

No. 595154

Beleidsregel Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder;

Overwegende dat in de voorschriften van bestemmingsplannen meestal is bepaald dat:

- onder woning wordt verstaan een gebouw, dat krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, of bewoordingen van gelijke strekking en betekenis;
- onder het gebruik van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden wordt verstaan: het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, of woorden van gelijke strekking en betekenis;
- onder horecagebouwen wordt verstaan: een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies of het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse, of bewoordingen van gelijke strekking en betekenis;

Overwegende dat het gebruik van een woning door meerdere personen die onderling geen langdurige relatie hebben, zoals arbeidsmigranten, statushouders, personen die begeleid wonen of studenten, doorgaans in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;

Overwegende dat het gebruik als pension van maatschappelijke of horecagebouwen doorgaans in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;

Overwegende dat het wenselijk is om het beperkt mogelijk te maken om bijvoorbeeld arbeidsmigranten, statushouders, personen die begeleid wonen of studenten te huisvesten in de kernen van Noordoostpolder;

Gelet op:

artikel 4.81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;

artikel 2.1 eerste lid onder a, en c, juncto artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; en

artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

Gezien onder andere het door de gemeenteraad op 13 november 2012 vastgestelde Beleid Arbeidsmigranten Noordoostpolder en de op 5 februari 2018 vastgestelde aanpassingen daarop;

BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregel ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018

Beleidsregel ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018

Paragraaf 1 Algemeen

Artikel 1 Doel

Deze beleidsregel is het afwegingskader voor het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning voor ander woongebruik van een woning en het gebruik van maatschappelijke of horecagebouwen als pension in de kernen van Noordoostpolder.

Artikel 2 Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. ander woongebruik woning: het huisvesten van meerdere personen in een woning, waarbij er geen continuïteit is in de samenstelling van, en geen onderlinge verbondenheid is tussen de desbetreffende personen;
- b. arbeidsmigrant: een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk naar gemeente Noordoostpolder komt om een inkomen te verwerven;
- c. statushouder: formeel erkende vluchteling met een verblijfsvergunning;
- d. student: een persoon die na zijn middelbare school vervolgonderwijs volgt aan een instelling;
- e. kern: het binnendijkse grondgebied van gemeente Noordoostpolder, dat aangewezen is als bebouwde kom;
- f. pension: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf.

Paragraaf 2 Ander woongebruik woning

Artikel 3 Toetsingscriteria

Een aanvraag om ander woongebruik van een woning wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de uitstraling van de woning blijft intact;
- c. er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners. Daarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner;
- d. het aantal personen dat in één woning wordt gehuisvest, bedraagt maximaal vier;
- e. maximaal 3% van het totaal aantal woningen in de kern mag gebruikt worden voor ander woongebruik;
- f. in een straal van 40 m rond een woning die gebruikt wordt voor ander woongebruik, wordt geen andere woning gebruikt voor ander woongebruik;
- g. tussen woningen die gebruikt worden voor ander woongebruik zijn minimaal vier andere woningen gelegen;
- h. er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De gemeentelijke nota over parkeernormen is het toetsingskader;
- i. de brandveiligheid in de woning is gewaarborgd;
- j. er is een aanspreekpunt voor omwonenden;
- k. met directe omwonenden is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag aantoonbaar overlegd over het initiatief;
- l. wat de initiatiefnemer doet om eventuele overlast van ander woongebruik te voorkomen.

Paragraaf 3 Gebruik maatschappelijk of horecagebouw als pension

Artikel 4 Toetsingscriteria

Een aanvraag om een maatschappelijk of horecagebouw te gebruiken als pension wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in het hoofdgebouw;
- b. er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners. Daarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner;
- c. de huisvesting leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De gemeentelijke nota over parkeernormen is het toetsingskader;
- e. er worden maximaal 30 personen gehuisvest;
- f. per kern wordt maximaal één gebouw als pension voor 'ander woongebruik' als bedoeld in deze beleidsregel gebruikt;
- g. direct omwonenden en direct aangrenzende bedrijven zijn voorafgaand aan het indienen van de aanvraag per brief geïnformeerd over de aanvraag. In deze brief staat feitelijke informatie over het ander woongebruik en waar men terecht kan met vragen;
- h. een afvaardiging van dorpsbelang of wijkvertegenwoordigers, direct omwonenden en direct aangrenzende bedrijven zijn om advies gevraagd. Dit schriftelijk advies is onderdeel van de aanvraag. In de aanvraag is toegelicht òf en hoe gehoor is gegeven aan het advies;
- i. de aanvraag is ruimtelijk goed onderbouwd;
- j. de huisvesting voldoet aan de actuele criteria voor huisvesting van Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen criteria. De aanvrager toont dit aan door binnen drie maanden na ingebruikname van de huisvesting de certificatie volgens SNF of daaraan gelijk te stellen certificatie over te leggen aan de gemeente.

