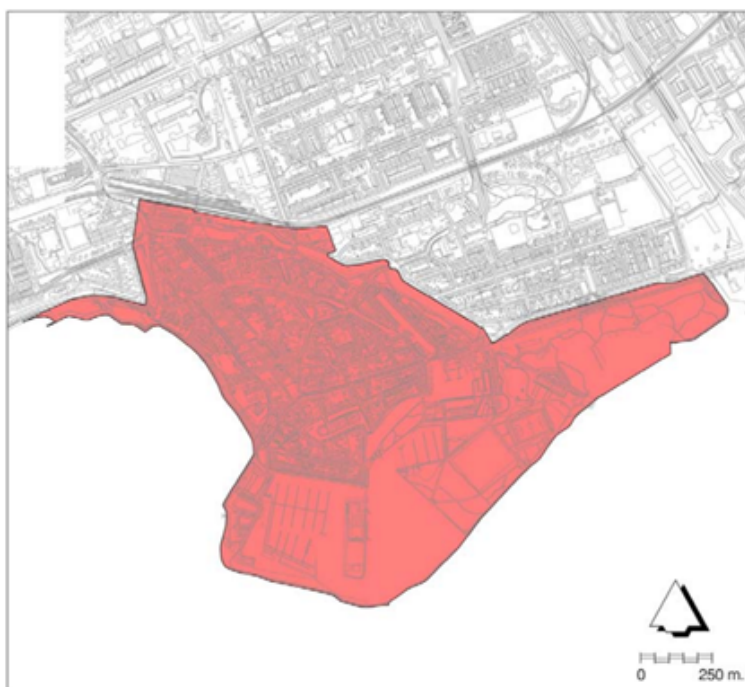
Artikel 1 Definities

BEDRIJFSWONING:

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. In een bedrijfswoning is bewoning alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het verhuren van een kamer of het splitsen van dit type woningen is daarom niet toegestaan. Ook niet in het geval als de bedrijfseigenaar een kamer wil verhuren aan een medewerker.

BINNENSTAD:

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



Figuur 1. De ligging van het plangebied Binnenstad Hoorn

GBO:

Gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de NEN2580.

KAMERVERHUUR:

Het verhuren van maximaal twee onzelfstandige woonruimten (kamers) in een zelfstandige woning waarbij de verhuurder van de kamer(s) ook hoofdbewoner is en een kamer voor onzelfstandige woonruimte verhuurt op basis van een afzonderlijk huurcontract per kamer. In het geval de hoofdbewoner zelf de woning huurt moet deze toestemming van de eigenaar overleggen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

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:

Onzelfstandige woonruimte (kamer) die bestaat uit één verblijfsruimte niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

OORSPRONKELIJK HOOFDGEBOUW:

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

OVERIGE GEBIEDEN

De gebieden niet zijnde de binnenstad

NIEUWGEBOUWDE WONING:

Een woning waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt.

WONINGDELEN:

- a. Het verhuren van een zelfstandige woning, waarbij de verhuurder, tevens eigenaar, niet in de woning woont en de woning wordt verhuurd aan maximaal twee personen die geen huishouden vormen.
- b. Het gezamenlijk in eigendom nemen en bewonen van een zelfstandige woning door maximaal twee personen die geen huishouden vormen.

WONINGSPLITSING:

Het splitsen 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;

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 Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op situaties waarin het beoogde gebruik van een woning afwijkt van het geldende omgevingsplan en de binnenplanse afwijking en waarvoor een afwijking voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) vergunning nodig is.
2. De beleidsregels gaan over aanvragen en handelingen die zien op:
 - a. woningsplitsing;
 - b. kamerverhuur;
 - c. woningdelen.
3. Deze beleidsregels gelden niet voor:
 - a. het gebruik voor toeristische verhuur, short stay (verhuur aan personen voor de duur tot 6 maanden) of andere vormen van logies;
 - b. het gebruik van woonruimte voor mantelzorg.

Artikel 3 Woningdelen

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van woningdelen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanvraag gaat over een bestaande zelfstandige woning;
- b. er mag aan maximaal twee personen worden verhuurd.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van woningdelen wordt geweigerd indien de aanvraag gaat over:
 - a. een bedrijfswoning;
 - b. een nieuwgebouwde woning waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt.

Artikel 4 Kamerverhuur

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van kamerverhuur wordt uitsluitend verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvraag gaat over een bestaande /woning;
 - b. de verhuurder is huurder of eigenaar van de bestaande woning;
 - c. per woning mogen maximaal twee kamers worden verhuurd voor maximaal één volwassene per kamer;
 - d. de gebruiksoppervlakte van de te verhuren kamer bedraagt van minimaal 12 m²;
 - e. per te verhuren kamer dient berging aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen;
 - 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.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van kamerverhuur wordt geweigerd als de aanvraag gaat over:
 - 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 zijn ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor kamerverhuur voor twee kamers 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 waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt.

