

Beleidsregels

Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte maat voor woningen

eerste aanvulling op artikel 4, 15 en 17 van de beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)

April 2020

Inleiding.

Algemeen

Deze beleidsregels zien toe op een aanvulling op de artikelen 4, 15 en 17 van de beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015). Het doel van deze beleidsregels is dat kamerbewoning, inwoning en logies voor arbeidsmigranten, onder voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt. Ook zijn er regels opgenomen welke het verkleinen van de oppervlaktemaat van 75 m², zoals opgenomen in het "Paraplubestemmingsplan wonen", toestaan.

Leeswijzer.

De beleidsregels beginnen met een toelichting. Hierin wordt aangegeven waarom beleidsregels zijn opgesteld en wat de achterliggende gedachte bij de regels zijn. De toelichting dient tevens om de regels te verduidelijken. Na de toelichting wordt het juridisch kader geschetst, gevolgd door de uitvoeringsregels. De uitvoeringsregels bestaan uit drie delen:

Deel A: Begrippen;

Deel B: Regels welke vallen onder het wijzigen van gebruik;

Deel C: Regels welke vallen onder het afwijken van de bouwregels.

Toelichting op de beleidsregels.

Algemeen

Wonen vindt in veel gevallen plaats in een woning, maar de definitie van een "woning" in een bestemmingsplan zegt nog niets over wat nu precies feitelijk onder "wonen" wordt verstaan. Het is voor velen misschien evident dat "wonen" in een "woning" plaatsvindt en dat het daarom duidelijk is wat onder "wonen" wordt verstaan. Een uitspraak van de Raad van State bewijst echter het tegendeel. Uit deze uitspraak volgt dat er een probleem ontstaat als "woning" wel gedefinieerd is in het bestemmingsplan, maar het begrip "wonen" niet. In de meeste bestemmingsplannen hebben we het begrip woning wel gedefinieerd als: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Echter, de term "wonen" is niet gedefinieerd. De bestemming "wonen" houdt volgens het bestemmingsplan in dat gronden bestemd zijn voor (onder meer) wonen. Als de betekenis van de term "wonen" in het bestemmingsplan dan niet nader is bepaald en in het bestemmingsplan voor de betekenis van die

term niet naar enig voorschrift is verwezen, wordt voor de uitleg van die term terecht aansluiting gezocht bij het algemeen spraakgebruik en zijn er diverse uiteenlopende vormen van huisvesting. Zo kunnen arbeidsmigranten zich in woningen vestigen of kunnen woningen onbeperkt voor kamerverhuur worden gebruikt. Van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik is dan geen sprake, zodat handhavend optreden niet mogelijk is. Op deze wijze waren ook de bestemmingsplannen in Almelo vormgegeven. Om zo spoedig mogelijk verdere uitbreiding van ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan heeft de gemeenteraad op 20 november 2018 het voorbereidingsbesluit 'Wonen in bestemmingsplannen' genomen. Met dit voorbereidingsbesluit is bij woningen het omzetten naar onzelfstandige woonruimte 'op slot' gezet om te voorkomen dat er nog ongewenste ontwikkelingen plaatsvonden. Dit gaf het college en raad de gelegenheid de bestemmingsplannen op het onderdeel 'wonen' aan te passen. Het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen" is op 23 maart 2020 vastgesteld, waarbij elke vorm van kamerbewoning en woningsplitsing in bestaande gebouwen is uitgesloten. Deze beleidsregels zijn opgesteld om kamerbewoning gereguleerd mogelijk te maken. Voor de situatie dat kamerbewoning, inwoning etc. wel ruimtelijk aanvaardbaar is, kan op basis van deze beleidsregel worden afgeweken van het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen". Daarnaast bestaat er ook behoefte om regels te stellen aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is er vanuit de maatschappij belangstelling voor het mogelijk maken van inwoning en blijkt uit de praktijk dat het hard vasthouden aan de oppervlaktemaat van 75 m² bij bestaande gebouwen de uitvoering soms in de weg staat. Deze beleidsregels voorzien hier ook in.