Paragraaf 4 Slotbepalingen

Artikel 5 Intrekken oude regeling

De Beleidsregel Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder, vastgesteld op 7 april 2014, wordt ingetrokken.

Artikel 6 Overgangsbepaling

Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag voor ander woongebruik is gedaan waarop nog niet is beslist, is de beleidsregel Ander woongebruik uit 2014 van toepassing op die aanvraag.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 8 november 2018.

Artikel 8 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als Beleidsregel ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018.

Aldus vastgesteld op 30 oktober 2018,
Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Toelichting

Paragraaf 1 Algemeen

Artikel 1 Doel

Geen toelichting nodig.

Artikel 2 Begripsbepaling

Geen toelichting nodig.

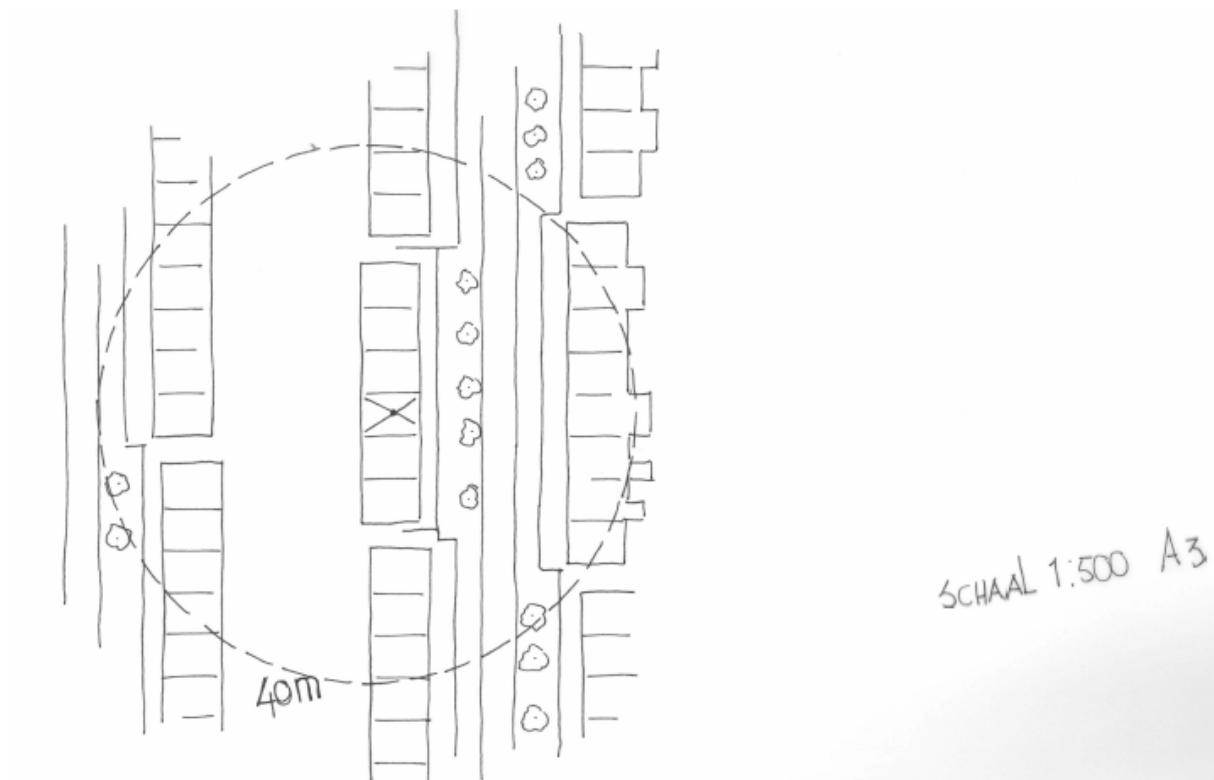
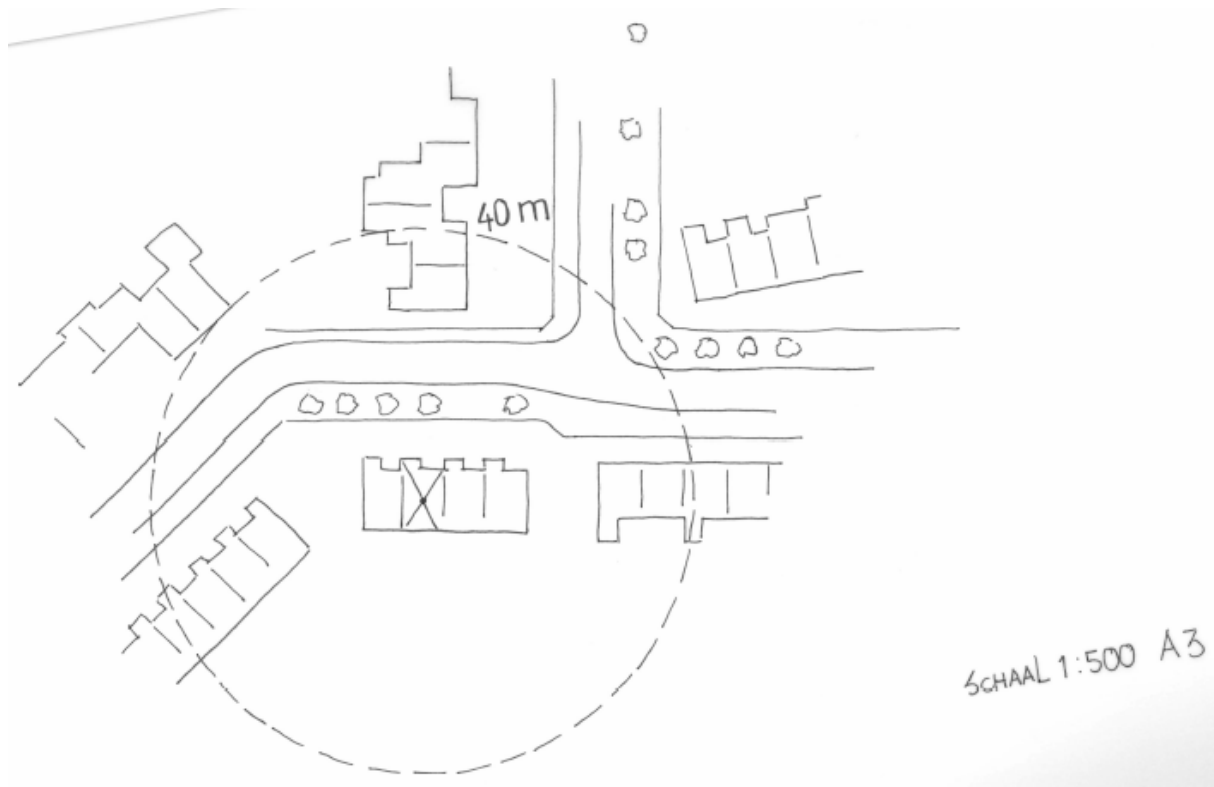
Paragraaf 2 Ander woongebruik woning

