Zwolle

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Zwolle.

Nr. 16977

27 maart 2014

Gemeente Zwolle, Beleid inzake onzelfstandige woonruimte

BELEIDSREGEL VOOR ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE BINNEN DE IN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN VASTGESTELDE WOONBESTEMMINGEN

Het college van burgemeester en wethouders van Zwolle is bevoegd op grond van artikel 2, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in te stemmen met een aanvraag om af te afwijken van een bestemmingsplan.
Op 11 februari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zwolle ingestemd met de beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte, wanneer gevraagd wordt om medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan.
Bij onzelfstandige woonruimte wonen er meerdere personen of huishoudens in een woning die daarbij wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte met elkaar delen; kamergewijze verhuur van woningen.
Als een woning is bestemd in een bestemmingsplan tot "wonen", dan mag hier slechts één huishouden zijn gevestigd. Reden waarom er een afwijking nodig is, als meerdere personen of huishoudens in een woning een eigen woonruimte hebben met gedeelde voorzieningen.
In deze beleidsregel is onder meer opgenomen waaraan een aanvraag om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken moet voldoen en welke afwegingen worden gemaakt, alvorens een besluit te nemen op de aanvraag.
Bij de beleidsregel behoort een kaart, waarop gebieden zijn aangegeven die bij voorbaat zijn uitgesloten van de mogelijkheid mee te werken aan een aanvraag voor het afwijken van een vigerende woonbestemming ten behoeve van onzelfstandige woonruimte.
Ook is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande situaties of aanvragen die reeds in behandeling waren genomen voordat deze beleidsregel werd vastgesteld en bekend gemaakt.
Deze beleidsregel treedt 1 dag na bekendmaking in werking en ligt ter inzage bij het Informatiecentrum in het Stadskantoor.

Artikel 1

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke niet door één persoon of één huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis;
b. kamerverhuurpand: gebouw of deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan meer dan één persoon, naast een eventuele hoofdbewoner (eigenaar/huurder);
c. afwijking: een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan zoals omschreven in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
d. gebruik oppervlakte wonen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van het kamerverhuurpand, exclusief opslagruimten en dergelijke, op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN ";
e. kaart: kaart bij beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte van januari 2014 .

Toelichting:

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2

1. De aanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:
   a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van het gebouw of deel van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
   b. bewijs van eigendom van het gebouw of deel van het gebouw en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;

c. adres en kadastrale gegevens van het gebouw of deel van het gebouw;
d. het aantal personen dat de onzelfstandige woonruimtes gaat bewonen;
e. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen;
f. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.

2. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen of aanvullende gegevens op te vragen omtrent de inhoud, uitvoering en vorm van de aanvraag.

Toelichting:

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag de eisen zoals ze genoemd zijn in artikel 2.

Artikel 3

In het besluit tot verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte, wordt in ieder geval de volgende informatie vermeld:
a. de eigenaar van het gebouw of deel van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft;
b. het adres van het gebouw of deel van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft;
c. het aantal onzelfstandige woonruimtes dat als afzonderlijke woonruimte wordt gebruikt;
d. het maximum aantal bewoners van de onzelfstandige woonruimtes in een kamerverhuurpand;
e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de afwijking zijn verbonden.

Toelichting:

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op die wijze staat vast om welk pand het gaat, hoeveel onzelfstandige woonruimtes het betreft en welke voorwaarden en voorschriften zijn opgelegd.

Artikel 4

1. Een afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte wordt geweigerd indien:
   a. de afwijking wordt aangevraagd voor een gebouw of deel van een gebouw dat ligt in een gebied dat op de bij deze beleidsregels behorende kaart is aangeduid als "gebied waar geen afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend" of is aangeduid als "Buitengebied (inclusief kleine kernen) en industrieterreinen";
   b. op het moment van de aanvraag meer dan 10% van de woningen in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt voor bewoning van onzelfstandige woonruimte.
   c. de afwijking wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimtes in een gebouw met een woonbestemming met een gebruiksoppervlakte wonen van in totaal kleiner dan 85 m²
   d. de afwijking wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimtes voor meer dan vier personen als de gebruiksoppervlakte wonen kleiner is dan 100 m².
   e. de afwijking wordt aangevraagd voor onzelfstandige woonruimtes voor panden met een gebruiksoppervlakte wonen van meer dan 100 m², indien er per bewoner minder dan 25 m² gebruiksoppervlakte wonen beschikbaar is.
   f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw of deel van een gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
   g. blijkt dat de hoofdtoegang tot het gebouw niet gericht is op de straat;
   h. er uiterlijke aanpassingen aan het gebouw of deel van het gebouw plaats vinden of plaats moeten vinden, vanwege de onzelfstandige bewoning, zoals extra brand- en/of vluchttrappen;
   i. er minder dan 1,5 m² bergruimte op het perceel beschikbaar is per bewoner voor het stallen van fietsen en afvalcontainers;

2. Een afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige bewoning kan worden geweigerd indien:

a. het belang dat de aanvrager bij de afwijking heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de beoordeling van het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad worden mede betrokken de ligging en de te verwachten vraag naar het type woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
b. aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van planschade op aanvrager als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van planschade niet anderszins verzekerd is;

Toelichting:

