Beleidsregels huisvesting van personen die geen huishouden vormen gemeente Loon op Zand.

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand

Overwegende dat het in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime;
Overwegende dat het voor bepaalde gevallen vastgestelde regels hanteert bij het beslissen omtrent het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning;
Overwegende dat het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van personen die geen huishouden vormen;
Overwegende dat het niet onder alle omstandigheden voornoemde omgevingsvergunning zal verlenen waar het gaat om het huisvesten van personen die geen huishouden vormen;
Overwegende dat de huisvesting van personen die geen huishouden vormen op verscheidene wijzen kan plaatsvinden;
Overwegende dat de belangen van (onder meer) een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich brengen dat de grootschalige huisvesting van personen die geen huishouden vormen niet wenselijk is;

Gelet op
- het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht; en

Besluit:
Tot het vaststellen van de beleidsregels ‘Huisvesting van personen die geen huishouden vormen gemeente Loon op Zand’.

Paragraaf 1 – Algemeen

Artikel 1 - begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. BRP: Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen).’
b. Huishouden: één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuiteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.
c. Hoofd (woon) verblijf: de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.
d. Wonen: het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.
e. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzondelijk huishouden.
f. Geclusterde huisvesting: huisvesting in een hoofdgebouw door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of door middel van zelfstandige wooneenheden dan wel een combinatie van beide.

g. Kamerverhuur: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de BRP noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
h. Bestaande huisvesting: een huisvesting die op het moment van aanvraag voor een nieuwe huisvesting mag worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning dan wel waarvoor reeds vóór dat tijdstip een ontvankelijke aanvraag is ingediend en welke verleend kan worden;
i. SNF: Stichting Normering Flexwonen

Artikel 2 – vormen van huisvesting

Er zijn twee vormen van huisvesting:

a. Huisvestingscategorie 1: Huisvesting in een reguliere woning van maximaal 5 personen (individuen) die géén huishouden vormen.
b. Huisvestingscategorie 2: Geclusterde huisvesting van maximaal 40 personen.

Artikel 3 – Huisvesting algemeen

a. Huisvesting in solitaire units (bijvoorbeeld in de vorm van tenten of (sta)caravans) is niet toegestaan.
b. De huisvesting van de categorieën 1 en 2 moet minimaal gecertificeerd zijn volgens SNF-normen of daaraan gelijk te stellen.
c. Bij huisvesting als bedoeld in lid 2, dient degene voor wie de vergunning geldt een nachtregister bij te houden;
d. In het nachtregister dient ten minste worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

Artikel 4 – Beheer en de initiatiefnemer of exploitant

a. Bij huisvestingscategorie 1 en 2 dient een beheerder te worden aangewezen. Deze beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente) en is 24 uur per dag bereikbaar.
b. De beheerder heeft de volgende taken:
    - Hij/zij wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
    - De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen.
    - De beheerder informeert bewoners over zaken die relevant zijn om in de Nederlandse samenleving te participeren. Tevens verschaft hij de gemeente toegang tot het pand zodat ook gemeenteambtenaren informatie kunnen verstrekken aan de betreffende bewoners. De beheerder stelt hiervoor een ruimte ter beschikking binnen de huisvestingslocatie.
    - De beheerder moet minimaal 1 maal per week een controle uitvoeren op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement. Daarvan moet de beheerder een inspectierapport maken en laat dit ondertekend achter op de locatie.
    - De beheerder stelt een klachtenreglement op en maakt afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.
    - De beheerder registreert klachten en meldingen;
    - Een wijziging van beheerder dient tijdig en schriftelijk gemeld te worden bij de gemeente.
c. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.

Artikel 5 – Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

a. Er dient een huisreglement opgesteld te worden en deze dient bij de vergunningsaanvraag gevoegd te worden. Het onderwerp verstoring en overlast van de openbare orde en veiligheid is een onderwerp dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur wordt beoordeeld. Uit het reglement moet blijken hoe de overlast wordt voorkomen (zowel voor de eigen huurders/gebruikers en voor de omwonenden in de directe omgeving van het gebouw). De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huishoudelijk reglement in elk geval op te nemen welke maatregelen worden getroffen indien:
    - bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en/of softdrugs wordt geconstateerd;
    - bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
    - bij huurders/gebruikers een vorm van uitbuiting wordt geconstateerd;
    - voertuigen van huurders/gebruikers worden geparkeerd op het perceel behorende bij het gebouw en voor zover er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
    - de huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
    - de huurders/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken.

