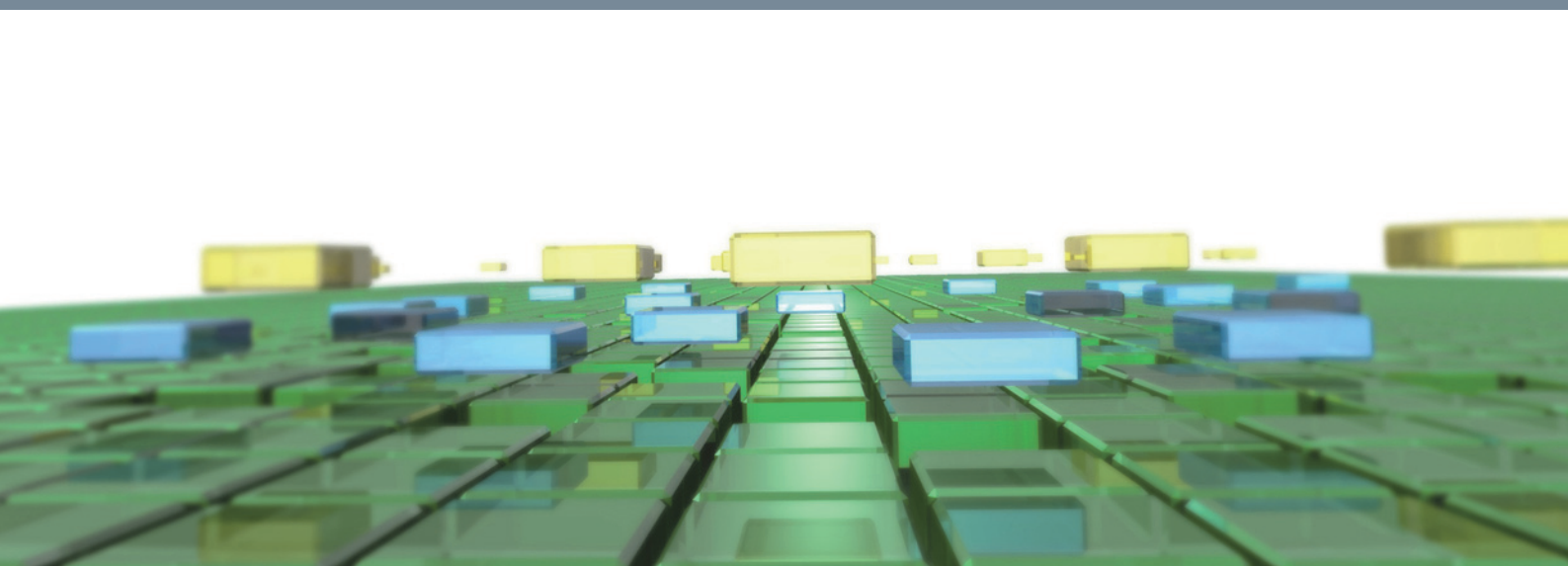


Bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1'

Gemeente Wageningen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1'

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07713.084212_3_digitaal
Datum:	26 januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Wageningen Mevrouw E. Bijker
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter
Concept:	mei 2015
Concept-ontwerp:	augustus 2015
Ontwerp:	september 2015
Vaststelling:	11 januari 2016
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.3 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	7
3. JURIDISCHE PLANOPZET	11
3.1 Analoog en digitaal bestemmingsplan	11
3.2 Aanpassingen in verband met kamergewijze verhuur	11
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
6. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	17
6.1 Overleg	17
6.2 Vaststellingsprocedure	17
6.3 Beroep	17
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur op kleinschalige wijze mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen. Op 13 januari 2014 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader locatiekeuze studentenhuisvesting vastgesteld. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van dit kader een motie aangenomen waarin zij het college oproept om de bestemmingsplannen van de stad Wageningen en het Buitengebied zodanig aan te passen dat verhuur van kamers door particulieren mogelijk wordt.

Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuisvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten is gebleken dat een ruime meerderheid graag voorzieningen willen delen met andere studenten, als die woongroepen vrij kleinschalig zijn, dat wil zeggen bestaande uit niet meer dan 4 tot 6 personen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing voor particulieren die hun woning al langere tijd te koop hebben staan. Of aan ouders om een studentenhuis te realiseren voor hun studerende kind(eren).

Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd-ers en alleenstaanden (bijvoorbeeld na echtscheiding) die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is er sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden.

Om kamergewijze verhuur door particulieren te reguleren, heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Wageningen op 7 juli 2015 de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018' vastgesteld. In het document is opgenomen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur' zorgt voor de juridisch-planologische borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'. In het facetbestemmingsplan (parapluplan) worden in de regels van de geldende bestemmingsplannen bepalingen toegevoegd waardoor het beleid geborgd is. Het facetbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'.

Door het facetbestemmingsplan ‘Kamergewijze verhuur’ te laten gelden voor alle digitale en analoge bestemmingsplannen, wordt voor alle bestemmingsplannen uitgegaan van dezelfde beleidsregels en is hierop dezelfde regeling van toepassing. Hierdoor wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid en wordt eenduidigheid gecreëerd.

Vanwege de wettelijke standaarden is het noodzakelijk om twee facetbestemmingsplannen in procedure te brengen: één voor de digitale en één voor de analoge bestemmingsplannen (zie ook paragraaf 3.1).

