

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “kamergewijze verhuur update”

mei 2019
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Procedure bestemmingsplan “Kamergewijze verhuur – Update”	3
2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan	5
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen.....	13
3.1 Conclusie	13
3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen	13

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de "beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018" vastgesteld. Dit beleid is geborgd in het (paraplu-)bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur" dat op 11 januari 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De beleidsregels zijn inmiddels van rechtswege komen te vervallen. Op 20 oktober 2017 zijn herziene beleidsregels "kamergewijze verhuur" vastgesteld. Herziening van deze beleidsregels is gewenst, omdat bleek dat het beleid niet toereikend bleek om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Daarnaast is gebleken dat er behoefte is aan nieuwe regels, waarin ook enige flexibiliteit is opgenomen.

Omdat in het thans geldende (paraplu-)bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur" geen directe verwijzing zit naar het gemeentelijk beleid inzake kamergewijze verhuur, is het noodzakelijk om ook een nieuw (paraplu-)bestemmingsplan op te stellen, waarin het nieuwe beleid verankerd wordt. Het (paraplu-) bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur update" zorgt dan ook voor de juridisch-planologische borging van de nieuwe beleidsregels. Met dit bestemmingsplan worden aan de regels van de thans geldende bestemmingsplannen bepalingen toegevoegd over kamergewijze verhuur. Zo wordt er voor gezorgd dat overal dezelfde beleidsregels en dezelfde bestemmingsplanregels van toepassing zijn. Hierdoor wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid en zijn de regels binnen de gehele gemeente eenduidig.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen van vrijdag 28 december 2018 tot en met donderdag 7 februari 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn twee ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is daarbij bepalend. De termijn liep tot en met 7 februari 2019. Beide zienswijzen zijn tijdig verzonden en binnen de termijn ontvangen, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn.

Voorliggende zienswijzennota maakt deel uit van de voorbereiding ten behoeve van ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van de ingekomen zienswijze waarop puntsgewijs wordt gereageerd. Daarnaast wordt aangegeven of de zienswijze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte een overzicht van de wijzigingen die in het plan worden doorgevoerd, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.2 Procedure bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur – Update"

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebled, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat de mogelijkheid van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten. De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Daarnaast ligt het vastgestelde bestemmingsplan ook gedurende deze termijn digitaal ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het kan ook zo zijn dat de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ook in dat geval kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1 (nummer 19.0017811, ontvangen 7 februari 2019)

Betreft: verzoek om het perceel Haarwal 9 positief te bestemmen als kamerverhuurpand

Samenvatting

Het perceel Haarwal 9 wordt sinds 1 juli 2017 aangeboden aan studenten van onder andere de Universiteit van Wageningen. In de woning zijn hiertoe 5 kamers aanwezig. Het pand valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" waar het de bestemming Wonen heeft. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Op het naastgelegen perceel is een veehouderij gevestigd. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een minimale afstand van 25 meter tot een geurgevoelig object. Een woning is een geurgevoelig object. Aangezien de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de woning circa 50 meter bedraagt, voldoet deze aan de Wet geurhinder en veehouderij. Indiener is dan ook van mening dat het pand voldoet aan de randvoorwaarden uit de beleidsregels kamergewijze verhuur. Omdat deze verhuur van kamers reeds langere tijd plaatsvindt, acht de indiener van deze zienswijze het gewenst dat het adres Haarwal 9 wordt opgenomen als kamerverhuurpand in artikel 2.1.3 (bestemmingsomschrijving) van het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur – Update".

Gemeentelijke reactie

Op 11 januari 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1" vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is kamergewijze verhuur op het perceel Haarwal 9 uitsluitend toegestaan indien door het college een omgevingsvergunning is afgegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Uit onze gegevens is niet gebleken dat deze vergunning is aangevraagd, dan wel verleend. De in juli 2017 gestarte kamergewijze verhuur is dan ook niet vergund en in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dat de situatie voldoet aan de vereisten om kamerverhuur te kunnen toestaan, laat onverlet dat er een omgevingsvergunning verkregen moet worden alvorens er sprake kan zijn van een recht om in afwijking van het bestemmingsplan kamerverhuur op het perceel uit te oefenen. Daarom is het perceel Haarwal 9 niet opgenomen in het bestemmingsplan als zijnde kamerverhuurpand.

Uit het ontwerpbestemmingsplan "Kamergewijze verhuur – Update" en de daarbij behorende beleidsregels kamergewijze verhuur blijkt dat ook met de nieuwe beleidslijn voor het omzetten van een woning naar kamerverhuur een vergunning noodzakelijk is. Aangeraden wordt dan ook om een vergunningaanvraag voor kamergewijze verhuur in te dienen, zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur – Update" aan te passen.

Zienswijze 2 (nummer 19.0048277, ontvangen 7 februari 2019)

Betreft: rechtszekerheid, geen aanscherping maar uitbreiding van mogelijkheden, "illegale panden": gedogen of handhaven, subjectieve toetsing invloed op leefomgeving en leefbaarheid, overlast en handhaving, definitie "straat", panden met meer dan 10 kamers, definitie "studio", kamerverhuur boven winkels, kantoren etc., bijlage 3 bij de beleidsregels is niet te vinden.

