Beleidsregels Kamerverhuur 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen,

Gelet op:

- artikel 3.1.2, tweede lid onder a, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- artikel 2 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en sub 2 Wet op de algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 en lid 11 Besluit omgevingsrecht (Bor), en artikel 2.12 lid 1 onder d van de Wabo
- Titel 4.3 artikel 4:81 en verder Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit vast te stellen:
"Beleidsregels Kamerverhuur 2021"

Beleidsregels Kamerverhuur

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen is bevoegd op grond van artikel 2 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en sub 2 en lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te beslissen.

Het wijzigen van het gebruik van een woning naar kamerbewoning is in strijd met bestemmingsplannen met een regeling voor kamerbewoning. Op basis van deze bestemmingsplannen is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden dergelijke initiatieven mogelijk te maken (binnenplanse afwijkbevoegdheid). Dat is het geval als geen sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Of daarvan sprake is, is aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen. De invulling van voornoemd criterium van de binnenplanse afwijkbevoegdheid kan worden neergelegd in beleidsregels. Deze beleidsregels bieden ook het kader voor buitenplanse afwijkingen en functiewijzigingen van niet-wonen functies zoals kantoren naar kamerbewoning.

Hoofdstuk 1 Begrippen

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. *Akoestisch onderzoek:* een door een akoestisch adviesbureau uitgevoerd onderzoek naar de geluidwering (zie ook de regels over geluid in deze beleidsregels). Het akoestisch onderzoek moet voldoen aan NEN5077 (metingen) en NEN-EN 12354 deel 1, 2, 3, 4 en 6 (berekeningen).
2. *Bestemmingsplan:* bestemmingsplannen waarin een regeling voor kamerverhuur is opgenomen.
3. *College:* college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen.
4. *Eigen terrein:* het terrein behorende bij de ontwikkeling.

5. *Kamergewijze bewoning*: het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren.
6. *Omgevingsvergunning:* vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2 lid1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
7. *Verblijfsruimte*: Een ruimte waar langdurig verbleven kan worden zoals een (gezamenlijke)woonkamer, slaapkamer, kantoor, studiekamer of woonkeuken. Een keuken wordt aangemerkt als woonkeuken en dus als verblijfsruimte indien deze een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 11 vierkante meter.
8. *Verkameren*: het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 2 Regels

Op grond van bestemmingsplannen met een regeling voor kamerbewoning kan in afwijking van het verbod op verkamering een omgevingsvergunning worden verleend, als geen sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. In deze beleidsregels wordt aangegeven wanneer daarvan sprake is.

Artikel 2.1 Woon- en leefklimaat

Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw wordt geacht sprake te zijn indien:

1. de verkamering leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen;
2. de verkamering leidt tot meer dan 2 (twee) direct naast- onder - en/of bovengelegen kamergewijs bewoonde woningen.
3. er geen degelijke en af te sluiten voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval op eigen terrein aanwezig is.
4. er geen adequate voorziening om de fietsen van de bewoners op eigen terrein te stallen aanwezig is, waarbij:
    a. per bewoner een fietsparkeerplaats van tenminste 1,5 (anderhalve) vierkante meter (m2) aanwezig is;
    b. als het gaat om een inpandige stalling voor fietsen, deze niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer, en
    c. als het gaat om een inpandige stalling voor fietsen, deze is gelegen in een afzonderlijke daartoe bestemde ruimte.
5. er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder. Dat is het geval als uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ook na het treffen van maatregelen, niet aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:
    a. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet kleiner dan 52 decibel (dB).
    b. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet groter dan 54 dB.

Artikel 2.2 Voorschriften

Het college van burgemeester en wethouders verbindt de volgende voorschriften aan een vergunning:

1. Er dient een degelijke en af te sluiten voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval op eigen terrein aanwezig te zijn en te blijven.
2. Er dient een adequate voorziening om de fietsen van de bewoners op eigen terrein te stallen aanwezig te zijn en te blijven. Deze voorziening voldoet aan de eisen genoemd in art. 2.1 lid 4 van deze beleidsregels.
3. De in het akoestisch onderzoek genoemde maatregelen, genoemd in art. 2.1 lid 5 van deze beleidsregels, moeten voorafgaand aan de verkamering worden aangebracht en duurzaam in stand worden gehouden.
4. De verhuurder voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.
5. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn door eigenaar/verhuurder een huishoudelijk reglement met leefregels opgesteld en wordt toegezien op naleving daarvan door de eigenaar/verhuurder.