Onderhavig bestemmingsplan is het digitale plan onder de naam ‘Kamergewijze verhuur 1’.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de plangebieden van het digitale en analoge facetbestemmingsplan gelden op dit moment diverse bestemmingsplannen. In navolgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen aangegeven, die vallen onder de twee facetbestemmingsplannen. Steeds is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Analoge vigerende bestemmingsplannen die vallen onder de analoge versie van het facetbestemmingsplan

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad
1.	Hollandseweg-Nobelpark, 1e herziening	26-10-2009
2.	Bergpad 5	26-04-2010
3.	Bowlespark 1	08-02-2010
4.	De Wielerbaan 2004	27-06-2005

Digitale vigerende bestemmingsplannen die vallen onder de digitale versie van het facetbestemmingsplan

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad
1.	Wageningen, 2 ^e herziening	28-05-2013
2.	Rijnsteeg 8	14-03-2011
3.	Patrimonium	27-10-2014
4.	Spelstraat 3	30-06-2014
5.	Churchillweg 17, 19 en 23, Stadsbrink 375	30-06-2014
6.	Rustenburg II	06-02-2012
7.	De Waranda	28-06-2010
8.	Kortenoord	29-11-2010
9.	Grebbedijk 28	24-09-2012
10.	Aan de Rijn 1 en 2	25-06-2012
11.	Buitengebied	30-09-2013
12.	Bedrijventerreinen	23-03-2015

Het overzicht van vigerende bestemmingsplannen geeft de situatie aan op de datum van de tervisielegging van de ontwerp-facetbestemmingsplannen. Voor bestemmingsplannen die na deze datum worden vastgesteld (of al wel zijn vastgesteld, maar nog niet in wer-

king zijn getreden) gelden de facetbestemmingsplannen niet. Dat is ook niet bezwaarlijk omdat in deze bestemmingsplannen de regeling voor kamerverhuur is/wordt opgenomen.

Naast de analoge en digitale bestemmingsplannen waarop de facetbestemmingsplannen van toepassing zijn, zijn er ook enkele plangebieden van bestemmingsplannen en twee locaties, waarvoor de facetbestemmingsplannen niet van toepassing verklaard worden.

Het betreft de bestemmingsplannen en locaties in navolgende tabel. De facetbestemmingsplannen zijn niet van toepassing op de plannen 1 t/m 14 en locaties 15 en 16, omdat er in die plannen geen bestemmingen opgenomen zijn die een relatie hebben met het beleid ten aanzien van kamergewijze verhuur. Daarnaast zijn de facetbestemmingsplannen niet van toepassing op de bestemmingsplannen nr. 17 t/m 21, omdat het beleid ten aanzien van kamergewijze verhuur al in die plannen zelf is/wordt geregeld.

Nr.	Naam Bestemmingsplan/locatie
1.	Geluidwerende voorzieningen Nijenoordallee
2.	Churchillweg 195
3.	Stadsbrink 1-5
4.	Vernieuwbouw stadhuis, Markt 22
5.	Wageningen Campus
6.	Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.
7.	Campus Plaza
8.	3 ^e kwadrant Business Strip
9.	De Goor, 1 ^e fase
10.	Inpassingsplan Busbaan Wageningen Campus
11.	Havengebied 2002
12.	Ritzema Bosweg 138
13.	Nobelweg 52
14.	Geluidruimteverdeling Wageningen campus
15.	Locatie Veerweg 121
16.	Locatie Future Center +watertoren
17.	Veerstraat 99A
18.	Wageningen, 3 ^e herziening
19.	Plantenveredeling Lawickse Allee, 1 ^e herziening
20.	Beheersverordening Stadscentrum
21.	Lawickse Allee 220B

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding.

Het volgende hoofdstuk van de toelichting omvat de beschrijving van het beleid. Het derde hoofdstuk bevat de juridische planopzet. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur'. Dit betreft het beleid uit de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018' zoals dat op 7 juli 2015 is vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen. Deze beleidsregels zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'

Doelstelling van deze beleidsregels is vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in drie varianten:

1. Kamergewijze verhuur volgens de hospitaconstructie. Hier wordt onder begrepen dat in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling, maximaal twee kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Er is hierop één uitzondering mogelijk: de eigenaar verhuurt maximaal drie kamers (aan maximaal één persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Deze situatie is alleen tijdelijk toegestaan gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.
2. Kamergewijze verhuur boven winkels en horecabedrijven. Dit betreft één pand waar op de begane grond één winkel of horecabedrijf is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen.
3. Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren en/of winkels. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (met een woonbestemming) of in kantoren of winkels, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. In het bestemmingsplan wordt alleen de mogelijkheid van kamergewijze verhuur in woningen en appartementen mogelijk gemaakt. Voor de kamergewijze verhuur in kantoren en/of winkels is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) in de gevallen als bedoeld 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage 2 van de Besluit omgevingsrecht.

Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt hospita – verhuur en kamergewijze verhuur boven winkels en horecabedrijven rechtstreeks toegestaan.

Kamergewijze verhuur in woningen en appartementen, is alleen mogelijk via een afwijkingsprocedure. Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de afwijkingsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is.

De criteria zijn:

1. Welstand: Er vindt welstandstoetsing plaats overeenkomstig het bepaalde in de Welstandsnota op het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd. Naast het aanzicht van het pand kan daarbij ook gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsers op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil en 'rommelig' aanzicht van het betreffende pand. Het gaat hier niet om een ruimtelijk relevant criterium, dat geregeld kan worden in dit bestemmingsplan.
2. Leefbaarheid: Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie van overlast in de straat. Dit wordt getoetst aan de hand van volgende aspecten:
 - a. Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving
 - Bij eengezinswoningen wordt een maximum gehanteerd van maximaal 15% kamerverhuurpanden binnen een straal van 50 meter. Hierbij worden alle reeds bestaande kamerverhuurpanden en studentencomplexen meegenomen.
 - Bij appartementen wordt een vergunning geweigerd als in 2 woningen boven, onder of naast de flat ook al kamers worden verhuurd.
 - b. Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt. Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen een straal van 50 meter (Politie en BOA's).
 - c. De staat van onderhoud van het pand. Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het pand. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.
 - d. Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning. De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Aan deze 4 criteria wordt een score gehangen van plussen en minnen. Vervolgens vindt een belangenafweging plaats en wordt de aanvraag af- dan wel toegewezen.

Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 2 normen voor wat betreft parkeren:

1. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen;
2. Er wordt voldaan aan landelijke richtlijnen voor fietsparkeren.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) hebben privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders adviseren wij om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

In het besluit op de vergunningaanvraag wordt de belangenafweging nader toegelicht.

Van bovenstaande criteria zijn het criterium over aan te houden afstand ten opzichte van de omgeving en het criterium over parkeren ruimtelijk relevant. Deze zijn dan ook opgenomen in het de regels van dit bestemmingsplan.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Analooq en digitaal bestemmingsplan

Het maken van een paraplubestemmingsplan is op basis van de RO-Standaarden 2012 mogelijk, er zijn echter randvoorwaarden. Voor het opstellen van een gedeeltelijke herziening gelden de volgende regels:

- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan voor 1 januari 2010, en verandert er geen bestemming, dan is artikel 8.1.2 Bro (overgangsbepaling) van toepassing en zijn de digitaliseringsverplichtingen niet van toepassing. De herziening mag dan analoog conform het moederplan worden opgezet.
- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan na 1 januari 2010 of verandert er een bestemming, dan zijn de digitaliseringsverplichtingen van toepassing en zal de herziening dan ook conform de RO Standaarden 2012 moeten worden opgezet. De herziening is dan een digitaal bestemmingsplan.

Om een digitale (gedeeltelijke) herziening te maken, moet er een verwijzing mogelijk zijn naar het identificatienummer van het vigerende moederplan. Wanneer dit plan niet digitaal beschikbaar is omdat het nog een analoog vigerend plan betreft, is het in principe niet mogelijk om dit plan digitaal gedeeltelijk te herzien. In dat geval leidt dit tot het opstellen van twee plannen: een analoge gedeeltelijke herziening voor de "oude" WRO plannen en een digitale voor de "nieuwe" Wro plannen.

Een aantal plannen binnen de gemeente Wageningen is niet digitaal beschikbaar. Om het parapluplan toch te kunnen laten gelden voor alle bestemmingsplannen waarvoor dat nodig is, stelt de gemeente twee paraplubestemmingsplannen vast. Eén ter aanvulling op de analoge bestemmingsplannen en één ter aanvulling op de digitale plannen. Deze plannen zijn inhoudelijk aan elkaar gelijk, maar verschillen in de wijze waarop zij (digitaal) zijn ingericht.

Onderhavig bestemmingsplan is het digitale paraplubestemmingsplan.

3.2 Aanpassingen in verband met kamergewijze verhuur

In paragraaf 1.2 zijn o.a. alle bestemmingsplannen op een rij gezet, die worden gewijzigd via het digitale paraplubestemmingsplan. In de regels zijn alle bestemmingen benoemd, waar wonen wordt toegestaan.

Hieronder zijn deze bestemmingen per bestemmingsplan op een rij gezet:

1. Wageningen, 2e herziening, vastgesteld op 28-05-2013, met de bestemmingen Centrum, Detailhandel, Gemengd, Horeca en Wonen.
2. Rijnsteeg 8, vastgesteld op 14-03-2011, met de bestemming Wonen – 1 met de nadere aanduiding 'wonen'.
3. Patrimonium, vastgesteld op 27-10-2014, met de bestemming Wonen – 1.
4. Spelstraat 3, vastgesteld op 30-06-2014, met de bestemming Maatschappelijk.
5. Churchillweg 17-19, 23 en Stadsbrink 375, vastgesteld op 30-06-2014, met de bestemming Gemengd.
6. De Waranda, vastgesteld op 28-06-2010, met de bestemming Wonen.
7. Kortenoord, vastgesteld op 29-11-2015, met de bestemmingen Gemengd en Woongebied.
8. Grebbedijk 28, vastgesteld op 24-09-2012, met de bestemming Wonen.
9. Aan de Rijn 1 en 2, vastgesteld op 25-06-2012, met de bestemming Wonen.
10. Plantenveredeling Lawickse Allee, vastgesteld op 24-09-2012, met de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2.
11. Buitengebied vastgesteld op 30-09-2013, met de bestemmingen Wonen, Wonen – 1, Wonen - 2, Wonen - 4 -
12. Bedrijventerreinen, vastgesteld op 23-03-2015, met de bestemmingen Wonen en Wonen – 1.

In artikel 1 is een aantal begripsbepalingen toegevoegd.

In artikel 2 zijn alle relevante bestemmingen opgenomen waarop de nieuwe regeling voor kamergewijze verhuur van toepassing is. Hospita verhuur en verhuur en boven detailhandel en horeca worden rechtstreeks toegestaan. Voor de andere wijzen van verhuur van kamers dient een afwijkingsprocedure te worden gevolgd.

In artikel 3 wordt een link gelegd met de verbeelding. De verbeelding bestaat uit een plangrens met daarbinnen alle genoemde bestemmingsplannen en een nadere aanduiding 'Overige zone – kamergewijze verhuur'.

De regels eindigen met een slotregel, waarin de naam van het bestemmingsplan wordt genoemd.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen.

Omdat deze herziening uitsluitend verhuur van kamers toestaat in woningen, die in de geldende bestemmingsplannen al als zodanig zijn bestemd en de herziening geen wijzigingen in de bouwmogelijkheden betreft, is de toetsing van de gebruikelijke aspecten zoals archeologie, flora en fauna, water, geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit etc. niet noodzakelijk.

Een goed woon- en leefklimaat van de in de kamers wonende personen is in voldoende mate gegarandeerd. Of er nu een gezin van vijf personen woont of vijf verschillende personen maakt in deze niets uit.