De aanvrager moet voor de toepassing van deze beleidsregels een aanvraag omgevingsvergunning indienen, waarbij het college vervolgens bevoegd is om in afwijking van het bestemmingsplan haar medewerking te verlenen. De aanvraag zal dan worden beoordeeld en getoetst aan onderhavige beleidsregels. Op deze manier ontstaat er een uniform en helder toetsingskader voor alle aanvragen en worden deze op dezelfde manier beoordeeld. Hierdoor kunnen we sturen op nieuwe situaties.

Kamerbewoning.

De Almeloze bestemmingsplanmethodiek heeft de intentie dat gebruik van een woning door meer dan één huishouden (zoals kamerwoning en inwoning) niet mogelijk moet zijn. Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere ruimtelijke toetsing of maximale norm, kan leiden tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, slechte woonomstandigheden, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf, als ook voor de (directe) omgeving.

De reden voor het 'op slot' zetten van kamerbewoning, en om pas daarna beleidsregels op te stellen, is dat de gemeente Almelo veel waarde hecht aan de woon- en leefkwaliteit in haar gemeente. Om de woonkwaliteit in panden waar kamers worden verhuurd te garanderen, maar ook een goede leefkwaliteit voor de omgeving te garanderen, zijn voorwaarden opgesteld en vastgelegd in deze beleidsregels. Hiermee worden onder andere huisjesmelkerij en uitbuiting voorkomen. Daarnaast moet de regeling ook sturen op de effecten voor de directe woonomgeving.

Kamerbewoning kan een bijdrage leveren bij het voldoen aan de woningvraag van jongeren en kwetsbare groepen. Ook bijvoorbeeld statushouders kunnen gebruik maken van kamerbewoning. De doelgroep is de "inwoner van Almelo". De betreffende personen staan dan ook ingeschreven in de Basis Registratie Personen (hierna: BRP). Tijdelijke arbeidsmigranten dienen gehuisvest te

worden in een logies (zie herbestemmen niet voor bewoning bestemde gebouwen). Deze doelgroep staat niet ingeschreven in de BRP maar laat zich registreren in Registratie Niet Ingezetenen (RNI). Het beleid maakt geen onderscheid tussen woningen van particulieren en woningen van corporaties.

In deze beleidsregels wordt voor kamerbewoning een maximaal aantal personen gehanteerd om een goede woon- en leefkwaliteit voor de huurder te garanderen en om onder meer huisjesmelkerij te voorkomen. Om die reden is kamerbewoning dan ook uitsluitend toegestaan in grondgebonden woningen, waarbij maximaal 4 personen in één woning mogen wonen. Dit om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij een gemiddeld huishouden. Ook is opgenomen dat er binnen een straal van 75 meter om een woning met kamerbewoning zich geen andere woning met kamerbewoning mag bevinden. Dit uit oogpunt van de bestuurlijke wens om de kamerbewoning niet ongebreideld te laten plaatsvinden, de leefbaarheid in een gebied te garanderen en spreiding van kamerverhuur over de hele gemeente te bewerkstelligen.

Ten aanzien van het parkeren zijn geen regels opgenomen. Voor de gehele gemeente geldt namelijk het paraplubestemmingsplan Parkeren, welke uitgaat van het principe van parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt sturing gegeven aan het ontstaan van een ongewenste parkeerdruk op de omgeving waar een ontwikkeling plaatsvindt. Het totale pakket aan regels (deze beleidsregels in samenhang met het paraplubestemmingsplan "Parkeren") zorgt dat kamerbewoning, maar ook inwoning en logies, mogelijk wordt gemaakt maar de leefbaarheid niet/marginaal zal worden aangetast.