Artikel 5 Woningplitsing

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van woningplitsing wordt uitsluitend verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er is sprake van een bestaande woning;
 - b. een bestaande woning mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst;
 - 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, 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 vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte;
 - f. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 50 m², dient er na splitsing een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 1,5 m² GBO per woning. Als de berging als een gemeenschappelijke berging wordt uitgevoerd moet deze een minimum van 5 m² GBO bedragen;
 - g. de toegang tot 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.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van woningplitsing wordt geweigerd als de aanvraag gaat over:
 - a. een bedrijfswoning;
 - b. een nieuwgebouwde woning waarvoor een zelfbewoningsplicht geldt;

- c. het afsplitsen van een bijbehorend bouwwerk op een dusdanige wijze dat het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen;
- d. een woning aan de linten de Dorpsstraat, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk, Keern, Lageweg.

Artikel 6 Overgangsrecht

Vergunningen die zijn aangevraagd volgens het beleid 'kamerverhuur en woningsplitsen' worden afgehandeld via het nieuwe beleid.

Artikel 7 Inwerkingtreding

1. Met de inwerkingtreding van de Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing gemeente Hoorn 2026 worden de Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsen die door het college zijn vastgesteld op 26 maart 2024 ingetrokken.
2. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen gemeente Hoorn 2026'.

Hoorn, 10 februari 2026

Het college van Burgemeester en Wethouders

de secretaris, de burgemeester,

Bekendmaking:

- via www.officielebekendmakingen.nl
- Door opname in het Stadsnieuws

Toelichting

Algemeen

Hoorn beschikt over beleidsregels voor kamerverhuur en woningsplitsen. Het college wenst de mogelijkheden te verruimen voor het op kleine schaal mogelijk maken van woningdelen. Hierdoor kunnen meer personen gehuisvest worden binnen de bestaande woningvoorraad. Beleid voor woningdelen is toegevoegd aan deze beleidsregels. De beleidsregels voor kamerverhuur en woningsplitsing zijn op onderdelen aangepast aan de huidige regelgeving.

Het belang van voorliggende beleidsregels is het voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiermee wil de gemeente dat het goede woon- en leefklimaat van burens en omwonenden wordt behouden bij het voorzien in meer woonruimte in de directe omgeving. Voorliggende beleidsregels borgen dit door woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken.

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 op korte termijn niet 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 woningdelen, kamerverhuur of voor woningsplitsing.

Doordat ouderen langer zelfstandig 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 wanneer dit past binnen

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente wil niet voorzien in short stay (verhuur aan personen voor de duur tot 6 maanden) of andere vormen van logies omdat dit afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van een woonwijken de kans vergroot op overlast. Deze beleidsregels zijn niet van invloed op regels over mantelzorg.

Het splitsen van zelfstandige woningen in meerdere (wat kleinere) /woningen zal vooral geschikt zijn voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens. In het geval van woning-omzetting naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur of woningdelen) 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. Ook vrienden die samen een woning willen huren zouden gebruik kunnen maken van woningdelen.

Volgens het omgevingsplan van de gemeente Hoorn mag een woning gebruikt worden door één huishouden dat kan bestaan uit een of meerdere personen. Er moet sprake zijn van onderlinge duurzame verbondenheid, continuïteit in de samenstelling van het huishouden en het gemeenschappelijk voeren van het huishouden. De bewoners moeten de intentie hebben met elkaar een bestendig, voor onbepaalde tijd, met een gezinsverband vergelijkbare samenlevingsverband aan te gaan. Het moet gaan om een samenlevingsvorm die bestond vóór en stand zal houden ná bewoning van de woning. Deze definitie maakt het niet mogelijk dat, bijvoorbeeld, goede vrienden samen een woning bewonen. Zij passen niet binnen het begrip van één huishouden.

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 mits voldaan wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om deze aanvragen om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te kunnen beoordelen en ongewenste effecten zoveel mogelijk te voorkomen, zijn deze beleidsregels opgesteld.

Het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen is in de gemeente 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, maar gelden de regels uit het omgevingsplan.

In het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan Binnenstad bevat de bestemming 'Wonen' een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing. Artikel 5 van deze beleidsregels geldt als toetsingskader voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met uitzondering van de artikelen 5 lid 1 sub b.

Bij toezicht op de verleende vergunning kan de gemeente vragen naar de huurcontracten en de inschrijving in de basisregistratie personen (BRP). Tijdens een controle zal tevens gecontroleerd worden of de woning voldoet aan de vereiste oppervlakten zoals opgenomen in het beleid.