Samenvatting

1. indiener is van mening dat de ontwerpbeleidsregels in tegenspraak is met de rechtszekerheid van omwonenden en er in potentie sprake kan zijn van willekeur in de toewijzing van omgevingsvergunningen kamergewijze verhuur onder de nieuwe beleidsregels. Daarbij geeft hij de volgende punten aan:
 - a. het recht tot inspraak, hoor- en wederhoor van omwonenden is zeer summier en niet gestoeld op enige objectieve toetsing of beoordeling;
 - b. in het beleid wordt uitgegaan van een fictieve situatie (enkel kamerverhuurpanden met een omgevingsvergunning worden betrokken in de berekening) en niet de werkelijke situatie zorgt voor het negeren van de realiteit en ervaart indiener als een schending van de rechten van omwonenden en bewoners van bestaande (kamerverhuur)panden zonder omgevingsvergunning;
 - c. de in paragraaf 5.5 opgenomen "mogelijkheid tot afwijken" zet de deur open voor willekeur en is niet transparant. Hoewel er toetsingscriteria zijn opgenomen in deze paragraaf bieden deze geen enkele concrete houvast en geven geen enkele blijk van gelijke belangenafweging;
2. het nieuwe beleid betreft geen aanscherping van het beleid, maar eerder meer mogelijkheden voor kamergewijze verhuur. Daarnaast creëert het beleid juist nieuwe kansen voor huisjesmelkers. Er zou bijvoorbeeld een wildgroei aan bedrijven op de begane grond kunnen ontstaan, hetgeen de weg vrij maakt voor het vergunningsvrij realiseren van kamers boven deze bedrijven;
3. indiener geeft aan dat het op dit moment onduidelijk is welke panden legaal en illegaal zijn en adviseert dan ook om een nulmeting uit te voeren;
4. in het beleid is niet opgenomen hoe omgegaan wordt met illegale kamerverhuurpanden. Daarnaast blijkt ook niet uit het beleid hoe omgegaan wordt met straten als de Rouwenhofstraat en de Boterstraat waar reeds kamerverhuurpanden naast elkaar bestaan;
5. er bestaat onduidelijkheid over de status van reeds bestaande kamerverhuurpanden. De conceptbeleidsregels zeggen: bestaande kamerverhuurpanden zonder omgevingsvergunning kunnen geen recht ontlenen aan het feit dat ze al langer bestaan en krijgen niet automatisch voorrang op nieuwe kamerverhuurpanden. Dat geldt ook voor kamerverhuurpanden met een reeds afgegeven gebruiksvergunning of gebruiksmelding. In artikel 2.1.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is daarentegen te lezen dat studentenhuizen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar al jaren als zodanig in gebruik zijn, worden positief bestemd. Dit is tegenstrijdig met elkaar. Indiener geeft in overweging om de bestaande kamergewijze verhuurpanden te legaliseren om daarmee een eenduidiger startpunt te hebben en uit te nodigen voor legalisering;
6. indiener zet vraagtekens bij de toetsing en beoordeling van nieuwe aanvragen inzake de invloed op de leefomgeving, met andere woorden: de leefbaarheidstoets:
 - a. in tegenstelling tot wat in het conceptbeleid is opgenomen, zijn juist de punten 1, 2 en 3 bepalend voor de invloed op de leefomgeving en zouden juist deze punten een positieve score moeten hebben;
 - b. indiener vraagt om een andere formulering van criterium 3 (beeld van het klachtenpatroon). Zoals het nu omschreven staat, zou dit kunnen leiden tot een klaagcultuur, terwijl het juist de bedoeling is om een leefbare samenleving te creëren tussen studenten en vaste bewoners;