    Uit dit reglement moet blijken hoe deze overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sanctie/sancties er bij overtreding van deze regels geldt/gelden. Aangegeven dient te worden wie namens de aanvrager verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Loon op Zand.
b. Het Huisreglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang) en ter beschikking worden gesteld bij de huurovereenkomst. Het reglement is zowel in het Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Aanvullend op het genoemde in lid 1 van dit artikel gaat het reglement in op de volgende aspecten:
    - gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten, barbecue en vuur;
    - Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen)
    - belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.);
c. Er dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd overeenkomstig de normen in “Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand van 14 juni 2016.
d. Als de onder lid c van dit artikel bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
e. Bij huisvestingscategorie 2 dient minimaal 1m2 privé-buitenruimte per bewoner te zijn, met een minimum van 10m2.
f. Huisvuil dient op de reguliere wijze te worden aangeboden en/of afgevoerd.

Artikel 6 – Spreiding

a. Voor huisvesting geldt ten aanzien van spreiding:
    - Huisvestingscategorie 1 betreft huisvesting in een reguliere woning. Binnen een straal van 150 meter, hemelsbreed gemeten vanaf en tot de kadastrale perceelsgrens die bestemmingsplanmatig een woning toestaat, wordt voor niet meer dan 4 percelen/panden, waarvan maximaal 2 naast elkaar, afwijking verleend voor huisvesting van personen die geen huishouden vormen.
    - Huisvestingscategorie 2 wordt, hemelsbreed gemeten vanaf en tot de bouwvlakgrens die bestemmingsplanmatig een woning toestaat en niet gerealiseerd binnen een afstand van:
        - 50 meter tot een bestaande huisvesting in categorie 1, of
        - 150 meter tot een bestaande huisvesting van categorie 2

Artikel 7 - Leefklimaat

a. De huisvesting van categorie 1 en 2 is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten.
b. Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.

Paragraaf 2 – Huisvestingscategorie 1

Artikel 8 - huisvesting

a. Huisvesting van categorie 1 vindt plaats in reguliere woningen.
b. Per woning mogen maximaal 5 personen gehuisvest worden en dient minimaal 12m2 gebruiksoppervlakte per persoon, als bedoeld in NEN2580, beschikbaar te zijn.
c. De huisvesting dient te voldoen aan de SNF-norm.
d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en het woon en leefklimaat van omliggende percelen.
e. Kortdurende huisvesting (korter dan 4 maanden) in wisselende samenstelling is niet toegestaan.

Paragraaf 3 – Huisvestingscategorie 2

Artikel 9 - huisvesting

a. Huisvesting van categorie 2 vindt plaats binnen of aan de rand van de bebouwde kom (definitie uit de Wegenverkeerswet).
b. Voor huisvesting van de categorie 2 geldt een maximum aantal personen 40.
c. Voor zover geclusterde huisvesting plaatsvindt in zelfstandige wooneenheden dienen deze een ontsluiting te hebben op de openbare weg.
d. De huisvesting dient te voldoen aan de SNF-norm.
e. Een aanvraag voor een huisvesting van categorie 2 wordt in ieder geval geweigerd indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:
    - de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
    - de kwaliteit van het landschap;
    - verkeersontsluiting en parkeersituatie;
    - milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.
f. Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van een recreatiegebied (gebieden waarbij de gronden overwegend zijn bestemd voor recreatie en/of verblijfsrecreatie), al dan niet gelegen binnen de bebouwde kom.

Paragraaf 4 – Slotbepaling

Artikel 10 – Afwijkingsbevoegdheid

Artikel 4:84 Awb bevat een inherente afwijkingsbevoegdheid, welke luidt:
Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 11 – Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning voor afwijking in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld.

Artikel 12 – Citeertitel

Dit beleid wordt aangehaald als “Huisvesting van personen die geen huishouden vormen 2019.”