Artikelsgewijs

Artikel 2 Toepassingsbereik

De gemeente maakt onderscheid tussen woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing.

1. Woningdelen: een zelfstandige woning wordt gehuurd of gekocht door maximaal 2 personen welke niet één huishouden vormen zoals gedefinieerd in het omgevingsplan. Als er sprake is van verhuur bij woningdelen woont de verhuurder niet in de woning. De huurders hebben één gezamenlijk huurcontract of kopers hebben de woning gezamenlijk aangekocht. De bewoners zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de huur/hypotheek en overige contracten. Wanneer een vergunning is verleend hoeven de bewoners niet te voldoen aan het begrip één huishouden.
2. Kamerverhuur: binnen een zelfstandige woning wordt onzelfstandige woonruimte benut voor kamerverhuur (maximaal twee kamers) waarbij de verhuurder ook de hoofdbewoner is. In het geval de hoofdbewoner zelf de woning huurt moet deze toestemming van de verhuurder overleggen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Bij kamerverhuur wordt de woning deels omgezet in onzelfstandige woonruimte en neemt het aantal huishoudens toe. De huurders hebben ieder een eigen contract. De eigenaar, tevens verhuurder, blijft verantwoordelijk voor de woning en het gebruik van de woning. Kamerverhuur zonder aanwezigheid van de eigenaar is niet toegestaan. Ook is kamerverhuur zonder toestemming van de verhuurder niet toegestaan (bij een huurwoning). Dit omdat de verantwoordelijkheid op het ruimtelijke gebruik van de woning dan minder goed wordt geborgd.
3. Woningdelen in meerdere zelfstandige woningen. Woningdelen 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 woning 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 woningdelen/kamerverhuur en woningsplitsing. Ook hoeft de eigenaar niet in de woning te wonen.

Artikel 3 Woningdelen

Bij woningdelen wonen meerdere huishoudens samen in één woning. Het zorgt ervoor dat in bestaande woningen meer mensen een woonplek krijgen en ongebruikte woonruimte beter wordt benut. Woningdelen biedt direct een woonoplossing voor spoedzoekers, starters en aandachtsgroepen. Ook kan het leiden tot meer saamhorigheid (voor elkaar zorgen) en leiden tot minder eenzaamheid.

Er is minimaal een 3-kamerwoning nodig: ieder een eigen slaapkamer en daarnaast een gezamenlijke keuken en woonkamer. Bij woningdelen hebben de huurders samen één huurcontract (het zogenaamde 'friendscontract').

Verboden

Voor de onderstaande woningen en/of locaties is woningdelen niet toegestaan:

1. bedrijfswoningen

In een bedrijfswoning die als zodanig is bestemd is bewoning alleen toegestaan indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het verhuren van een kamer of het splitsen van dit type woningen is daarom niet toegestaan. Ook niet in het geval de bedrijfseigenaar een kamer wil verhuren aan een medewerker.

2. nieuwgebouwde woningen

Voor nieuwe woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Woningdelen is zodoende gedurende de zelfbewoningsplicht niet toegestaan.

Artikel 4 Kamerverhuur

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

1. woning- en kamergrootte

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

2. gezamenlijke voorzieningen

Bij kamerverhuur gebruiken de huurders de voorzieningen samen met 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 bergruimte van minimaal 1,5 m² GBO per kamer (bovenop de minimaal 12 m² van de te verhuren kamer).

3. toegang

Bij kamerverhuur worden maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. De huurders 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.

Parkeertoets

Er moet worden voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in de meest recente versie parkeernormennota (onderdeel van het omgevingsplan). De parkeernorm voor 'kamerverhuur, niet zelfstandig, studenten' wordt gehanteerd omdat deze aansluit bij de definitie voor kamerverhuur. De parkeernorm is 0,3 pp per verhuurde kamer. Bij het verhuren van één kamer is de parkeervraag verwaarloosbaar omdat een extra parkeervraag tot 0,5 niet hoeft te worden opgelost.

Wanneer een vergunning wordt aangevraagd voor twee kamers is de extra parkeervraag 0,6 parkeerplaats. Deze extra parkeervraag moet worden opgelost.