Er is in de regels geen specifieke leefbaarheidstoets opgenomen. Hiervan is om de volgende redenen afgezien:

- Een leefbaarheidstoets is deels te objectiveren, maar de uiteindelijke afweging blijft subjectief. Vanuit het oogpunt van helderheid en eenvoudigheid is een norm te verkiezen boven een subjectieve maatwerktoets;
- In de praktijk blijken slechts zeer weinig aanvragen omgevingsvergunning voor kamerbewoning of woningsplitsing geweigerd vanwege een negatief advies op leefbaarheid.
- De gemeente heeft op zich een ruime beslissingsbevoegdheid bij de beoordeling van de effecten van kamerbewoning op de leefbaarheid. Uit jurisprudentie blijkt echter dat de uitkomst van een leefbaarheidstoets in veel gevallen niet stand houdt bij de Raad van State. Reden hiervoor is dat de Raad van State de gegevens die ten grondslag liggen aan het oordeel van de gemeente in veel gevallen onvoldoende objectief en/of foutief acht. Er ligt dus een hele zware bewijslast bij de gemeente.

Inwoning binnen de bebouwde kom

Bij inwoning gaat het om een zelfstandig woongedeelte binnen een woning met het oog op (toekomstige) mantelzorg; bijvoorbeeld ouder(s) die bij een kind (met hun gezin) gaan wonen of volwassen kinderen die (met hun gezin) bij hun ouders gaan wonen. Woont bijvoorbeeld een familielid (bijvoorbeeld opa, oma, tante) bij het gezin in zonder dat er sprake is van een zelfstandig woongedeelte, dan maakt deze gewoon onderdeel uit van het huishouden. Feitelijk gaat om het huisvesten van twee huishoudens in een zelfstandig woongedeelte in één woning. Inwoning wordt niet gezien als kamerbewoning. Bij inwoning is er sprake van een familiale relatie en is er geen sprake van een huurverhouding. Inwoning is in het bestemmingsplan voor het buitengebied als afwijking opgenomen. Deze afwijkingsregels blijven gewoon gelden. Steeds

vaker zien we de vraag gesteld worden voor situaties binnen de bebouwde kom. Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt willen we inwoning ook binnen de bebouwde kom mogelijk maken. Inwoning dient plaats te vinden binnen een woning en binnen bestaande bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden geen extra bouw mogelijkheden toegekend en ook mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet voor inwoning worden gebruikt. Om oneigenlijk gebruik tegen te gaan zal aan de bepalingen van deze beleidsregels voldaan moeten worden.

Woningsplitsing.

Met het regelen van de kamerbewoning bestaat de kans dat dit vervolgens leidt tot woningsplitsing. In plaats van kamers worden dan zeer kleine zelfstandige studio's in een pand gemaakt, waarmee deze ontwikkeling buiten de werking van de kamerbewoningsregeling zou komen te vallen en deze beleidsregels niet van toepassing zijn. Het is dan moeilijk te motiveren wanneer wel of geen medewerking wordt verleend. Om die reden is het noodzakelijk om ook woningsplitsing in deze beleidsregels op te nemen.

Allereerst dient dan duidelijk te zijn wat onder woningsplitsing wordt verstaan. De gemeente Almelo kent verschillende bestemmingen waar woningen zijn toegestaan en verschillende manieren om het aantal woningen wel al dan niet te beperken. Zo zijn er gemengde bestemmingen (voornamelijk in de binnenstad) waar wonen binnen het bouwvlak, zonder verder het maximale aantal te regelen, is toegestaan. Daarnaast zijn er woonbestemmingen waar het aantal woningen wordt beperkt door met een bouwvlak te werken en/of te bepalen dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Op grond van deze beleidsregels is sprake van woningsplitsing als de splitsing leidt tot een toename van het aantal woningen, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Wordt er in de binnenstad een bestaand appartement opgedeeld in twee appartementen van minimaal 75 m², dan is hier planologisch geen sprake van splitsing omdat het bestemmingsplan de oprichting van deze appartementen niet in de weg staat. Men zou namelijk het grote appartement kunnen opheffen om het daarna opnieuw weer aan te vragen voor 2 appartementen. Iets wat in twee afzonderlijke stappen gerealiseerd kan worden mag ook in één stap.