- c. indiener is het niet eens met de formulering van overlast, waarbij het verder moet gaan dan het ervaren van "woon- en leefgeluiden". Wat voor de ene persoon als gangbaar of prettig leefgeluid geldt, kan door een ander worden ervaren als overlast. Onduidelijk is dan ook welke norm voor woongeluid en beeldkwaliteit wordt bedoeld (van kamerbewoners of omwonenden). Indiener pleit dan ook voor het zwaar meewegen van woon- en leefgeluiden, omdat dit grote invloed heeft op het woongenot;
 - d. indiener pleit er voor om studenten van een vereniging geen vergunning te verlenen voor een pand tussen twee gezinnen in en een eventuele vergunning in te trekken wanneer een verenigingspand is ontstaan en hier klachten over zijn;
 - e. indiener is het niet eens met de zinsnede "een goed woon- en leefklimaat van de in de kamers wonende personen dan wel van de burens is in voldoende mate gegarandeerd. Of er nu een gezin van 5 personen woont of 5 verschillende personen maakt geen verschil". Dit is een aannname met een totaal onrealistische verbeelding en niet onderbouwd. Een studentenhuis met 5 studenten heeft over de dag genomen een geheel andere leefstijl ten opzichte van een gezin met ouders en 3 kinderen;
 - f. indiener geeft mee dat het aspect beeldkwaliteit niet kan worden meegewogen bij een nieuwe aanvraag voor panden waar nog geen kamergewijze verhuur heeft plaatsgevonden;
 - g. de privacy in de directe leefomgeving van vaste bewoners komt onvoldoende of niet aan bod. Hier wordt dan ook meer aandacht voor gevraagd;
 - h. indiener vraagt om een objectieve beoordeling van de aantasting van de leefomgeving en de leefbaarheid, waarin alle genoemde normen positief moeten scoren. Tevens vraagt indiener om toe te voegen dat indien woon- en leefgeluiden die (naar verwachting) sterk afwijken van geluiden in omliggende panden leidt tot weigering van de aanvraag omgevingsvergunning, dan wel dat dit kan leiden tot intrekking van de vergunning;
7. momenteel ontbreekt beleid en middelen tot handhaving van leef- en woonregels vanuit het gemeentelijk apparaat, zelfs na het indienen van formele klachten over overlast bij de politie. Er is dan ook geen enkele vorm van controle op naleving / handhaving van gemaakte afspraken, zodat het toezien op naleving van gemaakte afspraken geheel bij bewoners komt te liggen. Dit komt de sfeer in de wijk niet ten goede;
 8. handhaving zou moeten gaan over de volgende thema's: vervuiling van de leefomgeving, stankoverlast, geluidsoverlast, parkeeroverlast van auto, fiets of winkelwagens;
 9. in de beleidsregels is geen definitie van het begrip "straat" opgenomen, terwijl dit wel de basis is van de berekening van de 5%. Indiener pleit voor het opnemen van een definitie voor het begrip "straat" die ook recht doet aan de werkelijke situatie. Zo is bijvoorbeeld bij de Niemeijerstraat – Markt – Vijzelstraat sprake van op heel korte afstand 3 straatnamen, waardoor op heel korte afstand ook meerdere kamerverhuurpanden kunnen worden gerealiseerd;
 10. in de beleidsregels is opgenomen dat panden met 10 of meer kamers niet onder de beleidsregels vallen. Voor die panden is echter nog geen ander beleid voorhanden, hetgeen bijdraagt aan onzekerheid voor aanvragers, bewoners en omwonenden;
 11. een studio wordt aangemerkt als woning, maar in de definitie van woning staat nog steeds een complex van ruimten. Indiener geeft aan dat er wat voor te zeggen is dat een studio een zelfstandige woonruimte is, maar dit moet dan wel gedefinieerd worden;
 12. indiener is het niet eens met de bewering dat de invloed op de woonomgeving bij kamergewijze verhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of een andere bestemming dan wonen (variant 2) gering is. Dit is immers afhankelijk van de locatie waar zich deze panden bevinden. Studenten hebben over het algemeen immers een ander leefritme dan niet studenten. Kamerverhuur in een winkelstraat levert relatief weinig overlast op, omdat er verder weinig mensen wonen met een afwijkend leefritme. Daardoor is mogelijke overlast van studentenwoningen naar verwachting redelijk beperkt. Bij kamerverhuur boven een winkel in een straat waar verder vooral gewone woningen zijn gevestigd, is er wel sprake van omwonenden die over het algemeen een ander

leefritme hebben dan studenten. Hier is naar mening van indieners dan ook sneller sprake van overlast. Indiener pleit er dan ook voor om twee lijsten op te stellen, te weten straten waar zonder vergunning variant 2 van toepassing is en straten waar alleen met vergunning variant 2 kan worden toegepast;

13. in de beleidsregels wordt gerept over bijlage 3, een kaart met panden met vergunning. Deze is echter niet te vinden;
14. indiener verzoekt om een bijgesteld ontwerp te formuleren, waarin objectievere en meer eenduidige toetsingsnormen moeten worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

1. wij volgen indieners niet in de stelling dat de ontwerpbeleidsregels kamergewijze verhuur in strijd is met rechtszekerheid van omwonenden en dat er sprake kan zijn van willekeur. Het doel van het opstellen van beleidsregels is immers het creëren van een kader, zodat duidelijk is onder welke voorwaarden wel of geen medewerking verleend wordt aan een bepaalde ontwikkeling. Om meer zekerheid te creëren worden de artikelen 5.3 en 5.5 van de beleidsregels samengevoegd. De bevoegdheid voor het opstellen van beleidsregels is te vinden in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Een bestuursorgaan is in principe vrij bij het bepalen van de inhoud van deze beleidsregels, mits deze voldoen aan de "normale eisen" zoals rechtszekerheid en evenredigheid. Ook mag in een beleidsregel een afwijking van de beleidsregels worden opgenomen. Dit betekent dus dat hoewel er sprake is van een beleidsregel, het mogelijk is om binnen de beleidsregels mogelijkheden op te nemen om af te kunnen wijken van het beleid. De opgenomen afwijkingsbevoegdheid is met name bedoeld voor situaties die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. Dit betekent dan ook dat ook van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. Bij het afwijken van het bestemmingsplan moet worden beoordeeld of een bepaalde situatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast betreft het afwijken van het bestemmingsplan een discretionaire bevoegdheid van ons college, hetgeen betekent dat wij niet verplicht zijn om af te wijken van het bestemmingsplan. Zo is ook de afwijkingsbevoegdheid in de beleidsregels bedoeld;
 - a. we nemen aan dat dit punt betrekking heeft op de zinsnede dat bij de afwijking van de 5%-norm de eigenaar de direct omwonenden heeft geïnformeerd en de gelegenheid heeft gegeven om hun mening te geven. Wij zijn het met indiener eens dat dit nadere verduidelijking behoeft en zullen dan ook in een bij het beleid toe te voegen bijlage nadere uitleg opnemen hoe wij hiermee om willen gaan;
 - b. anders dan wat indieners aangeven, wordt wel degelijk ook rekening gehouden met bestaande kamerverhuurpanden bij de berekening. Bij de leefbaarheidstoets onder punt 3 wordt ook gekeken naar bestaande kamerverhuurpanden. Kamerverhuurpanden zonder omgevingsvergunning hebben geen juridische status waaraan getoetst kan worden. Daarom kunnen wij onder punt 1 (toetsing 5%-norm) alleen uitgaan van de legaal aanwezige kamerverhuurpanden. Om druk in de woonwijken tegen te gaan wordt bij de leefbaarheidstoets dus ook gekeken naar bestaande kamerverhuurpanden die geen omgevingsvergunning hebben. Wij zullen in de communicatie inzetten op het terugdringen van de niet gereguleerde panden door ze er op te wijzen dat ze middels een vergunningaanvraag mogelijk alsnog vergund kunnen worden, mits voldaan wordt aan de beleidsregels;
 - c. zoals hiervoor reeds aangegeven, een bestuursorgaan heeft altijd een bevoegdheid om af te kunnen wijken van beleid. Uiteraard moet hiervoor een goede belangenafweging worden uitgevoerd. Wij zijn van mening dat er bij iedere afwijking sprake is van maatwerk en dat we daarvoor de regels hebben opgesteld;
2. anders dan wat de indiener van deze zienswijze aangeeft, is er in beginsel geen sprake van het uitbreiden van de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur. De beleidsregels geven aan dat de hoofdregel is dat er maximaal 5% van de woningen in een straat bestemd mogen worden voor