Tabel 10. Parkeernormen voor de woonfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

FUNCTIE	EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS	
		i	ml	m	mh	i	ml	m	mh	i	ml	m	mh		
KOOPE	Vrijstaand,	Per woning	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3
	Twee-onder-een-kap,	Per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	1,6	1,8	2,0	2,2	0,3
	Tussenhoek,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Etage, duur, >120m ²	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3
	Etage, midden, 60-120m ²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
Etage, goedkoop, <60m ²	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3	
HUUR	Vrije sector,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Sociale huur,	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
	Etage, duur, >120m ²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, midden, 60-120m ²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Etage, goedkoop, <60m ²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
BIJZONDER	Starterswoning,	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten	Per kamer	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
	Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	Per kamer	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
	Aanleunwoning/ serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	Per woning	0,2	0,3	0,4	0,5	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0	1,1	1,2	0,3

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 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. In de binnenstad geldt de verplichting om te voorzien in parkeerruimte van motorvoertuigen op eigen terrein niet.

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 oplevert. Er is dan geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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. Overlast heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Een omgevingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, zwaarder weegt dan het individuele belang van de aanvrager. De afstandsregel voorziet hierin.

De afstandsregel houdt in dat een woning waarvoor een omgevingsvergunning voor 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 van twee kamers plaatsvindt (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. Kamerverhuur van één kamer 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 van één kamer per woning.

Voor nieuwe woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Kamerverhuur is gedurende de zelfbewoningsplicht niet toegestaan.

Artikel 5 Woningsplitsen

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een woning die wordt gesplitst, zijn criteria geformuleerd over:

1. woning- en kamergrootte

Bij splitsing is het van belang om een kwalitatief goede woning te realiseren na woningsplitsing. Daarbij maken wij een onderverdeling in de grootte van woningen buiten de binnenstad en de grootte van woningen binnen de binnenstad, omdat de woningen in de binnenstad dicht bij stedelijke voorzieningen liggen.

Voor de binnenstad is gekozen voor een lager minimaal woningoppervlak en een lager GBO na splitsing. De gemeente vindt dat 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 de gemeente een toename van het aantal zelfstandige woningen in de binnenstad wil bevorderen en deze kleiner kunnen zijn door de nabijheid van voorzieningen. Door lagere normen te hanteren in de binnenstad wordt dit mogelijk gemaakt.

2. gezamenlijke voorzieningen

Bij het splitsen van woningen worden in pandig geen voorzieningen gedeeld. Hierbij moet wel voldoende ruimte aanwezig zijn voor parkeren en rolcontainers. Parkeren van (brom-)fietsen en ruimte voor eventuele rolcontainers vindt plaats op eigen terrein.

3. toegang

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/ontbebouwde ruimte. De toegang tot de woningen moet plaatsvinden via de voor- of zijgevel.

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 de woningsplitsing. 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.

Verboden

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

1. bedrijfswoningen

In het omgevingsplan heeft deze woning veelal een bedrijfsbestemming en/of aanduiding. In een bedrijfswoning is bewoning alleen toegestaan indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het verhuren van een kamer of het splitsen van dit type woningen is daarom niet toegestaan. Ook niet in het geval als de bedrijfseigenaar een kamer wil verhuren aan een medewerker.

2. nieuwgebouwde woningen

Voor nieuwe woningen geldt een zelfbewoningsplicht. Kamerverhuur is gedurende de zelfbewoningsplicht niet toegestaan.

3. het afsplitsen van een bijbehorend bouwwerk op een dusdanige wijze dat het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen.

Het maken van een zelfstandige woning in een bijbehorend bouwwerk, zoals een aan- of uitbouw, is stedenbouwkundig niet wenselijk. Het hoofdgebouw moet altijd het belangrijkste gebouw op het perceel blijven. Dat geldt zowel voor de grootte van het bouwwerk als voor het gebruik. Een aan- of uitbouw mag niet even belangrijk of belangrijker zijn dan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Als een bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als zelfstandige woning, raakt de duidelijke verhouding tussen het hoofdgebouw en de aan- of uitbouw verstoord. Een aan- of uitbouw moet namelijk altijd minder belangrijk zijn dan het hoofdgebouw. Hierdoor verandert de opzet van de bebouwing en raakt de bebouwingsstructuur en het bouwblok uit balans. Dit zorgt ervoor dat het niet goed meer is af te lezen wat een hoofdgebouw is of een ondergeschikte uitbreiding daarvan.

Daarnaast krijg je door de realisatie van een woning in een aan- of uitbouw van een hoofdgebouw weer nieuwe mogelijkheden om te bouwen. Dit zorgt voor te veel bebouwing op één perceel. Dit kan leiden tot een rommelig beeld en minder ruimte en kwaliteit in de woonomgeving.

4. de linten

Voor deze cultuurhistorisch waardevolle linten is het van belang dat het groene en open karakter blijft bestaan. Door het toestaan van woningsplitsing ontstaan er twee percelen waarop vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit kan voor ongewenste verdichting zorgen van het groene en open karakter van de linten. Vooralsnog is woningsplitsing daarom niet toegestaan in de linten. De linten zijn: Dorpsstraat, Keern, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk en Lageweg.