In de beleidsregels is bepaald dat woningsplitsing binnen de bebouwde kom is uitgesloten. Almelo heeft voldoende sociale huurwoningen en streeft naar een kwalitatief goede woningvoorraad. Voor de huursector betreft dit de midden- en hoge huurklasse. Door woningsplitsing ontstaan er vaak (te) kleine studio's in de sociale huur. Woningsplitsing draagt daarmee niet bij aan het kwalitatieve doel dat de gemeente zich heeft gesteld. Daarnaast zou woningsplitsing op de woningbouwprogrammering drukken en daarmee concurreren met ontwikkelingsplannen die we als gemeente voor ogen hebben. Deze argumenten rechtvaardigen het uitsluiten van woningsplitsing binnen de bebouwde kom.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" kent haar eigen regeling omtrent woningsplitsing en valt dan ook buiten deze beleidsregels. Hierbij gaat het veelal om inwoning/mantelzorg.

Herbestemmen niet-woongebouwen.

De categorie "herbestemmen niet woongebouwen" valt niet onder woningsplitsing en kamerbewoning. Het gaat niet om een verandering van een bestaande woning. Het gaat in deze gevallen om vrijstaande kantoorpanden, bedrijfsgebouwen, et cetera. Deze categorie is wel in deze beleidsregels opgenomen, omdat in het herbestemmen van niet-woongebouwen voornamelijk mogelijkheden worden gezien voor logies ten behoeve van het huisvesten van

tijdelijke arbeidsmigranten. Voor deze groeiende groep moet er een volwaardige plek in de samenleving worden gevonden. Naast het bieden van adequate huisvesting wordt tevens beoogd overlast in woonwijken terug te dringen/tegen te gaan. De vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten is heel specifiek. Het gaat namelijk veelal om een tijdelijke huisvestingsvorm waarbij er niet gesproken kan worden van een huishouden, maar eerder van een samenstelling van meerdere huishoudens. Gegeven de korte verblijfsduur is de reguliere woningmarkt voor deze doelgroep minder geschikt. Uit oogpunt van leefbaarheid (sociale cohesie) en veiligheid is dat bovendien ook onwenselijk. Hierbij wordt bedoeld op het gebrek aan binding en de steeds wisselende en onduidelijke samenstelling van bewoners en bewoning. Huisvesting van arbeidsmigranten binnen de reguliere woningbouw wordt dan ook uitgesloten als het om kortdurend verblijf gaat. Indien arbeidsmigranten langer in Almelo blijven bepaalt de inschrijving in de BRP dat deze persoon zoekende is naar een reguliere woning binnen Almelo. De personen die zijn ingeschreven in de BRP kunnen daarom ook niet gehuisvest worden in de logiesgebouwen.

De gemeente Almelo heeft ervoor gekozen om de huisvesting van arbeidsmigranten te concentreren. Om die reden is er in de regels opgenomen dat er minimaal 80 en maximaal 200 arbeidsmigranten gehuisvest moeten/mogen worden in een gebouw waar wonen op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Door de hoge concentratie ontstaat er ook de mogelijkheid om ruimte van ontspanning en verblijf, een buitenruimte en een beheerder te eisen. Hiermee worden woonwijken ontlast en kan een betere regulering van arbeidsmigranten plaatsvinden. Ook de woon- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten zijn daarmee beter gewaarborgd.

Logies buiten de bebouwde kom

Naast regels voor gebruik van gebouwen ten behoeve van logies binnen de bebouwde kom zijn er ook specifieke toetsingscriteria opgenomen voor situaties in het buitengebied. Het uitgangspunt is dat er uitsluitend logies van tijdelijke arbeidsmigranten mogelijk worden gemaakt als zij werkzaam zijn op het betreffende bedrijf. Dit om ongewenste aantallen arbeidsmigranten uit de regio in vrijkomende agrarische gebouwen uit te sluiten. Het huisvesten van arbeidsmigranten in vrijkomende agrarische bijgebouwen zou een nieuwe, ongewenste economische drager in het landelijke gebied kunnen worden. Vanwege de grootte van agrarische gebouwen, alsook de ligging in het buitengebied dient dit te worden voorkomen.

