

## **BIJLAGE 1**

geconsolideerde versie van de partiële herziening beheersverordeningen  
kamerverhuur



## Tekst van de Partiële herziening beheersverordeningen Kamerverhuur zoals deze luidt met verwerking van de 1<sup>e</sup> aanpassing daarvan.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

##### **1.1 beheersverordening:**

de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BHVkamerverhuur-VG01 met de bijbehorende regels en verbeelding;

##### **1.2 verordeningsgebied:**

de gronden waarop de beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' betrekking heeft;

##### **1.3 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

##### **1.4 bestaand:**

- a. **bij bouwwerken;** een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. **bij gebruik:** het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

##### **1.5 bijbehorend bouwwerk:**

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

##### **1.6 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

##### **1.7 huishouden:**

een zelfstandig persoon, dan wel samenwonend persoon of personen, die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals keuken, sanitair en entree, én tussen wie een zekere mate van verbondenheid bestaat;

### **1.8 kamerverhuur:**

het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning als onzelfstandige woonruimte;

### **1.9 kamergewijs bewoond pand:**

een (deel van een) gebouw waarin meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers) als hoofdverblijf (kunnen) worden bewoond, doorgaans op basis van een huurovereenkomst, door meerdere personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren. In bouwkundige zin is er nog steeds sprake van één woonfunctie. Er is geen sprake van een bouwkundige (en/of juridische) splitsing in meerdere zelfstandige wooneenheden (en dus in een woongebouw), met eigen (door het college toegekende) huisnummers.

### **1.10 onzelfstandige woonruimte:**

een kleine, onzelfstandige wooneenheid (kamer) in een (deel van een) gebouw, die – door de aard van de inrichting en het gebruik – het privé-domein van de bewoner is, die doorgaans (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van een) gebouw;

### **1.11 vigerende beheersverordeningen:**

in werking zijnde beheersverordeningen;

### **1.12 wonen:**

het verblijf houden en gehuisvest zijn van één of meerdere personen in (bedrijfs)woningen of andere complexen van ruimten geschikt en bestemd voor huisvesting,

### **1.13 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

### **1.14 woonwijk:**

een gebied (wijk) waar voornamelijk woningen staan;

### **1.15 zelfstandige woonruimte:**

woonruimte, gerealiseerd met een omgevingsvergunning (bouwen), met een eigen (door de het college toegekend) huisnummer, eigen nutsvoorzieningen en een eigen toegang, welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een toilet, keuken en badgelegenheid.

## **Artikel 2 Toepassingsbereik**

De regels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op alle vigerende beheersverordeningen op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat artikel 3 alleen van toepassing is op de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

---

## Hoofdstuk 2 Wijziging in bestaande beheersverordening

### Artikel 3 Wijziging in de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

De regels van de beheersverordening Heerenveen-Centrum worden als volgt gewijzigd:

- In artikel 3, lid 3.4, sub m, vervalt de zinsnede 'met inbegrip van kamergewijze bewoning.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Aanvulling Algemene gebruiksregels

#### 4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bedrijfswoningen als kamergewijs bewoond pand;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een woning voor meer dan één huishouden.

#### 4.2 Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:
  1. het aantal bewoners, per kamergewijs bewoond pand ten hoogste vier bedraagt;
  2. kamerverhuur niet plaatsvindt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
    - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt, en/of
    - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m;
  4. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Indien deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
  5. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:

1. het aantal bewoners per kamergewijs bewoond pand ten hoogste tien bedraagt;
2. kamerverhuur niet plaatsvindt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
  - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt, en/of
  - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m
- 4.
5. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
6. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast op de in bijlage 1 tot en met 4 aangegeven gebieden, dan wel de eerstelijns bebouwing langs de op kaart in bijlage 5 aangegeven wegen;

## Artikel 5 Overige regels

### 5.1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4, lid 4.2, wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept en wanneer op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid, overeenkomstig de parkeernormen opgenomen in bijlage 6 bij de regels, is of zal worden voorzien.

### 5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, en een omgevingsvergunning verlenen indien op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:

- a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de woonsituatie.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 6 Overgangsrecht

#### 6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan
  - b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
  - c. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **6.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na de inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

## **Artikel 7 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de 1e dag na de dag waarop deze beheersverordening bekend is gemaakt.

## **Artikel 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

'Regels van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' van de gemeente Heerenveen.