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Het eerste lid geeft aan in welke gevallen de aanvraag moet worden geweigerd door het bevoegd gezag.Van belang is daarbij de kaart. Deze kaart geeft aan binnen welke gebieden afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is. De kaart is daarbij dwingend, dat wil zeggen dat er geen ruimte is om er van af te wijken op basis van deze beleidsregel. De kaart vormt een dynamisch onderdeel van deze beleidsregel. Elke twee jaar wordt een zogenaamd buurt voor buurtonderzoek gehouden. Mede op basis van die uitkomsten kan het college besluiten om de kaart bij de beleidsregel aan te passen, zodanig dat bepaalde wijken juist worden uitgesloten van de mogelijkheid om kamerbewoning toe te staan of juist beschikbaar zijn voor kamerbewoning. Naast de kaart gaat het om ruimtelijke aspecten als functiemenging en bebouwingsaspecten.Indien het gaat om een gebied waar onzelfstandige bewoning mogelijk is, is dit beperkt tot 10% van de woningen in dat gebied. In sommige gevallen zal niet alleen het relatieve aantal aanleiding zijn om een aanvraag te weigeren, maar ook indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van bijvoorbeeld een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien er meerdere panden gelegen naast een reguliere woning in gebruik worden genomen voor onzelfstandige bewoning. Bij eengezinswoningen kan daar eerder sprake zijn van een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu dan bij appartementencomplexen. Met deze algemene regeling kan per woonbuurt maatwerk worden geleverd.Wat betreft het aantal personen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend is gekozen voor een maximum van vier personen, indien het gebouw niet groter is dan 100 m². Op basis van jurisprudentie is het mogelijk om hier een maximum aan te stellen. Indien het gebouw groter is dan 100 m² dan geldt de regel van minimaal 25 m² per persoon. Wat betreft de toegang wordt opgemerkt dat het, in het geval van een flat of appartementencomplex, gaat om de locatie van de hoofdtoegang van dat gebouw.In het artikel is onder i vermeld dat er voldoende bergruimte op het perceel moet zijn voor het stallen van fietsen en containers om te voorkomen dat er hinder/overlast ontstaat voor de omgeving. Voor de oppervlakte is aangesloten op de bepaling in het Bouwbesluit 2012 (artikel 4.31, lid 2). Het tweede lid geeft de gevallen weer in welke gevallen de aanvraag kan worden geweigerd door het bevoegd gezag. In die gevallen gaat het om het aspect van de woonruimtevoorraad en het afwentelen van eventuele kosten van planschade.

Artikel 5

Als voorwaarde bij de afwijking wordt in ieder geval opgenomen dat de afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft.

Toelichting:

In het geval de afwijking is verleend, kan het bevoegd gezag deze intrekken in de gevallen zoals in artikel 2.33 en 5.19 van de Wabo genoemd. Het gaat onder meer om gevallen die de aanvraag betreffen en omstandigheden die te maken hebben met niet gebruiken van de verkregen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.In deze beleidsregel is de voorwaarde opgenomen dat de afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Als

hiermee in strijd wordt gehandeld kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken op grond van artikel 5.19 van de Wabo.

Artikel 6

1. Het legale gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimtes, dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel en waarvoor al dan niet een onttrekkingsvergunning is verleend op grond van de Huisvestingsverordening 1996, zoals deze luidde voor intrekking van deze verordening, dan wel anderszins al dan niet vergunning is verleend, mag worden voortgezet conform die vergunning.
2. Op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze beleidsregel, is deze beleidsregel van toepassing, tenzij een aanvrager daardoor in een nadeliger positie wordt gebracht.

Toelichting:

Dit artikel betreft het overgangsrecht. Het eerste lid bepaalt dat het bestaande gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimtes ongewijzigd mag worden voortgezet, mits deze op legale wijze is ontstaan. Daarbij kunnen drie verschillende situaties worden onderscheiden:

1. ofwel er is een onttrekkingsvergunning nodig geweest en verleend;

2. ofwel er is een ontheffing, vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan nodig geweest en verleend.

3. de situatie dateert van voor 14 april 2009, er was geen onttrekkingsvergunning nodig en er is geen ontheffing, vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan verleend.

In het verleden is 'toestemming' gegeven, omdat de onttrekkingsvergunningplicht niet voor de gehele gemeente Zwolle gold of omdat voor het aantal bewoners geen onttrekkingsvergunning nodig was. Voor die situaties was alleen een toets aan het bestemmingsplan aan de orde. Het verhuren van onzelfstandige woonruimte werd voorheen gezien als passend binnen de woonbestemming en destijds was de opvatting dat een afwijkingsprocedure niet nodig was. Uit jurisprudentie bleek echter dat kamerbewoning niet kan worden gezien als één huishouden. Vanaf 14 april 2009 wordt dan ook, op basis van deze jurisprudentie het gebruik van kamerbewoning als strijdig beoordeeld met het bestemmingsplan, indien de woning alleen mocht worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden. De datum 14 april 2009 geldt als peildatum voor het overgangsrecht. Na die datum is het verhuren van onzelfstandige woonruimte in een woning slechts mogelijk met een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan, tenzij het gebruik op dat moment niet strijdig was met het bestemmingsplan (als gevolg van een ruimte omschrijving van de woonbestemming). Voor de gebieden die zijn uitgezonderd van de toepassing van deze beleidsregel (Oud-Assendorp, de Stationsbuurt en Veerallee en de deelgebieden 2, 3 en 4 van Holtenbroek) geldt ook dat het gebruik mag worden voortgezet indien daarvoor een onttrekkingsvergunning en/of een vergunning is verleend. In lid 2 is neergelegd dat het beleid ook van toepassing is op aanvragen die zijn ingediend na inwerkingtreding van dit beleid, tenzij een aanvrager daardoor in een nadeliger positie wordt gebracht. In die situatie wordt de afwijking van het bestemmingsplan beoordeeld in het licht van de beleidsregel onttrekkingsvergunning van 24 juni 2006, als uitvoering van de Huisvestingsverordening 1996, welke inmiddels met de verordening is ingetrokken.