Transformatie van gebouwen waar wonen op basis van bestemmingsplan is toegestaan.

De bestemmingsplansystematiek van Almelo kent ook “gemengde bestemmingen” waar, naast bijvoorbeeld detailhandel, wonen is toegestaan (bijvoorbeeld de systematiek van het bestemmingsplan voor de binnenstad). Omdat het bestemmingsplan de functie “wonen” bij recht al toe staat zijn in het bestemmingsplan “Parapluherziening wonen” regels gesteld ten aanzien van de minimale oppervlaktemaat van een woning. Deze oppervlakte is gesteld op minimaal 75 m². Deze beleidsregels voorzien in een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van die maximale oppervlaktemaat. In bestaande gebouwen bestaat de mogelijkheid dat het star vasthouden aan deze oppervlaktemaat beperkend kan zijn ten aanzien van de gewenste transformatie.

Juridische kader.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder een omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Als echter een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar deze is in strijd met het bestemmingsplan, kan met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden categorieën van gevallen aangegeven waarmee met een eenvoudige procedure medewerking kan worden verleend.

In artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor is als categorie genoemd:

“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen”;

Het voorgaande betekent concreet dat voor het gebruik van gebouwen en het aansluitend terrein in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dat geldt ook voor gebruik van gebouwen buiten de bebouwde kom, echter uitsluitend voor zover het betreft een logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

In artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor is als categorie genoemd:

“het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar”;

Het afwijken van de minimale oppervlaktemaat van woningen betreft een afwijking op de bouwregels. De toepassing hiervan is bepaald in artikel 4, lid 1 van bijlage II Bor:

“een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan”

In de definitie van “bijbehorend bouwwerk” in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor staat dat onder “bijbehorend bouwwerk” onder meer wordt verstaan: “een uitbreiding van een hoofdgebouw.” Daarbij is geen beperking opgenomen dat de uitbreiding functioneel of bouwkundig moet zijn te onderscheiden van de rest van het gebouw. De term bijbehorende bouwwerken ziet hier niet slechts op een bijbehorend bouwwerk *bij* het hoofdgebouw maar ook *op* het hoofdgebouw. Bij de toepassing van artikel 4, lid 1 mag het aantal woningen niet toenemen. Verkleinen van de oppervlaktemaat kan dan ook uitsluitend worden toegestaan op locaties waar wonen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, zonder dat het aantal woningen planologisch is bepaald (bijvoorbeeld binnenstad). Door toepassing van het adagium ‘wie het meerdere mag, mag ook het mindere’, kan daar de oppervlaktemaat worden verkleind.

De toepassing van deze afwijkingen is een bevoegdheid van het college. Het college heeft op 24 maart 2015 “Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht” vastgesteld. Voor de toepassing van artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor zijn in artikel 15 van deze beleidsregels kaders meegegeven voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en een

bed&breakfast. Onderhavige beleidsregels zijn een aanvulling op artikel 15 voor wat betreft kamerbewoning, inwoning en het herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen naar woningen.

Voor het omzetten van een niet voor bewoning bestemd gebouwd naar logies zien deze beleidsregels als een aanvulling op artikel 15 en 17 van de “Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”, omdat het hier om een wijziging van gebruik gaat (artikel 15) of een tijdelijke afwijking (artikel 17) gaat.