Artikel 2.3 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregels naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing dan wel situatie, kunnen zij, mits goed gemotiveerd en in het belang van de doelstelling van deze beleidsregels, afwijken van de bepalingen van deze beleidsregels.

Artikel 2.4 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in het gemeenteblad.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels Kamerverhuur 2021.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 29 juni 2021.

de gemeentesecretaris

mr. drs. A.H. van Hout

de burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Toelichting

Deze toelichting maakt deel uit van de beleidsregels voor de beoordeling van aanvragen om binnenplans of buitenplans af te wijken van kamerverhuurregels uit Nijmeegse bestemmingsplannen.

Beleidsregels

In de gemeente Nijmegen is kamerbewoning op grond van bestemmingsplannen met een regeling voor verkamering in beginsel niet toegestaan. Maar in afwijking van het verbod op verkamering kan kamerbewoning mogelijk worden gemaakt als dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (op basis van een belangenafweging via een omgevingsvergunning). Een initiatiefnemer kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag doen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. De behandeling van zowel de binnenplanse (afwijkregeling in het bestemmingsplan) als buitenplanse omgevingsvergunningen (afwijking in strijd met het bestemmingsplan) vindt plaats door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN).

De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 23 september 2020 besloten om een ontwerp-facetbestemmingsplan kamerverhuur op te stellen en niet eerder dan oktober 2021 ter inzage te leggen. Het facetbestemmingsplan kamerverhuur zal naar deze beleidsregels kamerverhuur verwijzen.

De beleidsregels bieden criteria om aanvragen te beoordelen en moeten evenwicht bieden aan verschillende belangen. De gemeente Nijmegen heeft de ambitie om voldoende ruimte aan zelfstandige woonruimten te bieden en te voorzien in een behoefte aan goede en voldoende huisvesting in kamers. Daarnaast is er het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat (leefbaarheidscriterium) van Nijmegen. Het voorgaande blijkt uit de Nijmeegse Omgevingsvisie en de daarbij horende Uitvoeringsagenda Wonen, aldus door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 2020.

Met deze beleidsregels meent het college gelet op de kamerverhuurregels uit bestemmingsplannen evenwichtige beoordelingscriteria te hebben die recht doen aan de ambities met aandacht voor de leefbaarheid in de stad.

Hoofdstuk 1

Artikel 1.

Artikel 1 geeft invulling aan de gebruikte begrippen in deze beleidsregels.

Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2 geeft nader invulling aan de kamerverhuurregels uit het (facet)bestemmingsplan. Kamerverhuur heeft een andere ruimtelijke impact op de omgeving dan reguliere bewoning. Dat blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1668; AbRS 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648, AbRS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2276, AbRS 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1907). Het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd is ruimtelijk relevant, omdat het aantal bewoners dat van een woning gebruik maakt van invloed is op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning. Daarbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluid)overlast van belang. Om te toetsen of verkamering past binnen een goede ruimtelijke ordening moet hiermee rekening worden gehouden.

De invloed op het woon- en leefklimaat is onder te verdelen in verschillende effecten. De gemeenteraad van Nijmegen heeft dan ook in bestemmingsplannen het toetsingskader weergegeven. Een van die effecten: mogelijke toename van het parkeren van auto's, wordt geregeld met de parkeerregels in de bestemmingsplannen en de *Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets (publicatiedatum 17-12-2020, Gemeenteblad 2020, 335687),* of een opvolger van deze beleidsregels. De andere effecten, zoals: insluiting door kamerverhuurpanden, toename van het stallen van fietsen en toename van afval en geluidsimpact worden met hoofdstuk 2 van deze beleidsregels verder ingevuld.

Artikel 2.1 lid 1 en 2

Door lid 1 en 2 zal gelden dat in nieuwe situaties een zelfstandig bewoonde woning niet ingesloten kan worden door twee kamergewijze bewoonde woningen. En dat niet meer dan twee kamergewijze bewoonde woningen direct naast-, onder en/of boven elkaar kunnen voorkomen. Met deze insluitingsregels kan mogelijk woonoverlast worden beperkt door naast-, onder en/of bovengelegen kamerverhuurpanden. Ook wordt op deze manier een te vergaande vorm van cumulatie van kamerbewoning zo veel mogelijk voorkomen/beperkt.

In figuur 1 zijn schetsmatige voorbeelden van de insluitingsregels opgenomen.