Kamergewijze verhuur in woningen en appartementen, is alleen mogelijk via een afwijkingsprocedure. Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de afwijkingsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is. In hoofdstuk 2 is verder ingegaan op welke criteria worden toegepast bij de toetsing. Enkele daarvan zijn ruimtelijk relevant en daarom ook opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. Het gaat hierbij om:

- kamergewijze verhuur mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, waarbij een bepaalde aan te houden afstand ten opzichte van de omgeving moet worden aangehouden en
- parkeren (auto en fiets).

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

Financiële haalbaarheid

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie heeft aangegeven dat zij toetsing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk acht. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die het belang van het waterschap raken. Daarom is het niet noodzakelijk om vooroverleg te plegen met het waterschap.

6.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken (22 september t/m 2 november 2015) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld:

- De parkeernormen voor kamergewijze verhuur (als bijlage bij de regels gevoegd) zijn vervangen door de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015'.
- Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Lawickse Allee 220B is verwijderd van de verbeelding.

6.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen

beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

**Beleidsregels kamergewijze verhuur
Gemeente Wageningen 2015-2018**

Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018

Het college van burgemeester en wethouders,
Overwegende dat het noodzakelijk is beleidsregels vast te stellen op het gebied van kamergewijze verhuur.

Gelet op artikel 2.1. lid 1 sub c van de WABO;

Gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

Gelet op artikel 21 t/m 24 van de Huisvestingsverordening WERV-Wageningen 2013;

Mede gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018.'

2. Begrippenlijst:

Onzelfstandige woonruimte:

Woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden of een student kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

Zelfstandige woonruimte:

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden of een student kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en toilet) buiten die woonruimte.

Huishouden:

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Drie of meer studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen huishouden.

Kamergewijze verhuur:

Het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimte/kamers voor bewoning.

Hospitaverhuur:

-Verhuur door een particuliere eigenaar van maximaal 2 kamers in de door de eigenaar zelf bewoonde woning.

-Verhuur door een hoofdhuurder in een woning van een toegelaten instelling van maximaal 2 kamers in de door de hoofdhuurder zelf bewoonde woning.

Bijzondere doelgroepen:

Hieronder vallen urgenten, laatste kansers en huishoudens met een psychische aandoening (al dan niet tijdelijk van aard) of een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die begeleid worden door maatschappelijke en/of zorginstanties vanuit een toegelaten instelling.

Student:

iemand die een studie volgt aan het MBO, HBO of hoger onderwijs.

Aaneengesloten panden:

naast elkaar gelegen woningen of appartementen, al dan niet geschakeld.

Kamer:

in de beleidsregels kamerverhuur verstaan we onder een kamer een onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van tenminste 10m².

Toegelaten instelling:

toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet

3. Inleiding

3.1 Waarom kamergewijze verhuur in Wageningen?

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur op kleinschalige wijze

mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen. Op 13 januari 2014 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk kader locatiekeuze studentenhuysvesting vastgesteld. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van dit kader een motie aangenomen waarin zij het college oproept om de bestemmingsplannen van de stad Wageningen en het Buitengebied zodanig aan te passen dat verhuur van kamers door particulieren mogelijk wordt. Op dit moment is kamerbewoning in strijd met de bestemming wonen van de bestemmingsplannen Wageningen. Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten is gebleken dat een ruime meerderheid graag voorzieningen willen delen met andere studenten, als die woongroepen vrij kleinschalig zijn, dat wil zeggen bestaande uit niet meer dan 4 tot 6 personen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing voor particulieren die hun woning al langere tijd te koop hebben staan. Of aan ouders om een studentenhuis te realiseren voor hun studerende kind(eren).

Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd-ers en alleenstaanden (bijvoorbeeld na echtscheiding) die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is er daarnaast sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Ook vanuit deze doelgroepen is er meer vraag naar en behoefte aan kamergewijze verhuur.

3.2 Doel van deze beleidsregels

Doelstelling van deze beleidsregels is vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur kan, afhankelijk van de vorm, gevolgen hebben voor de omgeving. Deze beleidsregels hebben ook als doelstelling de belangen van zowel omgeving, particulieren als doelgroep (studenten) zoveel mogelijk te waarborgen en de nadelige effecten waar mogelijk te beperken.

Met deze beleidsregels beogen wij duidelijkheid te scheppen in welk gevallen kamergewijze verhuur is toegestaan. De regels zijn eenduidig en gelden voor iedereen. Ook richting de inwoners van de gemeente Wageningen scheppen wij hiermee duidelijkheid over kamergewijze verhuur en in welke gevallen dit wel of niet is toegestaan.

Deze beleidsregels gelden voor de periode van 3 jaar. In het voorjaar van 2018 volgt een evaluatie.

De beleidsregels kamerverhuur worden opgenomen in paraplubestemmingsplannen (zie paragraaf 4.4). Deze wordt in het 3e kwartaal van 2015 opgesteld en na de zomer aan de gemeenteraad voorgelegd. Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur is het vanaf het moment van vaststelling niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaerverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven winkels, detailhandel en kantoren (variant 2), maar wel voor variant 3 (vanwege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd). Totdat deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld, zijn voor alle varianten vergunningen noodzakelijk voor strijdig planologische gebruik.

De nieuwe huysvestingswet gaat per 1 januari 2015 in. Het overgangsrecht bepaalt dat alle huysvestingsverordeningen op 1 juli 2015 rechtswege komen te vervallen. In de nieuwe huysvestingsverordening van de gemeente Wageningen komen de betreffende artikelen met betrekking tot de onttrekkingsvergunning te vervallen. De reden hiervoor is dat de nieuwe wet aangeeft dat om het systeem van onttrekkingsvergunningen te mogen hanteren er een duidelijk aantoonbare noodzaak moet zijn.