Uitvoeringsregels.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;

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

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing en herbestemmen van niet-woongebouwen en het verkleinen van de minimale oppervlakte van woningen;

overwegend, dat het wenselijk is om de “Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht” hierop aan te vullen

voor wat betreft artikel 15 ingeval kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing het omzetten van niet voor bewoning bestemde gebouwen naar woningen, artikel 17 ingeval het omzetten van niet voor bewoning bestemde gebouwen naar logies en artikel 4 om in bepaalde gevallen de minimale oppervlakte van woningen te verkleinen;

Deel A: Begrippen

Artikel 1 Begrippen

Bij de toepassing van deze beleidsregel worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1. arbeidsmigrant: een persoon die land of streek tijdelijk verlaat om elders te werken en niet staat ingeschreven in de Basis Registratie Personen van de gemeente Almelo;
2. bebouwde kom: het bestaand bebouwd gebied;
3. bed&breakfast: het bieden van recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
4. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, voor het oprichten van kamers, het oprichten van zelfstandige woonruimte, het toestaan van inwoning alsook het herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van logies of woningen;
5. bestaand bebouwd gebied: gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor een samenstel van stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen;
6. buitenruimte: een niet-besloten ruimte -zoals tuin, balkon, terras- behorende bij een gebouw;
7. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
8. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
9. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte “wonen” als bedoeld in NEN 2580.
10. herbestemmen van een niet voor bewoning bestemd gebouw: een functieverandering van een bestaand gebouw naar woningen of logies, welk op basis van het vigerende bestemmingsplan niet voor woningen of logies bestemd zijn;

11. hoofdverblijf: een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van een persoon;
12. hotel: horecabedrijf waar nachtverblijf voor beperkte duur wordt verstrekt met de daarbij passende voorzieningen zoals roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak;
13. huishouden: een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerbewoning en inwoning worden hieronder niet begrepen.
14. inwoning: het toevoegen van een tweede afzonderlijk huishouden in een woning met het oog op (toekomstige) mantelzorg, waarbij sprake is van een familiäre relaties tussen de twee huishoudens en er geen sprake is van een huurverhouding;
15. logies: verblijfsvoorziening voor arbeidsmigranten, niet zijnde een hotel of bed&breakfast, waarbij de gebruiker zijn/haar hoofdverblijf elders heeft;
16. kamerbewoning: geëxploiteerde woonruimte voor maximaal twee personen welke woonruimte geen eigen toegang heeft tot de openbare ruimte en waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid;
17. privéruimte: ruimte welke slechts gebruikt wordt door één persoon gedurende de tijd van zijn/haar verblijf in gemeente Almelo;
18. SNF-register: Register van Stichting Normering Flexwonen waarin ondernemingen zijn geregistreerd die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en deze normen onderhouden;
19. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Bij wijziging van de Wet op de huurtoeslag geldt dat de aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens moet liggen, zoals die na de wijziging van de Wet op de huurtoeslag is vastgelegd in de wet.
20. stedelijke functies: functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen;
21. transformatie/revitalisatie: feitelijk omzetten naar de functie wonen, eventueel in combinatie met nieuwbouw ten behoeve van de omzetting, en waarbij wonen in het bestemmingsplan bij recht is toegestaan;
22. woningsplitsing: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen waar dat op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan;
23. woning: een complex van ruimten dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegang/voordeur en alleen door dat huishouden te gebruiken voorziening zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair.

Deel B: aanvulling op artikel 15 en 17 van de beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)

Artikel 2 Regels kamerbewoning binnen bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het oprichten van kamers binnen de bebouwde kom onder voorwaarde dat:

1. de kamers uitsluitend worden gerealiseerd in grondgebonden woningen;
2. in een straal van 75 meter, gemeten vanuit het middelpunt vanuit het hoofdgebouw, geen woningen met kamers zijn gelegen;
3. de bewoners van de kamers ingeschreven zijn in de Basis Registratie Personen van de gemeente Almelo;
4. er maximaal 4 personen gehuisvest worden in een woning met kamers;
5. er een planschadeovereenkomst is ondertekend door initiatiefnemer;
6. door de initiatiefnemer een door de gemeente goedgekeurd participatieplan is ingediend waarin beschreven staat:
 - a. hoe de aanvrager de omwonenden actief betreft bij zijn plannen;
 - b. een protocol over hoe met overlastsituaties wordt omgegaan waarbij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon aangewezen is die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders;
 - c. welke huisregels er gelden met bijbehorende sancties.

