



Beleidskader voor bedrijfsmatige kamerverhuur in Bodegraven-Reeuwijk 2015

Aanleiding

Op 11 november 2008 is door de toenmalige gemeente Bodegraven beleid vastgesteld voor kamerbewoning. De aanleiding hiervoor was dat in de jaren daarvoor is gebleken dat de gemeente steeds vaker werd geconfronteerd met kamerbewoning. Dit betrof vooral huisvesting van arbeidsmigranten uit voornamelijk de Midden- en Oost-Europese landen. Voor een klein deel bestaat er ook behoefte aan huisvesting voor studenten en jonge starters op de arbeidsmarkt.

Ten tijde van het samenvoegen van de gemeentes Bodegraven en Reeuwijk is de beleidsregel uit 2008 komen te vervallen. Wel is een deel van het beleid in het bestemmingsplan Kern Bodegraven opgenomen. Voor die panden waarvan op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Kern Bodegraven bekend was dat kamerbewoning plaats vond is de aanduiding kamerverhuur opgenomen, waarbij ook het maximum aantal bewoners is vastgelegd. Via een afwijkingsbesluit is het mogelijk om, binnen de gegeven criteria, het aantal bewoners met maximaal 50 % te verhogen. Voor nieuwe locaties voor kamerverhuur is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Gebleken is dat de regels, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan niet toereikend zijn om een volledige afweging te kunnen maken. Het beleidskader bedrijfsmatige kamerverhuur is opgesteld met het doel om een eenduidig kader te scheppen, in aanvulling op de regels van het geldende bestemmingsplan.

Het beleidskader richt zich op het centrum en het aangewezen transformatiegebied binnen de kern Bodegraven, omdat bedrijfsmatige kamerverhuur vooral in dit gebied voorkomt. Indien sprake is van reeds bestaande situaties buiten het aangegeven gebied, kan het beleid, met toepassing van de hardheidsclausule, van toepassing worden verklaard.

Doelstelling

De belangrijkste doelstelling van het beleid is het formuleren van duidelijke voorwaarden voor het toestaan van bedrijfsmatige kamerverhuur.

Essentieel is dat:

- het gebruik niet leidt tot overlast voor omwonenden en het woon- en leefklimaat voor omwonenden niet wordt aangetast;
- er sprake is van aanvaardbare woon- en leefomstandigheden voor de bewoners;
- er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing,

Voorop staat dat in Bodegraven behoefte bestaat aan bedrijfsmatige kamerverhuur. Deze behoefte is er vooral vanuit bedrijfs-economische overwegingen (huisvesting voor werknemers die nodig zijn voor de bedrijven in Bodegraven en de regio) en in geringe mate vanuit het oogpunt van volkshuisvesting (starters op de woningmarkt). De bedrijfsmatige kamerverhuur biedt ook kansen om panden in het centrum, die (al dan niet gedeeltelijk) langere tijd leeg staan, een andere functie te geven waardoor de leefbaarheid van het centrum bevorderd wordt.

Het risico bij deze intensieve vorm van bewoning blijft wel dat, bij een toename van het aantal panden voor bedrijfsmatige kamerverhuur, het intensieve gebruik en de hoge concentratie van panden voor kamerverhuur binnen het centrum tot allerlei vormen van overlast kunnen leiden. Het gaat dan vooral om geluids- en parkeeroverlast (stalling fietsen op de stoep, hoge parkeerdruk) en vervuiling van de omgeving. Dit heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid in de wijken en kan leiden tot onveilige woonsituaties.

Om de leefbaarheid voor de bewoners en de omgeving te kunnen waarborgen is voor het verlenen van medewerking aan bedrijfsmatige kamerverhuur onderstaand beoordelingskader geformuleerd. Alleen als aan alle voorwaarden wordt voldaan kan medewerking worden verleend.

Begripsomschrijvingen

Onder een aantal in deze nota genoemde begrippen verstaan wij het navolgende:

- Kamerbewoning:
het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;
- Logies / pensionvorming:
het bedrijfsmatig verschaffen van kortdurend nachtverblijf aan personen waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten;
- Centrum:
Het centrumgebied van Bodegraven. Dit gebied wordt begrensd door de volgende straten: in het zuiden door de spoorlijn, in het westen door de Burgemeester Le Coultrestraat en vervolgens ten noorden van de Oude Rijn de Bodelolaan, Oranjelaan, Vijverlaan en vervolgens ten zuiden van de Oude Rijn door de Doortocht en Oud Bodegraafseweg. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de in de bijlage toegevoegde kaart die onderdeel uitmaakt van deze beleidsnotitie (zie Bijlage 1).
- Transformatiegebied:
Het als transformatiegebied aangewezen deel betreft de Dronenhoek. Het gebied ligt aan weerszijde van de Oud Bodegraafseweg tussen de rijksweg N 11 en de spoorlijn (zie bijlage 1).
- Peildatum:
het moment van vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Afbakening beleidskader