Bij reeds bestaande kamerverhuurpanden zal de eigenaar, wanneer blijkt dat er sprake is van een niet vergunde situatie, een aanvraag moeten indienen voor een omgevingsvergunning. Een reeds afgegeven gebruiksvergunning is hierbij niet voldoende. Deze aanvragen worden vervolgens van geval tot geval getoetst aan deze beleidsregels.

3.3 Varianten van kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in allerlei varianten, wij onderscheiden er drie:

1. Hospitaerverhuur

Hospitaerverhuur heeft betrekking op de volgende situaties:

- In een woning of appartement (met een woonbestemming) wordt door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

- In een woning of appartement (met een woonbestemming) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

Er is hierop 1 uitzondering mogelijk:

De eigenaar verhuurt maximaal 3 kamers (aan maximaal 1 persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Deze situatie is alleen tijdelijk toegestaan gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.

2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca of restaurants

Dit betreft één pand waar op de begane grond één winkel, horeca of detailhandel is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat niet om een complex met meerdere panden/woningen.

3. Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel

Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (met een woonbestemming) of in kantoren of detailhandel, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.

3.4 Varianten kamergewijze verhuur versus impact op de omgeving

De hiervoor genoemde varianten van kamergewijze verhuur (1, 2, en 3) hebben een verschillende impact op de omgeving. Het uitgangspunt voor deze beleidsregels is dat naarmate de omvang van de kamergewijze verhuur toeneemt, ook de kans op negatieve effecten op de omgeving toeneemt. Voor hospita-verhuur volgens variant 1 gelden voor woningen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geen beperkingen anders dan de reeds bestaande wet- en regelgeving en hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik. In het geval van andere bestemmingsplannen moet zolang het paraplubestemmingsplan nog niet is vastgesteld een omgevingsvergunning worden aangevraagd (zie paragraaf 4.4.). Bij variant 2 (kamergewijze verhuur boven winkels, horeca en restaurants) gelden deze eisen ook. Voor variant 3 (kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel) geldt dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Hierbij geldt aanvullend dat de belangen van de omgeving worden meegewogen (zoals parkeren, leefbaarheid en beeldkwaliteit). De reden hiervoor is dat deze variant van kamergewijze verhuur een grotere impact op de omgeving heeft dan varianten 1 en 2. Daarnaast moet een gebruiksmelding worden gedaan als er sprake is van kamergewijze verhuur aan 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers of meer.

In hoofdstuk 4 van deze beleidsregels staat per variant toegelicht aan welke voorwaarden voldaan dient te worden. Als bijlage is een stroomschema toegevoegd ter verduidelijking.

3.5 Wet- en regelgeving

3.5.1 Bestemmingsplannen

Op basis van de huidige bestemmingsplannen is kamergewijze verhuur op de voorgestelde wijze niet overall binnen de gemeente Wageningen mogelijk omdat in het bestemmingsplan een woning gedefinieerd is als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor bewoning door één afzonderlijk huishouden. Ontwikkelingen in de rechtspraak hebben ertoe geleid dat een verzameling studenten of andere individuen in een woning niet gezien kan worden als een afzonderlijk huishouden. In het buitengebied en op de bedrijventerreinen van de gemeente Wageningen is kamergewijze verhuur door een hospita overigens wel toegestaan, maar met een maximum van twee kamers (naast de hospita/eigenaar). Om uitvoering te kunnen geven aan de opdracht van de raad zal (al dan niet tijdelijk) moeten worden afgeweken van de bestemmingsplannen.

Het begrippenkader in de bestemmingsplannen met betrekking tot woningen en wooneenheden wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat het niet wordt toegestaan om woningen te splitsen ten behoeve van kamergewijze verhuur, het is alleen toegestaan om woningen om te zetten naar onzelfstandige eenheden. Wel worden aan de bestemmingsplannen begrippen toegevoegd die betrekking hebben op kamergewijze verhuur.

3.5.2 Wabo / Omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan

Art 2.1 lid 1 sub c van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, een inpassingsplan of een voorbereidingsbesluit.

Het college heeft echter de bevoegdheid om hiervan af te wijken, volgens bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Hiertoe dient de aanvrager een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan aan te vragen. Het college is bevoegd om hier een besluit over te nemen. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit. Het college kan deze bevoegdheid alleen gebruiken voor initiatieven die vallen binnen de bebouwde kom.

3.6 Wettelijke regels omtrent het vaststellen van beleidsregels

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente beleidsregels opstellen met betrekking tot een aan de gemeente toekomende bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan kan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is de gemeente verplicht om overeenkomstig deze beleidsregels te handelen, 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. Deze beleidsregel is opgesteld om kamergewijze verhuur te faciliteren en regels te scheppen om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

4. Vergunningsvereisten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke vergunningsvereisten gelden, op welke wijze een aanvraag voor kamergewijze verhuur kan worden ingediend en aan welke voorwaarden per variant wordt getoetst.

4.1 Variant 1 Hospitaverhuur

Hospitaverhuur (variant 1) gaat om het verhuren van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer. Degene die de kamer(s) verhuurt moet eigenaar van de woning of het appartement zijn en tevens in de woning of appartement woonachtig zijn. Wanneer de woning of het appartement in bezit is van een toegelaten instelling (woningcorporatie), dan mag de hoofdhuurder maximaal twee kamers verhuren. Er is één uitzondering mogelijk. Wanneer de eigenaar van de woning een eerstegraads familiale band heeft met één van de bewoners (een zoon of dochter), mogen er maximaal 3 kamers worden verhuurd en hoeft de eigenaar niet in de woning of het appartement woonachtig te zijn. Deze situatie is alleen toegestaan gedurende de duur van de studie van de zoon of dochter. Er wordt een tijdelijke vergunning afgegeven.