kamergewijze verhuur, hetgeen 15% bedroeg. Hoewel er de mogelijkheid bestaat om van deze regel af te wijken, zijn er strenge voorwaarden opgenomen om van het beleid te mogen afwijken. Het kunnen afwijken van het beleid is inderdaad een verruiming van de mogelijkheden om kamergewijze verhuur toe te staan. Zoals reeds onder punt 1 van deze zienswijze aangegeven, zullen wij een bijlage toevoegen aan het beleid waarin nadere uitleg wordt opgenomen voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid.

Wij volgen de redenering van indiener niet wanneer indiener spreekt over een wildgroei aan bedrijven op de begane grond waarboven vergunningsvrij kamergewijze verhuur kan plaatsvinden. Immers, in de thans geldende bestemmingsplannen is vastgelegd waar bedrijven en horeca op de begane grond zijn toegestaan; het voorliggende paraplubestemmingsplan wijzigt hier niets aan. De huidige bestemmingsplannen blijven van kracht, er worden met het bestemmingsplan "kamergewijze verhuur – update" enkel regels aan toegevoegd die gelden voor kamergewijze verhuur. Wanneer er een verzoek wordt ingediend om een bedrijf te mogen starten op de begane grond, zal hiervoor dan ook in veel gevallen een vergunning verleend moeten worden waarbij afgeweken wordt van de huidige bestemmingsplannen.

Overigens is het gemeentelijk beleid er op gericht om bedrijvigheid, detailhandel en horeca in het centrum of op de bedrijventerreinen te laten plaatsvinden. Het nieuw vestigen van een bedrijf in een woonwijk is niet wenselijk, zodat het niet aannemelijk is dat hiervoor een vergunning zal worden verleend. Ook het provinciaal beleid laat het nieuw vestigen van een bedrijf of detailhandel niet toe buiten de daartoe aangewezen gebieden;

3. het is een terechte constatering dat momenteel onvoldoende duidelijk is welke panden legaal en illegaal in gebruik zijn als kamerverhuurpand. Daarom is er ook een handhavingsplan kamerverhuur opgesteld op basis waarvan gehandeld wordt. Dit handhavingsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan "kamergewijze verhuur – Update" en de beleidsregels vastgesteld. Onderdeel van dit plan is dat de adressen waarvan het vermoeden bestaat dat er kamergewijze verhuur plaatsvindt in kaart worden gebracht. In het beleid is opgenomen dat er een actieve communicatie zal plaatsvinden over het gewijzigde beleid kamergewijze verhuur, onder andere door advertenties in het gemeenteblad en huis-aan-huisbladen. De adressen waarvoor een gebruiksvergunning is verleend en waar kamerverhuur geconstateerd is, zullen een brief van de gemeente ontvangen met daarin informatie over het beleid en de noodzaak om ook een omgevingsvergunning aan te vragen. Op deze manier wordt de bestaande situatie in beeld gebracht en derhalve duidelijkheid verkregen over de aanwezige kamerverhuurpanden;
4. voor de niet vergunde en strijdige panden geldt in eerste aanleg ook het beleid. Zij krijgen de gelegenheid om op basis van het beleid alsnog de zaken goed te regelen. Zoals onder punt 3 is opgemerkt, is er een handhavingsplan kamerverhuur opgesteld dat gelijktijdig met het bestemmingsplan "kamergewijze verhuur – Update" en de beleidsregels zal worden vastgesteld. Ook zal aan de beleidsregels een bijlage worden toegevoegd waarin nadere uitleg wordt opgenomen voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. ;
5. hetgeen indiener aanhaalt, heeft betrekking op twee verschillende aspecten. In het eerste geval gaat het om kamerverhuurpanden die wellicht wel een gebruiksvergunning hebben, in strijd zijn met het bestemmingsplan en dus geen vergunning in afwijking van het bestemmingsplan hebben. Zij kunnen dan ook geen recht ontlenen aan het feit dat ze al langer bestaan en krijgen dan ook niet automatisch voorrang op nieuwe kamerverhuurpanden. Voor hen zullen ook de beleidsregels gelden zodra zij een aanvraag omgevingsvergunning doen om alsnog de strijdigheid op te heffen. Het tweede punt heeft betrekking op het overgangsrecht dat in bestemmingsplannen moet worden geregeld. Dit overgangsrecht ziet op een situatie waarin het gebruik van grond of een gebouw in strijd is met de bestemming, maar op het moment dat het bestemmingsplan in werking trad al legaal aanwezig was. Het overgangsrecht staat dan toe dat het gebruik wordt voortgezet. Het is geldende rechtspraak dat het niet is toegestaan om strijdig gebruik voor een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen. Omdat de panden uit artikel 2.1.3 van de regels van het bestemmingsplan al vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan "kamergewijze verhuur 1 en