Artikel 3 Toetsingscriteria

Om het ander woongebruik van een woning mogelijk te maken heeft de gemeente een aantal toetsingscriteria vastgesteld. Het minimale gebruiksoppervlak per bewoner is gebaseerd op het Bouwbesluit. In de NEN (NEderlandse Norm) 2580 staat hoe de gebruiksoppervlakte berekend wordt. Voor de praktijk kan gebruik worden gemaakt van de meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van de NVM, VBO, VNG. Deze wordt ook door de SNF gehanteerd.

Er mogen maximaal 4 personen per woning gehuisvest worden. Dit betekent dat de huiseigenaar, die zijn pand (deels) als pension wil gebruiken, en daar zelf ook blijft wonen een vergunning moet aanvragen. De bestaande en blijvende bewoners tellen mee bij de berekening van het aantal personen. Bij brand dient sprake te zijn van tijdige alarmering van de bewoners.

De gemeente wil een mix tussen wonen in de traditionele zin van het woord en ander woongebruik van woningen. Ook omdat wonen, in de traditionele zin van het woord, de hoofdfunctie van de woonwijk is en blijft. Daarom mogen er in een straal van 40 meter rondom de woning die voor ander woongebruik wordt gebruikt, geen andere woningen gebruikt worden voor ander woongebruik. De straal wordt gemeten vanaf het midden van de woning waar ander woongebruik voor wordt aangevraagd. Percelen die deels binnen de straal vallen, worden geheel meegerekend. In de voorbeeldtekeningen hieronder staat hoe we daar mee omgaan.



Daarnaast houdt de gemeente het aantal van minimaal 4 woningen tussen woningen die gebruikt worden voor ander woongebruik aan. Dit omdat de ruimte tussen verschillende typen woningen verschilt. De vier woningen worden geteld aan beide kanten van de straat waar de huisvesting plaatsvindt.