Hospitaverhuur heeft betrekking op panden met een woonbestemming. Met uitzondering van het bestemmingsplannen buitengebied en bedrijventerreinen is hiervoor een omgevingsvergunning noodzakelijk, vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik.

4.2 Variant 2 Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca en restaurants

Een stadscentrum met een stevige woonfunctie komt de leefbaarheid en herbergzaamheid in dit gebied, vooral na sluitingstijd van de winkels, ten goede. Bovendien biedt het centrum een uniek woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van een deel van de woningzoekenden (met name jongeren, studenten en andere kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl). Deze variant heeft betrekking op het kamergewijs verhuren boven winkels, horeca en restaurants, zowel in het centrum van Wageningen als daarbuiten. Een omgevingsvergunning is vereist. Daarnaast moet een gebruiksmelding worden gedaan bij kamergewijze verhuur aan meer dan 5 personen.

Omgevingsvergunning

Vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

B randveiligheid

Voor de verhuur vanaf kamers vanaf 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers moet er een Gebruiksmelding bij het Omgevingsloket worden gedaan. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien men een alternatieve situatie heeft dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

Planschade

Bij de vergunningverlening wordt als voorwaarde gesteld dat de eigenaar een planschadeovereenkomst ondertekent, zodat planschade voor rekening van de aanvrager komt.

4.3 Variant 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel

Deze variant heeft betrekking op het bedrijfsmatig kamergewijs verhuren van kamers in een appartement of woning (met een woonbestemming), in kantoren of detailhandel (winkels). Er mag maximaal één

persoon per kamer wonen. Bedrijfswoningen en bijgebouwen zijn uitgesloten van kamergewijze verhuur, omdat de menging van de functies wonen en bedrijvigheid niet gewenst is. Een omgevingsvergunning is vereist.

Omgevingsvergunning

Vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

B randveiligheid

Voor de verhuur van kamers vanaf 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers moet er een Gebruiksmelding bij het Omgevingsloket worden gedaan. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien men een alternatieve situatie heeft, dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

Planschade

Bij de vergunningverlening wordt als voorwaarde gesteld dat de eigenaar een planschadeovereenkomst ondertekent, zodat planschade voor rekening van de aanvrager komt.

Bestaande wet- en regelgeving

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit (2012).

Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit

Bij deze variant zal de gemeente per aanvraag/situatie een belangenafweging maken. De kans op (nadelige) gevolgen voor de omgeving is groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid, het straatbeeld en kans op overlast. Het is van belang dat er geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende pand. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van de onderstaande aspecten:

• Beeldkwaliteit

Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het pand kan gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsen op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil, 'rommelig' aanzicht van het pand waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit mee in de belangenafweging. Welstandstoetsing vindt overeenkomstig het bepaalde in de Welstandnota plaats als een omgevingsvergunning om te bouwen wordt aangevraagd.

• Leefbaarheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie van overlast in de straat.

Dit wordt getoetst aan de hand van volgende aspecten:

- 1) *Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving*
 - Bij eengezinswoningen wordt een maximum gehanteerd van maximaal 15% kamerverhuurpanden binnen een straal van 50 meter. Hierbij worden alle reeds bestaande kamerverhuurpanden en studentcomplexen meegenomen.
 - Bij appartementen wordt een vergunning geweigerd als in 2 woningen boven, onder of naast de flat ook al kamers worden verhuurd.
- 2) *Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt* Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen een straal van 50 meter (Politie en BOA's).
- 3) *De staat van onderhoud van het pand* Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het pand. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.
- 4) *Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning* De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Aan deze 4 criteria wordt een score gehangen van plussen en minnen. Vervolgens vindt een belangenafweging plaats en wordt de aanvraag af- danwel toegewezen.

Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 2 normen voor wat betreft parkeren:

- Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen;
- Er wordt voldaan aan landelijke richtlijnen voor fietsparkeren.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) hebben privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders adviseren wij om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

In het besluit op de vergunningaanvraag wordt de belangenafweging nader toegelicht.

Bijzondere doelgroepen

Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen aan maatschappelijke organisaties door de toegelaten instellingen is sinds de scheiding van wonen met zorg ook sprake van kamergewijze verhuur. De gemeente Wageningen en de Woningstichting hebben gezamenlijk afspraken over nieuwe verzoeken van maatschappelijke organisaties met betrekking tot het kamergewijs huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de onderbouwing van de noodzaak van huisvesting in Wageningen. De Woningstichting is verantwoordelijk voor de keuze van het type woning en de buurt van deze doelgroep.

4.4 (Paraplu)bestemmingsplan

De beleidsregels kamerverhuur worden opgenomen in het paraplubestemmingsplan kamergewijze verhuur, de beheersverordening Stadscentrum, Bestemmingsplan Wageningen 3e herziening en Bestemmingplan Plantenveredeling Lawickse Allee, 1e herziening. Deze wordt in het 3e kwartaal van 2015 opgesteld en in het najaar aan de gemeenteraad voorgelegd. Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur is het vanaf het moment van vaststelling niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven winkels, detailhandel en kantoren (variant 2), maar wel voor variant 3 (vanwege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd). Totdat deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld, zijn voor alle varianten vergunningen noodzakelijk voor strijdig planologische gebruik. Vervolgens worden bij de herziening van de bestemmingsplannen de beleidsregels kamergewijze verhuur meegenomen.

5. Vergunningsaanvraag /Gebruiksmelding

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Een volledig ingevulde aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen door de Omgevingsdienst De Vallei (OddV). Zij zijn door het college van b&w van de gemeente Wageningen gemandateerd om een beslissing te nemen op een vergunningsaanvraag.

Indien het pand zoals omschreven bij variant twee en drie is gelegen in het buitengebied, betekent dit dat de aanvraag omgevingsvergunning valt onder de uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken. Let wel deze vergunning kan niet van rechtswege worden verleend.