Artikel 3 inwoning binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het huisvesten van twee afzonderlijke huishoudens in een woning binnen de bebouwde kom uitsluitend onder de voorwaarden dat:

1. het inwoning betreft;
2. inwoning uitsluitend plaatsvindt in grondgebonden woningen of in het bij die woning aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
3. de inwoning wordt opgelost binnen de toegestane bouw mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan;
4. er sprake is van een gezamenlijke hoofdingang;
5. het inwoongedeelte slechts bestaat uit een woonkamer met keukenblok (geen zelfstandig keukeneenheid), een toilet, een wasruimte (douche) en maximaal 1 slaapkamer;
6. het inwoongedeelte maximaal 40% van het totale woonvloeroppervlakte bedraagt;
7. alle vertrekken in de woning onderling inpandig bereikbaar zijn, zowel op de begane grond als de verdiepingen;
8. er sprake is van maximaal één inwoonsituatie per woning;

9. als de inwoonsituatie eindigt de inwoningsverblijven bij de oorspronkelijke woning worden getrokken;
10. aan de vergunning de volgende voorwaarden worden gekoppeld:
 - a. Ondanks dat er wordt afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan ten behoeve van het huisvesten van een tweede huishouden blijft er op grond van het vigerende bestemmingsplan sprake van één woning. Dit betekent tevens dat de bouw mogelijkheden (waaronder ook de vergunningsvrije bouw mogelijkheden) voor bijbehorende bouwwerken beperkt blijven tot de mogelijkheden die van toepassing zijn op één woning;
 - b. Zodra de inwoonsituatie eindigt vervalt de inwoning en verliest de afwijking haar rechtskracht. De ruimten ten behoeve van de inwoning worden bij de oorspronkelijke woning betrokken;
 - c. Indien er sprake is van een eigen huisnummer voor het inwoongedeelte komt dit te vervallen.
 - d. Kadastrale afsplitsing of exploitatie van de inwoonsituatie is niet toegestaan.

Artikel 4 woningsplitsing binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders wijken in de bebouwde kom niet af van het verbod tot woningsplitsing.

Artikel 5 herbestemmen van een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het realiseren van logies of zelfstandige woonruimte in een niet voor bewoning bestemd gebouw binnen de bebouwde kom onder voorwaarde dat:

Logies:

1. het uitsluitend gaat om logies voor arbeidsmigranten;
2. het verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan planologisch, milieuhygiënisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
3. de organisatie die de huisvesting aanbiedt is geregistreerd in het SNF-register. Als deze stichting wordt opgeheven, kan worden volstaan met een vergelijkbare certificering van een andere organisatie;
4. de omgevingsvergunning en de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend voor een periode van 5 jaar, welke verlengd kan worden tot maximaal 10 jaar;
5. het aantal slaapplekken minimaal 80 en maximaal 200 per gebouw bedraagt;
6. er minimaal 10 m² privéruimte/per slaapkamer beschikbaar is;
7. de oppervlakte van slaapkamers maximaal 25 m² bedragen;
8. er in het gebouw een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor dagverblijf en ontspanning aanwezig is met een minimale oppervlakte van 1 m² per privéruimte met een maximum van 150 m²;
9. er een buitenruimte van minimaal 50 m² wordt gerealiseerd, waarvan de situering in overleg met de gemeente plaatsvindt;
10. er 24 uur per dag een beheerder in het gebouw aanwezig is;
11. er een planschadeovereenkomst is ondertekend door initiatiefnemer;

12. door de initiatiefnemer een door de gemeente goedgekeurd participatieplan is ingediend waarin beschreven staat:
 - a. hoe de aanvrager de omwonenden actief betreft bij zijn plannen;
 - b. een protocol over hoe met overlastsituaties wordt omgegaan waarbij in ieder geval is opgenomen dat er een aanspreekpunt of contactpersoon aangewezen is die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders;
 - c. welke huisregels er gelden met bijbehorende sancties.