2" legaal in gebruik waren als kamerverhuurpand, worden deze adressen positief bestemd in het bestemmingsplan;

6. onderdeel van onze beleidsregels is de afwijkingsbevoegdheid. Met het opnemen van de leefbaarheidstoets hebben wij beoogd om aan te geven in welke gevallen wel en in welke gevallen niet kan worden meegewerkt aan het omzetten van een pand naar kamergewijze verhuur. De leefbaarheidstoets is hier een uitwerking van, maar wij zijn het eens met indiener dat deze niet op alle punten voldoende concreet is opgesteld. Daarom zullen wij in een aparte bijlage bij de beleidsregels een nadere uitleg geven hoe we de verschillende aspecten zullen afwegen.
 - a. wij begrijpen de mening van indiener. De punten 1 (spreiding kamerverhuurpanden), 2 (reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving) en 3 (het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt) hebben direct betrekking op de leefomgeving. Ten aanzien van punt 1 en 2 kan worden vermeld dat de in wording zijnde interactieve kaart gaat helpen om inzichtelijk te maken waar zich legaal aanwezige kamerverhuurpanden bevinden. Ten aanzien van punt 3 is het al dan niet positief mee laten wegen van klachten niet zwart-wit. Het aantal klachten is niet alleen leidend, ook de aard van de klachten speelt hierbij een rol;
 - b. wij volgen de reactie van indiener in deze. Het is ook zeker niet de bedoeling om een klaagcultuur te creëren, echter het is heel lastig om een goede formulering op nemen waarmee we willen bereiken dat overlast wordt gemeld bij de instanties die hier actie op kunnen ondernemen. In het handhavingsplan is opgenomen hoe met handhaving omgegaan wordt en vooral ziet op overlastgevende panden. Daarnaast is ook opgenomen dat wanneer een kamerverhuurpand voor overlast zorgt, deze vergunning kan worden ingetrokken;
 - c. het waarnemen van woon- en leefgeluiden is inderdaad een zeer subjectief begrip. Zoals indiener terecht opmerkt is het heel persoonlijk wanneer iemand overlast ervaart of niet. Dit maakt het ook meteen heel lastig om een objectief geformuleerde norm, voor zowel de belangen van bewoners van kamerverhuurpanden en omwonenden op te nemen;
 - d. anders dan indiener zien wij geen reden om voor studenten van een vereniging een specifieke regeling op te stellen. In zijn algemeenheid delen wij wel de mening van indiener en wordt in iedere vergunning voorschriften opgenomen dat bij overlast de vergunning kan worden ingetrokken. Dit staat eveneens in artikel 7 van de beleidsregels opgenomen;
 - e. indiener wijzen waarschijnlijk op de in de tweede alinea van hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan zinsnede: *"een goed woon- en leefklimaat van de in de kamers wonende personen, dan wel van de burens is in voldoende mate gegarandeerd. Of er nu een gezin van 5 personen woont of 5 verschillende personen maakt geen verschil."* Deze zin heeft echter betrekking op de milieu- en omgevingsaspecten, zoals archeologie, flora en fauna, water, geluidhinder, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. Dit zijn verplichte aspecten om te onderzoeken in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. Wij begrijpen dat deze zin niet de juiste lading dekt van hetgeen bedoeld wordt. Daarom zal deze zin worden verwijderd en zal in het bestemmingsplan nader worden gemotiveerd dat een beoordeling op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten per omgevingsvergunning moet worden uitgevoerd;
 - f. wij volgen deze reactie in die zin dat nog niet kan worden meegewogen hoe de uitstraling op de omgeving is wanneer er sprake is van een nieuw kamerverhuurpand. Echter, in het beleid wordt de uitstraling op de omgeving wel degelijk meegenomen als afwegingskader. Als de situatie aanleiding geeft om aan te nemen dat de situatie leidt tot een toekomstig beeld dat afbreuk doet aan de omgeving, is dit zeker een afweging die meegenomen wordt in het al dan niet verlenen van een vergunning;
 - g. zoals ook onder punt 1 van deze zienswijze is opgenomen betreft het hier een afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan of de beleidsregels. Het is standaard