Gebruiksmelding

Een Gebruiksmelding kan bij het Omgevingsloket worden gedaan. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. U moet uw melding doen, tenminste 4 weken voordat u uw gebouw in gebruik wilt nemen. Na de melding krijgt u van de gemeente een bewijs van ontvangst toegezonden. Deze ontvangstbevestiging houdt niet automatisch in dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot het brandveilig gebruik van uw bouwwerk. Daarvoor kan de gemeente uw bouwwerk nader op brandveiligheid laten controleren.

6. Handhaving

Handhaving speelt een belangrijke rol. Voornamelijk in gevallen waar overlast wordt ervaren door buurtbewoners is het van belang dat er zichtbaar wordt opgetreden door de BOA's danwel de politie, voor zover dit mogelijk is. In sommige gevallen kan ook buurtbemiddelingstraject door Solidez worden ingezet.

Volgens het toezichtsplan van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden(vggm) worden bepaalde bouwwerken periodiek gecontroleerd op brandveiligheid.

7. Publicatie

Alle verleende vergunningen worden gepubliceerd www.officielebekendmakingen.nl en op de website van de gemeente Wageningen.

8. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen vanaf inwerkingtreding worden aangehaald als 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen'.

9. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 7 juli 2015 en vervallen met ingang van 7 juli 2018.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2015.