Zelfstandige bewoning:

1. de woningen passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
2. het verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan planologisch, milieuhygiënisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
3. een woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 75 m², danwel minimaal 55 m² indien de gemiddelde oppervlakte van de woningen in het gebouw minimaal 75 m² bedraagt;
4. het aanbod sociale huurwoningen toeneemt met 0%;
5. er een planschadeovereenkomst is ondertekend door initiatiefnemer;
6. er per woning wordt voorzien in buitenruimte -niet meegerekend de ruimte ten behoeve van parkeren- danwel in een gezamenlijke buitenruimte;
7. de omwonenden actief en aantoonbaar zijn betrokken bij de planvorming.

Artikel 6 logies buiten bebouwde kom.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het oprichten van logies bij een bedrijf buiten de bebouwde kom voor maximaal 10 jaar onder voorwaarde dat:

1. de logiesfunctie in een bedrijfspand wordt gerealiseerd;
2. de logiesfunctie uitsluitende bestemd is voor de huisvesting van arbeidsmigranten welke werkzaam zijn bij het bedrijf waar de logiesfunctie wordt gerealiseerd;
3. er maximaal 10 arbeidsmigranten bij het bedrijf gehuisvest worden;
4. de organisatie die de huisvesting aanbiedt is geregistreerd in het SNF-register. Indien deze stichting wordt opgeheven, kan worden volstaan met een vergelijkbare certificering van een andere organisatie;
5. er minimaal 10 m² privéruimte/per slaapkamer beschikbaar is;
6. de oppervlakte van slaapkamers maximaal 25 m² bedragen;
7. er een planschadeovereenkomst is ondertekend door initiatiefnemer;
8. door de initiatiefnemer een door de gemeente goedgekeurd participatieplan is ingediend waarin beschreven staat:
 - a. hoe de aanvrager de omwonenden actief betreft bij zijn plannen;
 - b. een protocol over hoe met overlastsituaties wordt omgegaan waarbij in ieder geval is opgenomen dat er een aanspreekpunt of contactpersoon aangewezen is die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten van zowel omwonenden als gebruikers van de logies;
 - c. welke huisregels er gelden met bijbehorende sancties.
9. in afwijking van het bepaalde onder 1 is plaatsing van één of meerdere woonunits toegestaan als er aantoonbaar sprake is van noodzaak;

- a. plaatsing van een woonunit wordt uitsluitend toegestaan als een verbouwing van een bedrijfspand constructief niet mogelijk is of financieel onevenredig is;
- b. plaatsing van woonunits moet binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- c. de totale oppervlakte aan woonunits mag maximaal 225 m² bedragen;
- d. de plaatsing van de units planologisch, milieuhygiënisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een door de gemeente op voorhand goedgekeurd erfinrichtingsplan ingediend, waarvan de aanleg en instandhouding als voorwaardelijke verplichting bij de vergunning wordt opgenomen.

Deel C: aanvulling op artikel 4 van de beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (2015)

Artikel 7 transformatie/revitalisatie van gebouwen waar wonen op basis van bestemmingsplan is toegestaan binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de minimale oppervlaktemaat van 75 m2 voor woningen binnen de bebouwde kom indien:

1. het om transformatie en/of revitalisatie van een bestaand gebouw gaat;
2. de oppervlakte van een woning minimaal 65 m2 bedraagt danwel minimaal 55 m2 indien de gemiddelde oppervlakte van alle woningen in het gebouw minimaal 75 m2 bedraagt;
3. er per woning wordt voorzien in een buitenruimte danwel in een gezamenlijke buitenruimte;
4. de woningen stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn;

Deel D: Slotbepaling

Artikel 8 Afwijkingsbevoegdheid.

Er wordt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel besloten. Het college kan op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht gemotiveerd afwijken van het beleid.

Artikel 9 Inwerkingtreding.

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.