



BELEIDSREGELS NIET-ZELFSTANDIGE WOONRUIMTEN (KAMERVERHUUR)

Inleiding

De bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout maken kamerverhuur en logiesfuncties (meerdere huishoudens in een woning) niet mogelijk. Denk hierbij aan bewoning van een pand door meerdere studenten of tijdelijke werknemers. Vanuit de markt is hier echter wel behoefte aan. Het college van de gemeente Oosterhout wil deze vorm van huisvesting dan ook, onder voorwaarden, mogelijk maken.

De voorwaarden die het college hieraan stelt, zijn opgenomen in de Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Met deze beleidsregels geeft het college aan welke eisen zij stelt aan kamerverhuur en welke afweging zij maakt bij het wel of niet verlenen van medewerking. De regels zijn bedoeld ter waarborging van een minimum kwaliteitsniveau van huisvesting, een goede constructieve veiligheid en brandveiligheid, en ter voorkoming van overlast en aantasting van het straatbeeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Niet-zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte.
2. Zelfstandige woonruimte; een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.
3. Buitenplanse afwijking: een omgevingsvergunning waarmee ex artikel 2.12.1.a.2 Wabo juncto artikel 2.7 Bor kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.
4. Woonbestemming; een object met de bestemming woning, burgerwoning of bedrijfswoning, al dan niet op een andersoortige manier is bestemd voor woondoeleinden.

Artikel 2 Voorwaarden

Een buitenplanse afwijking ten behoeven van het realiseren van niet-zelfstandige woonruimte kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

1. Het een object betreft met een woonbestemming.
2. Ingeval van een bedrijfswoning, of daarmee te vergelijken bestemming, de te huisvesten personen werkzaam zijn op het bedrijf waarvan de bedrijfswoning planologisch en feitelijk onderdeel uitmaakt en voor zover deze huisvesting niet leidt tot beperkingen van het ontwikkelingsperspectief van omliggende bedrijven.
3. Er geen sprake is van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimten.
4. Per bewoner van het object minimaal 24 vierkante meter gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig is.
5. In het object aan maximaal 6 personen woonruimte wordt geboden.
6. In één straat niet meer dan 1 op de 10 objecten met een woonbestemming worden ingezet voor het realiseren van niet-zelfstandige woonruimten, met dien verstande dat indien er minder dan 10 objecten met een woonbestemming in een straat voorkomen, er een maximum geldt van 1.
7. Er wordt voldaan aan het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
8. Vast staat of redelijkerwijs moet kunnen worden aangenomen dat er geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en

leefmilieu in de omgeving van het object waarop de aanvraag betrekking heeft, ontstaat, hierbij onder andere toetsend aan de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte.

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 2 februari 2012.

Behorende bij het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Oosterhout, d.d. 23 januari 2012, tot vaststelling van de Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimten.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OOSTERHOUT,

mr drs S.W.Th. HUISMAN , burgemeester,

mr P.J. DE RIDDER , secretaris.