de secretaris, de burgemeester

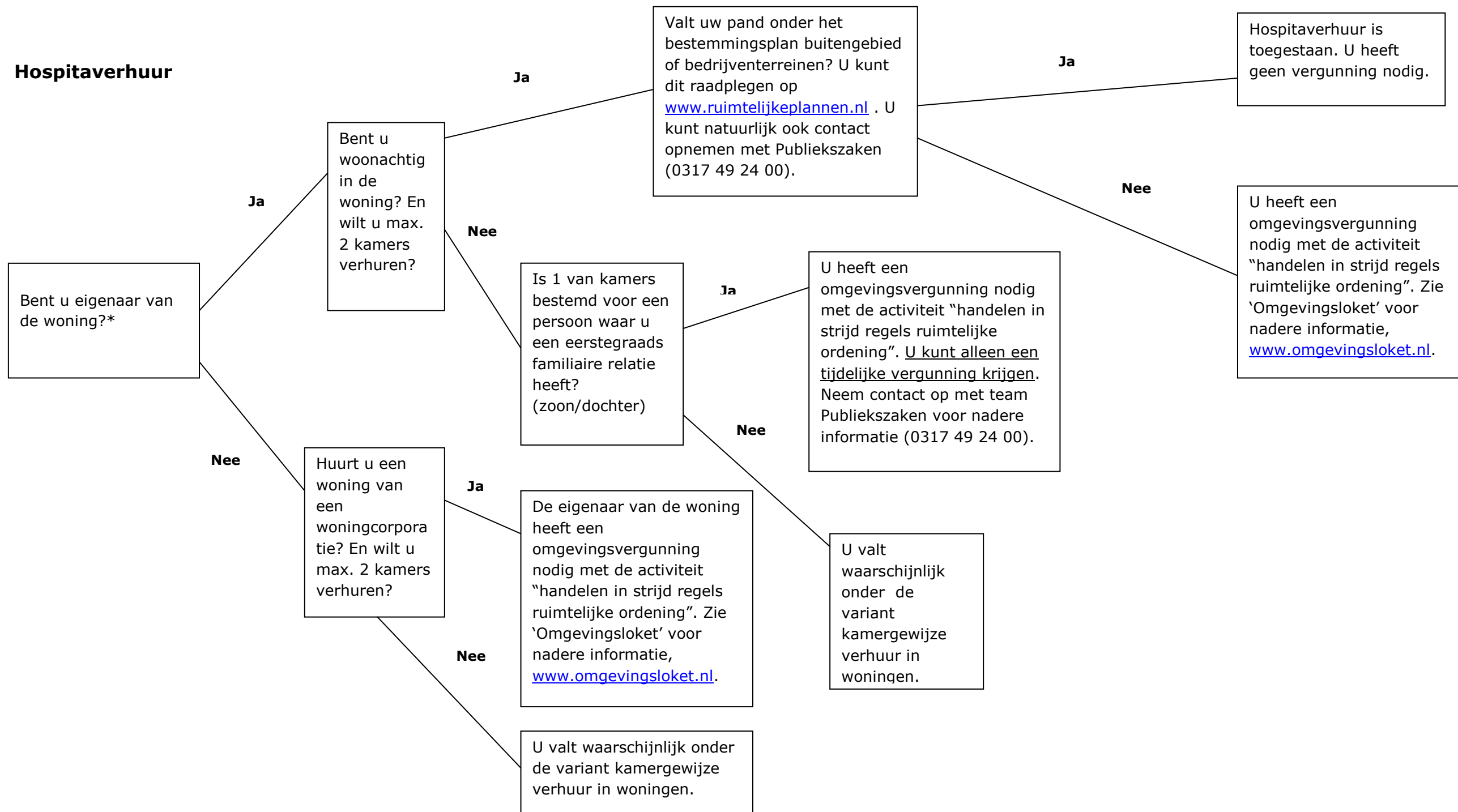
M.J.F. Verstappen G.J.M. van Rumund

Bijlage 1 Stroomschema

Vergunning aanvraag kamergewijze verhuur

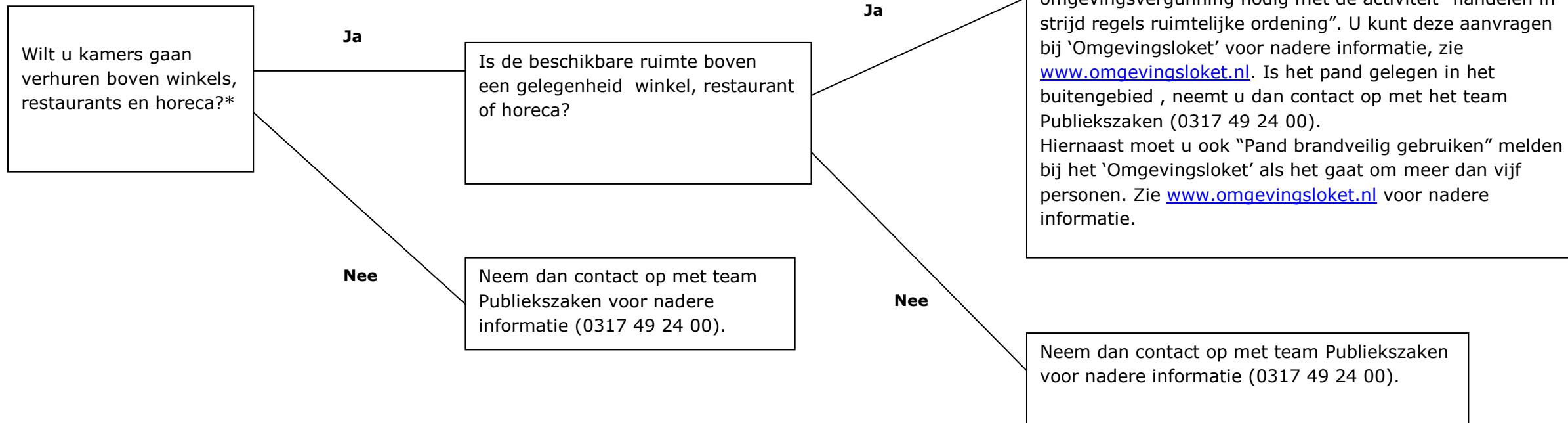
Er zijn drie varianten, namelijk kamerverhuur, kamergewijze verhuur boven winkels, horeca en detailhandel en kamergewijze verhuur in woningen, kantoren of detailhandel. Per variant wordt informatie gegeven over wat er aangevraagd en/of aangegeven moet worden. Voor dat u dit stroomschema gaat volgen is het handig om te weten over welke variant uw situatie gaat en onder welke bestemmingsplan uw perceel of pand ondervalt. De bestemming van uw perceel of pand kunt u raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl of u kunt contact opnemen met Publiekszaken telefoon: 0317 49 24 00, e-mail: publiekszaken@wageningen.nl. De varianten kunt u nalezen in de beleidsregels kamerverhuur Wageningen 2015-2018. Verhuurt u inmiddels al kamers maar u bent nog niet in bezit van de benodigde vergunningen en/of toestemmingen, neem dan contact op met Publiekszaken.

Hospitaverhuur

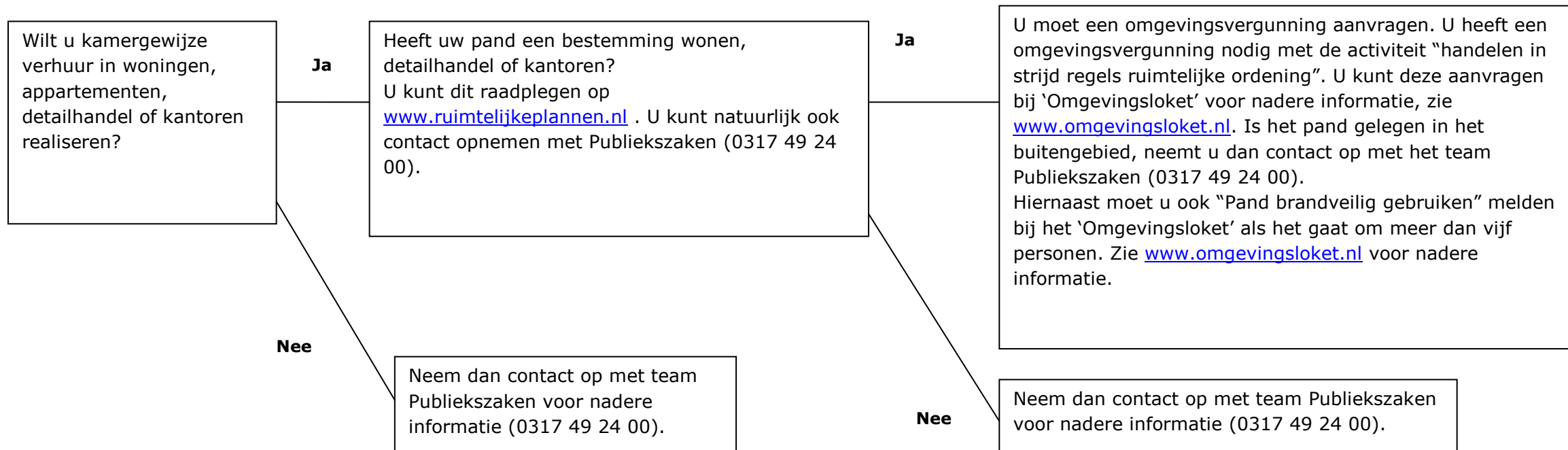


* Hierbij wordt er vanuit gegaan dat uw pand een woonbestemming heeft. U mag maximaal 2 kamers verhuren, met maximaal 1 persoon per kamer.

kamergewijze verhuur boven winkels, horeca en detailhandel



kamergewijze verhuur in woningen, kantoren of detailhandel



*Verhuurt u inmiddels al kamers maar u bent nog niet in bezit van de benodigde vergunningen en/of toestemmingen, neem dan contact op met Publiekszaken (0317 49 24 00). **In bedrijfswoningen en bijgebouwen is kamergewijze verhuur niet toegestaan.**

Regels