- jurisprudentie dat hierbij een goede belangenafweging moet worden gedaan, waaronder ook eventuele inbreuk op privacy;
- h. zoals al eerder genoemd in de reactie op deze zienswijze, hebben wij een aparte bijlage opgesteld hoe om te gaan met de verschillende aspecten met betrekking tot de leefbaarheidstoets. Daarnaast is in artikel 7 van het beleid opgenomen onder welke voorwaarden een vergunning kan worden geweigerd, dan wel kan leiden tot intrekking van de vergunning;
 7. zoals onder punt 3 van deze zienswijze is opgemerkt, is er een handhavingsplan opgesteld waarin is opgenomen hoe omgegaan wordt met de handhaving van leef- en woonregels. Hierin is opgenomen dat prioriteit wordt gegeven aan situaties waarin overlast wordt ervaren die bij de politie is gemeld;
 8. in een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten opgenomen worden. Hieronder vallen onder andere bepalingen over parkeren volgens het gemeentelijk parkeerbeleid. De aspecten vervuiling, stankoverlast, geluidsoverlast, en parkeeroverlast van auto, fiets of winkelwagens zijn allen aspecten in het kader van overlast, zodat deze onder de openbare orde vallen. Dit hangt niet direct samen met kamergewijze verhuur. Vrees voor mogelijke overlast is dan ook niet te regelen binnen een bestemmingsplan, behalve in het geval van parkeren van auto of fietsen. Daarover kunnen bepalingen opgenomen worden in het bestemmingsplan en wanneer blijkt dat door overtreding van deze regeling overlast ontstaat, is er een mogelijkheid om hiertegen op te treden;
 9. het is een terechte constatering dat in de beleidsregels geen definitie van het begrip "straat" is opgenomen. Een definitie van het begrip straat is toegevoegd. In het beleid wordt uitgegaan van de straatnaam, ongeacht of een straat overgaat in een nieuwe straatnaam. Om te voorkomen dat er concentratie plaatsvindt van studentenwoningen bij straten die in elkaar overlopen en woningen ingesloten worden door kamerverhuurpanden zijn hier regels voor opgenomen;
 10. om te voorkomen dat er grote kamerverhuurpanden kunnen worden gerealiseerd met een relatief eenvoudige procedure, hebben wij het beleid alleen voor panden tot maximaal 10 kamers van toepassing verklaard. Deze grotere kamerverhuurpanden zijn bewust buiten de beleidsregels gehouden, omdat in de praktijk is gebleken dat dergelijke functiewijzigingen zich moeilijk lenen voor algemene regels. Het al dan niet toestaan van deze panden is altijd maatwerk. Kamerverhuurpanden met meer dan 10 kamers hebben een andere impact op de woon- en leefomgeving van het pand dan de "kleinere" panden. Wanneer er initiatieven worden ontwikkeld voor grotere kamerverhuurpanden zullen deze een aparte ruimtelijke procedure doorlopen, aangezien dit niet mogelijk is binnen de geldende bestemmingsplannen. Hierbij wordt een integrale belangenafweging gedaan, waarin breed naar de situatie wordt gekeken. Wanneer deze positief is gebleken wordt een ontwerpbesluit genomen dat gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens die periode kan iedereen zijn of haar zienswijze indienen tegen het voornemen om een kamerverhuurpand te realiseren. Vervolgens zal er een definitief besluit genomen worden waarna de mogelijkheid openstaat tot het indienen van bezwaar en/of beroep. Via een publicatie in het gemeenteblad en huis-aan-huisbladen wordt kenbaar gemaakt dat er sprake is van een ontwerpbesluit;
 11. wij delen de mening van indieners dat er geen definitie van "studio" is opgenomen. De aanname van indieners dat een studio per definitie zou moeten worden gezien als een zelfstandige woonruimte delen we echter niet. Een studio kan immers zowel zelfstandig als onzelfstandig zijn. Vandaar dat in de beleidsregels ook wordt gesproken over kamer, wooneenheid en woning. Door deze opgenomen definities is voldoende helder wanneer een studio planologisch een woning is of een kamer;
 12. wij begrijpen de stellingname van indieners dat afhankelijk van de locatie het toestaan van kamergewijze verhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of een andere niet-wonen-bestemming, de mate van mogelijke overlast anders kan worden ervaren. Echter, zoals ook onder punt 2 van deze zienswijze is opgenomen, is in de thans geldende bestemmingsplannen

opgenomen waar bedrijven en horeca op de begane grond zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat er buiten het centrum en aanloopstraten naar het centrum weinig situaties zijn waarbinnen er sprake is van detailhandel, horeca, kantoren of een andere niet-wonen-bestemming op de begane grond. Daarnaast is ook het gemeentelijk en provinciaal beleid erop gericht om detailhandel, horeca en kantoren naar locaties binnen het centrum of ten hoogste de aanloopstraten te verplaatsen. Dat alles maakt dat wij geen aparte regels zullen opstellen;

13. het klopt dat bij het ontwerpbestemmingsplan nog geen kaart beschikbaar was. Deze was nog in ontwikkeling. Inmiddels hebben wij een interactieve kaart ontwikkeld die op de gemeentelijke website wordt geplaatst. Op deze kaart is te zien waar vergunde kamerverhuurpanden zijn. Deze kaart wordt regelmatig bijgewerkt aan de hand van verleende vergunningen of vergunningen die ingetrokken zijn;
14. naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben wij verschillende aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan "kamergewijze verhuur – update" en het daarbij behorende beleid kamergewijze verhuur. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben wij indiener in de gelegenheid gesteld om de zienswijze toe te lichten. Wij zijn dan ook van mening dat wij de ingekomen zienswijzen zorgvuldig hebben behandeld. Daarnaast is er geen sprake van significante wijzigingen in het bestemmingsplan en de beleidsregels die het opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen rechtvaardigen. Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad kan door indiener in gesprek gegaan worden met de raadsleden. En tot slot is het voor belanghebbenden mogelijk om tegen het bestemmingsplan beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is echter niet mogelijk om alleen tegen de beleidsregels op zich beroep aan te tekenen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze ingediende zienswijze, hebben wij wijzigingen aan de volgende punten doorgevoerd:

- in de beleidsregels zijn artikel 5.3 en artikel 5.5 samengevoegd;
- er is een bijlage bij de beleidsregels kamergewijze verhuur opgesteld waarin een nadere uitwerking is opgenomen hoe de verschillende aspecten van de leefbaarheidstoets worden beoordeeld en getoetst;
- er is een handhavingsplan opgesteld waarin is opgenomen hoe de handhaving van kamerverhuurpanden in de gemeente Wageningen gaat plaatsvinden;
- in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan (milieu- en omgevingsaspecten) wordt een nadere motivering opgenomen waarbij duidelijk is dat een beoordeling op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten per omgevingsvergunning noodzakelijk is. De betreffende zin wordt verwijderd;
- in de begrippenlijst van het beleid (hoofdstuk 2) is een definitie opgenomen voor de begrippen straat en straatnaam;
- in de begrippenlijst van het beleid (hoofdstuk 2) wordt onderscheid gemaakt tussen een zelfstandige en onzelfstandige wooneenheid;
- er is een kaart ontwikkeld waarop te vinden is waar kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Deze kaart is op de gemeentelijke website te vinden bij het beleid over kamergewijze verhuur en zal up-to-date worden gehouden.

3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

3.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Daarnaast zijn er enkele aanpassingen in de beleidsregels kamergewijze verhuur aangebracht. De wijzigingen zijn te vinden in het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota.

Met deze aanpassingen aan het bestemmingsplan en de beleidsregels zijn wij van mening dat er sprake is van een passende invulling van het gemeentelijk beleid inzake kamergewijze verhuur. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de gemeentelijke inwoners. Er kan daarom niet worden geconcludeerd dat de belangen van de indieners van de zienswijzen dermate geschonden worden door het vaststellen van deze beleidsregels.

3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

Aanleiding	Waar	Wijziging
	Bestemmingsplan toelichting	
Zienswijze 2	Hoofdstuk 4 (milieu- en omgevingsaspecten) Tweede alinea	<ul style="list-style-type: none">- er wordt een nadere motivering opgenomen waarbij duidelijk is dat een beoordeling op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten noodzakelijk is per vergunningaanvraag. - De zinsnede "<i>een goed woon- en leefklimaat van de in de kamers wonende personen, dan wel van de burens is in voldoende mate gegarandeerd. Of er nu een gezin van 5 personen woont of 5 verschillende personen maakt geen verschil</i>" wordt verwijderd.
Ambtshalve aanpassing	Hoofdstuk 2 (beleidskader samenvatting nieuwe beleid)	Variant 3b wordt verwijderd uit de samenvatting van het beleid. Daarnaast wordt onder het korte overzicht met verschillen tussen het oude en nieuwe beleid ook de juiste samenvatting gegeven en wordt er ook verwezen naar de juiste paragrafen van de beleidsregels.
	Bestemmingsplan regels	

Zienswijze 2	Artikel 2.2.1 Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en winkels	Het artikel 2.2.1 is gewijzigd in: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1.3 dan wel het bepaalde over het toegestane gebruik binnen de in de aanhef van artikel 2 genoemde bestemmingsplannen 1 t/m 35 en kamergewijze verhuur toestaan daar waar conform de bestemming woningen, kantoren, detailhandel en/of horeca bevinden, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor auto en fiets. Bij de toepassing van deze bevoegdheid worden de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019", vastgesteld op XXX en de beleidsregels in de "Nota Parkeernormen", vastgesteld op 10 november 2015 in acht genomen. Indien een of beide genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, zullen de gewijzigde beleidsregels in acht worden genomen.
	Beleidsregels kamergewijze verhuur	
Zienswijze 2	Hoofdstuk 2 (begrippenlijst)	In de begrippenlijst is een definitie opgenomen voor de begrippen straat en straatnaam. Straat: een berijdbare weg die de verbinding verzekert tussen of van en naar bebouwde zones met een unieke straatnaam. Straatnaam: de naam die aan een straat gegeven wordt voor de herkenbaarheid. In de begrippenlijst van het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een zelfstandige en een onzelfstandige wooneenheid. Onzelfstandige wooneenheid: wooneenheid die geen eigen toegang heeft en die niet door een persoon kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid. Zelfstandige wooneenheid: wooneenheid die al dan niet een eigen toegang heeft en die door een persoon kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid.