Parkeren vooraf goed regelen

Door het toestaan van ander woongebruik kan de druk voor parkeren in de openbare ruimte toenemen. Bij elke aanvraag toetsen we het effect daarvan. We toetsen aan de gemeentelijke nota parkeernormen. Als de parkeerdruk onevenredig toeneemt, zal de aanvrager maatregelen moeten treffen of afspraken moeten maken over parkeren. De aanvrager toont in de aanvraag aan hoe hij/zij de toename van het parkeren op eigen terrein of in de openbare ruimte denkt op te vangen. Hierbij gaat hij/zij uit van de gemeentelijke nota parkeernormen.

Geluid

Zowel het bestaande gebruik (wonen – beperkt tot één huishouden) als het nieuwe gebruik (wonen – ander woongebruik) kunnen in het kader van milieuzonering aangemerkt worden als 'wonen'. Voor dit gebruik gelden geen richtafstanden ten opzichte van naastgelegen gevoelige functies (in dit geval woningen). Het aspect geluid maakt onderdeel uit van deze afweging. Het nieuwe gebruik kan dus op basis van milieuzonering in beginsel toelaatbaar geacht worden.

Het is echter aannemelijk dat het gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten of studenten in veel gevallen een iets grotere ruimtelijke impact kan hebben dan regulier woongebruik door een gemiddeld huishouden. Dit geldt ook voor het aspect geluidshinder. Deze mogelijk grotere ruimtelijke impact vloeit in het geval van de huisvesting van arbeidsmigranten bijvoorbeeld voort uit een hoger aantal personen per woning, minder binding met de directe woonomgeving en de groepssamenstelling van de bewoners. Dit is mede aanleiding geweest om in de Beleidsregel ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018 het aantal personen per woning te beperken tot maximaal vier. Beneden dit aantal menen wij dat de aard en omvang van het intensievere woongebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot voor bewoners van de naastgelegen woningen. Binnen de bestaande bestemmingsplanregeling is het ook al mogelijk dat een perceel intensiever gebruikt wordt dan gemiddeld. Dit is bijvoorbeeld in het geval bij huishoudens met thuiswonende volwassen kinderen. De ruimtelijke uitstraling van de huisvesting van arbeidsmigranten of studenten is niet bij voorbaat groter. Spreidingsvereisten gaan de concentratie van ander woongebruik tegen.

Overleg met omwonenden

Het is belangrijk omwonenden vooraf te informeren, zodat zij niet worden verrast. Ook de aanvrager heeft daar baat bij. Hij of zij kan kennisnemen van eventuele bezwaren en aandachtspunten en daar bij de aanvraag op inspelen.

Voorkomen van overlast

Ander woongebruik kan invloed hebben op de directe woon- en leefomgeving in de buurt. Het is daarom belangrijk direct omwonenden en/of bedrijven voorafgaand aan de vergunningaanvraag te informeren over ander woongebruik. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de naleving van de voorschriften en uitgangspunten van de omgevingsvergunning.

In de vergunning wordt een aantal voorschriften opgenomen. Hierbij valt te denken aan:

- De kamers (wooneenheden) dienen voorzien te zijn van rookmelders volgens NEN 2555.
- Een vast aanspreekpunt voor de bewoners van de woning en voor de omgeving (buren).
- Een informatiekaart op een zichtbare centrale plek aanwezig in de taal van de bewoners met daarop tenminste vermeld:
 - 24/7 contact: naam en telefoonnummer eigenaar/beheerder;
 - telefoonnummer politie;
 - 112 (alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties);
 - Telefoonnummers van hulpdiensten zoals brandweer, politie en van de huisartsenpost, ziekenhuis, dienstdoende apotheek;

- Een huisreglement met huis- en leefregels in de taal van de bewoners met aandacht voor:
 - veiligheid;
 - ontruimingsplan;
 - afspraken over hygiëne;
 - orde en netheid in en rond de woning.
 - opstellen van een rook-, drink- en drugsbeleid
 - duidelijke "do's" en "don'ts" in landstaal; denk hierbij ook aan zaken als geen vet en vochtige doekjes door afvoer/toilet.
- We vragen de vergunninghouder rekening te houden met de bureu.

De vergunning kan worden ingetrokken als niet aan de voorschriften wordt voldaan.

Paragraaf 3 Gebruik maatschappelijk of horecagebouw als pension

Artikel 4 Toetsingscriteria

Om het gebruik van een maatschappelijk of horecagebouw als pension mogelijk te maken, is een aantal toetsingscriteria opgesteld. Het minimale gebruiksooppervlak per bewoner is gebaseerd op de norm die de SNF hanteert. Deze norm is weer gebaseerd op het bouwbesluit en de NEN (NEderlandse Norm) 2580 berekening.