Bijlage 1 bij Beleidsregels Kamerverhuur 2021: Schetsmatige voorbeelden van de insluitingsregels

Schetsmatige voorbeelden van de insluitingsregels volgens artikel 2.1 lid 1 en 2 Beleidsregels Kamerverhuur 2021.

Legenda



Zelfstandige woning, eengezinswoning of appartement (bewoond door gezin/stel/single/één huishouden)



Aanvraag voor omgevingsvergunning kamerverhuur



Bestaand kamerverhuurpand

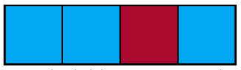
Voorbeelden

Onderstaande voorbeelden dienen ter verduidelijking. De voorbeelden gaan uit van het vooraanzicht, zijn fictief en schetsmatig.

Grondgebonden woningen



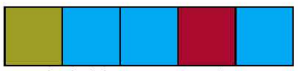
Insluiting, aanvraag weigeren



Geen insluiting, aanvraag doorzetten

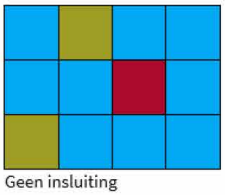


Insluiting, aanvraag weigeren

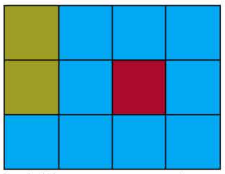


Geen insluiting, aanvraag doorzetten

Appartementengebouwen

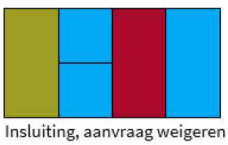


Geen insluiting



Insluiting, aanvraag weigeren

Boven- / benedenwoningen



Insluiting, aanvraag weigeren

1/1

Artikel 2.1 lid 3

Met lid 3 wordt het ruimtelijke effect van afvalvoorzieningen gereguleerd.

Met het eisen van een degelijke en af te sluiten voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.) wordt geregeld dat kamerbewoners op eigen terrein hun huishoudelijk afval kunnen deponeren. Met het begrip degelijk doelt het college op een solide, bruikbare en duurzame voorziening.

Artikel 2.1 lid 4

Met het eisen van een adequate fietsenstalling, heeft de bewoner de mogelijkheid om de fiets op eigen terrein te stallen. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat fietsen, bij gebrek van een alternatief op eigen terrein, in de openbare ruimte worden gestald. Met adequaat bedoelt het college dat de fietsenstalling direct toegankelijk en op een gebruiksvriendelijke manier voor het stallen van fietsen ingericht moet zijn.

Artikel 2.1 lid 5

Met een toename van het aantal bewoners, kan een toename van de geluidsbelasting ontstaan als gevolg van meer bewegingen in het gebouw. Daarnaast kennen kamerbewoners een ander leefritme dan reguliere bewoners. Met het stellen van geluidseisen wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een onaanvaardbare inbreuk op een goed woon- en leefklimaat ontstaat als gevolg van een toename van de geluidsbelasting.

De normstelling zal nog steeds tot enige hinder kunnen leiden. Spraak is soms waarneembaar, maar niet te verstaan. Zeer luide spraak en feestjes met muziek zijn hoorbaar. Loopgeluiden zijn soms storend hoorbaar.

Het college stelt alleen geluidseisen vanuit verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie (bijvoorbeeld een woning of een kantoor). Dit is logisch, omdat voornamelijk vanuit verblijfsruimten de meeste leefgeluiden te verwachten zijn.

De te treffen maatregelen in het te verkameren (deel van een) gebouw zijn situatie afhankelijk. Bij woningen, gebouwd na 1992 is het mogelijk dat weinig tot geen maatregelen nodig zijn.

In situaties met slechts houten woningscheidende vloerconstructies, zullen naar alle waarschijnlijkheid zeer ingrijpende aanpassing nodig zijn.

Het akoestisch onderzoek mag rekenkundig (modelmatige prognose berekening) en/of middels metingen in situ verricht worden.

Artikel 2.2

In artikel 2.2 zijn vergunningsvoorschriften opgenomen. Onder lid 4 en 5 zijn voorschriften opgenomen die passen binnen het perspectief van de eigenaar om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Deze voorschriften beogen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Artikel 2.3

Met artikel 2.3 wordt voorzien in een hardheidsclausule.

Artikel 2.4

Artikel 2.4 bevat het moment van inwerkingtreding en de citeertitel van deze beleidsregels.