Ambtshalve aanpassing		<p>In de begrippenlijst is het begrip kamerverhuurpand gewijzigd naar: Kamerverhuurpand: een gebouw met wooneenheden voor kamerverhuur, waarbij geldt dat het gebouw via de basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de gebruiksfunctie wonen betreft of de woning via het bestemmingsplan bestemd is voor wonen, dan wel omgevingsvergunning voor het toestaan van wonen betreft en als in die woning vier of meer personen ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) en die personen geen gezinsrelatie met elkaar hebben.</p>
Ambtshalve aanpassing	Hoofdstuk 4 (beleidsregels kamergewijze verhuur)	<p>Onder variant 3 wordt variant 3b verwijderd. De tekst van dit artikel komt te luiden: Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel / horeca Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, 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.</p>
	Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3 en 5.5	<p>De artikelen 5.3 en 5.5 worden samengevoegd. Het nieuwe artikel 5.3 luidt als volgt: Variante 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca a. Dit betreft het bedrijfsmatig kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren of detailhandel/horeca, die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten panden onder verstaan;</p> <p>Kamergewijze verhuur volgens variante 3 is niet toegestaan op de bedrijventerreinen.</p> <p><i>Omgevingsvergunning</i> Vanwege het feit dat er sprake is van een strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.</p> <p><i>Bestaande wet- en regelgeving</i> Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit 2012.</p>

		<p>Wanneer er sprake is van actuele en nieuwe wetgeving, zal deze wetgeving in acht worden genomen.</p> <p><i>Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit</i> Bij deze variant zal de gemeente per aanvraag/situatie een belangenafweging maken. De kans op nadelige gevolgen voor de omgeving is immers groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid en het straatbeeld. Het is van belang dat er geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende gebouw. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van onderstaande aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Beeldkwaliteit</u> Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het gebouw kan gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsen op straat of in het zicht, extra aanbod van huisvuil, een 'rommelig' aanzicht van het gebouw waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit dan ook mee in de belangenafweging. - <u>Leefbaarheid</u> 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 in de straat. Dit wordt getoetst aan de hand van de volgende aspecten: <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving</i> Per straat geldt in beginsel een maximum van 5% kamerverhuurpanden. Hierbij geldt dat in straten tot 20 woningen tenminste 1 kamerverhuurpand is toegestaan. Voor lange straten geldt dat deze worden opgeknipt, conform de in bijlage 1 opgenomen uitleg en de kaart, waarbij ieder afzonderlijk gezien moet worden als afzonderlijke straat, zoals bedoeld in de hoofdregel. Bij de berekening van het percentage worden alleen de vergunde
--	--	---

		<p>kamerverhuurpanden meegenomen die op de kaart zijn opgenomen. Deze kaart is een dynamische kaart, zodra er een vergunning verleend wordt, wordt deze kaart bijgewerkt.</p> <p>2. <i>Mogelijkheid tot afwijken</i> Het college kan afwijken van het genoemde onder 1 indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarde: Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur blijkt dat de aanvrager overleg heeft gehad met de direct omwonenden van het kamerverhuurpand waarvoor de vergunning is aangevraagd, met dien verstande dat: de aanvrager heeft de</p> <ul style="list-style-type: none"> a. direct omwonenden geïnformeerd en de gelegenheid gegeven om hun mening te geven. De aanvrager geeft aan op welke wijze het overleg met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden en in voorkomend geval heeft geleid tot een eventuele aanpassing van de aanvraag; b. indien het overleg als bedoeld onder a niet heeft geleid tot het wegnemen van eventuele bezwaren van omwonenden, weegt het college deze bezwaren zwaar mee in haar besluit. <p>3. <i>Spreiding kamerverhuurpanden</i> De leefbaarheid in de directe omgeving van het pand of complex wordt in kaart gebracht. Bekeken wordt of de straat of het complex al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Hierbij worden zowel vergunde als niet vergunde kamerverhuurpanden betrokken. Uitgesloten moet worden dat een reguliere (gezins)woning wordt ingesloten door meer dan twee kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen direct boven, direct onder of direct naast het</p>
--	--	---

		<p>beoogde kamerverhuurpand.</p> <p>4. <i>Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt</i> Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen / processen verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende gebouw en gebouwen binnen een straal van 50 meter. Het gaat hierbij om bij politie geregistreerde meldingen van overlast van bewoners binnen de straal van 50 meter. Deze overlast moet verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden uit de kamergewijs verhuurde woning.</p> <p>5. <i>De staat van onderhoud van het gebouw</i> Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het gebouw. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.</p> <p>6. <i>Minimaal kameroppervlak</i> Onder een kamer wordt verstaan een wooneenheid in een woning met een oppervlakte van ten minste 10 m². Dit is onafhankelijk van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer. Hierbij wordt uitgegaan van het verblijfsgebied en de verblijfsruimte waar boven de vloer een hoogte van tenminste 2,1 meter is.</p> <p>7. <i>Parkeernorm</i> Er moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen van de gemeente Wageningen.</p> <p>8. <i>Reacties op de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning</i> De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden meegewogen in de beslissing.</p> <p>Op grond van bovengenoemde criteria wordt de aanvraag toegekend of afgewezen. Hierbij wordt aan de criteria 1 en 3 tot en met 7 een score gehangen van plussen en minnen. De</p>
--	--	--

		aspecten 1, 6 en 7 moeten alle drie een positieve score hebben. De overige criteria moeten een overwegend positieve uitkomst hebben.
	Bijlage bij het beleid	<p>Er is een bijlage opgesteld waarin een nadere uitwerking is opgenomen hoe de verschillende criteria van de leefbaarheidstoets worden beoordeeld en getoetst.</p> <p>Er is een handhavingsplan opgesteld waarin is opgenomen hoe de handhaving van kamerverhuurpanden in de gemeente Wageningen gaat plaatsvinden.</p> <p>Er is een kaart ontwikkeld waarop te vinden is waar vergunde kamerverhuurpanden aanwezig zijn.</p>