Met het vaststellen van het Beleid Arbeidsmigranten Noordoostpolder (13 november 2012) is bepaald dat maximaal 30 personen in een maatschappelijk of horecagebouw mogen worden gehuisvest.

Parkeren vooraf goed regelen

Door het toestaan van een pension kan de druk van parkeren in de openbare ruimte toenemen. Bij elke aanvraag toetsen we het effect daarvan. We toetsen aan de gemeentelijke nota parkeernormen. Als de parkeerdruk onevenredig toeneemt, zal de aanvrager maatregelen moeten treffen of afspraken moeten maken over parkeren. De aanvrager toont in de aanvraag aan hoe hij/zij de toename van het parkeren op eigen terrein of in de openbare ruimte denkt op te vangen.

Plaatselijke situatie weegt mee bij beoordeling

De gemeente weegt de plaatselijke situatie mee bij het beoordelen van een aanvraag om een maatschappelijk/horecagebouw te gaan gebruiken als pension. Stel dat er in een kern al een maatschappelijk gebouw voor een bepaalde doelgroep in gebruik is en/of een hotel aanwezig is en in gebruik, dan wordt afgewogen of door het gebruik van een maatschappelijk/horecagebouw als pension, de verhouding tussen inwoners en andere (tijdelijke) doelgroepen niet onevenredig scheef wordt. Het kan dan zijn dat er geen pension wordt toegestaan.

Informeren omwonenden

Ander woongebruik kan invloed hebben op de directe woon- en leefomgeving in de buurt. Het is daarom belangrijk direct omwonenden en/of bedrijven te informeren over de vestiging van een pension. De aanvrager informeert voorafgaand aan de aanvraag omwonenden/omliggende bedrijven over zijn initiatief. Bij een aanvraag voor het gebruik als pension van een maatschappelijk of horecagebouw wordt een afvaardiging van dorpsbelang of wijkvertegenwoordigers, direct omwonenden en direct aangrenzende bedrijven om advies gevraagd. Zij adviseren over de uitwerking van de plannen. Zij kunnen zo vooraf aan de vergunningprocedure hun wensen, zorgen en ideeën kenbaar maken. Zij sturen hun advies naar de aanvrager en de gemeente. Deze mening wordt meegenomen bij de planvorming én betrokken bij de afweging van de gemeente bij het

besluit over de aanvraag. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om alle (maatschappelijke) belangen, die met een aanvraag gemoeid zijn, af te wegen.

SNF-certificaat verplicht

Om de gewenste kwaliteit van huisvesting/pension te garanderen stelt de gemeente verplicht dat huisvestingslocaties/pensions gecertificeerd worden. Dit certificaat is van Stichting Normering Flexwonen (SNF) of daaraan gelijk te stellen.

Binnen drie maanden na de afgifte van de vergunning overlegt de aanvrager aan de gemeente de certificering van de huisvesting.

Voorschriften in vergunning

In de vergunning wordt een aantal voorschriften opgenomen. Hierbij valt te denken aan:

- De kamers (wooneenheden) dienen voorzien te zijn van rookmelders volgens NEN 2555.
- Een vast aanspreekpunt voor de bewoners en voor de omgeving (buren).
- Een informatiekaart op een zichtbare centrale plek aanwezig in de taal van de bewoners met daarop tenminste vermeld:
 - 24/7 contact: naam en telefoonnummer eigenaar/beheerder;
 - telefoonnummer politie;
 - 112 (alleen te gebruiken in levensbedreigende situaties);
 - telefoonnummers van hulpdiensten zoals brandweer, politie en van de huisartsenpost, ziekenhuis, dienstdoende apotheek.
- Een huisreglement met huis- en leefregels in de taal van de bewoners met aandacht voor:
 - veiligheid;
 - ontruimingsplan;
 - afspraken over hygiëne;
 - orde en netheid in en rond het pension;
 - opstellen van een rook-, drink- en drugsbeleid;
 - duidelijke "do's" en "don'ts" in landstaal: denk hierbij ook aan zaken als geen vet en vochtige doekjes door afvoer/toilet.
- We vragen de vergunninghouder rekening te houden met de buren.

De vergunning kan worden ingetrokken als niet aan de voorschriften wordt voldaan.

Paragraaf 4 Slotbepalingen

Artikel 5 Intrekken oude regeling

Geen toelichting nodig.

Artikel 6 Overgangsbepaling

Geen toelichting nodig.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Geen toelichting nodig.

Artikel 8 Citeertitel

Geen toelichting nodig.