Deze notitie beperkt zich tot de volgende aspecten:

1. Alleen gericht op bestaande bebouwing. Nieuwbouw voor bedrijfsmatige kamerverhuur, specifiek logies voor arbeidsmigranten in het centrum, is ongewenst. Vanuit ruimtelijke perspectief (niet bouwkundig) wordt het verbouwen van bestaande panden niet als nieuwbouw gezien;
2. Het beleid is alleen van toepassing voor panden waarvan op de peildatum bij de gemeente bekend was, of door de verhuurder kan worden aangetoond, dat deze al in gebruik waren voor bedrijfsmatige kamerverhuur. Er wordt geen medewerking verleend aan verzoeken om bedrijfsmatige kamerverhuur in panden waar dit gebruik op de peildatum niet daadwerkelijk plaatsvond.
3. Het beleidskader heeft alleen betrekking op de planologische aspecten van het gebruik als bedrijfsmatige kamerverhuur: hiervoor is een aantal randvoorwaarden opgesteld die als toetsingskader gelden bij het verlenen van planologische medewerking of bij het handhavend optreden op grond van het bestemmingsplan. Aspecten op het gebied van brandveiligheid worden in het kader van het gebruiksbesluit separaat getoetst.
4. De mogelijkheden voor logies/ pensionvorming zijn nadrukkelijk niet meegenomen in dit beleidskader, omdat hierbij sprake is van kortdurend nachtverblijf. Deze vorm heeft een meer recreatief karakter en dient dan ook op andere gronden beoordeeld te worden.

Beleidsregels

1. **Locatie: bedrijfsmatige kamerverhuur is toegestaan in het centrum, binnen de gemengde bestemmingen, of het transformatiegebied.**

Toelichting:

Voor het centrum geldt, dat dit een dynamische omgeving is, waarop een specifiek ruimtelijk kader van toepassing is. Er is sprake van een grote mate van functiemenging waar verschillende vormen van gebruik naast elkaar plaats vinden. Het gebruik voor bedrijfsmatige kamerverhuur is hier passend.

Voor het transformatiegebied zijn de verwachtingen dat op termijn sprake zal zijn van een planologische wijziging naar een woongebied. In de tussenliggende periode zijn voor dit gebied ruimere functies mogelijk, waaronder bedrijfsmatige kamerverhuur. Dit heeft voornamelijk tot doel om gebouwen die in afwachting van de ontwikkelingen leeg zijn komen te staan een tijdelijke invulling te kunnen geven.

In een woonwijk, waarbij nauwelijks sprake is van functiemenging, is bedrijfsmatige kamerverhuur niet passend. Alternatieve woonvormen, anders dan in de vorm van één huishouden, zijn buiten het centrum in beginsel niet wenselijk. Verzoeken hiertoe vallen buiten dit beleidskader en zullen per geval beoordeeld worden.

In enkele uitzonderingsgevallen komt bedrijfsmatige kamerverhuur ook al voor binnen de woonbestemmingen. In het bestemmingsplan is voor die specifieke gevallen binnen de bestemming "Wonen 1" de aanduiding 'Kamerverhuur' opgenomen. Zonder deze aanduiding is kamerverhuur niet toegestaan.

2. **Verdieping: Bedrijfsmatige kamerverhuur is in het centrum toegestaan op eerste en volgende verdiepingen.**

Toelichting:

Vanwege de uitstraling en de relatie met de centrumvisie (stimuleren en accentueren van winkelfuncties) is het niet wenselijk om binnen het centrum bedrijfsmatige kamerverhuur op de begane grond toe te staan.

3. **Leefbaarheid: per kamerbewoner dient een minimum gebruiksoppervlakte van 12 m² aanwezig te zijn.**

Toelichting:

Het minimum van 12 m² aan gebruiksoppervlakte is opgenomen als garantie voor een leefbare ruimte. Met deze voorwaarde wordt aansluiting gezocht bij de eisen uit het bouwbesluit 2012. Het minimum aantal vierkante meters wordt daarmee gerelateerd aan het begrip gebruiksruimte en niet aan het begrip kamer. Het kan namelijk zijn dat een kleinere kamer gecompenseerd wordt door de aanwezigheid van een gemeenschappelijke levensruimte. Er is geen maximum opgenomen van het aantal kamers omdat dit gerelateerd is aan de grootte van het pand.

Het totale beleidskader is er in beginsel op gericht dat er, ook bij het gebruik van een groot aantal kamers, geen sprake mag zijn van aantasting van de leefbaarheid zowel voor de bewoners zelf als voor de omgeving.

4. Parkeernorm: Conform de gemeentelijke nota parkeervoorzieningen dient bij panden voor bedrijfsmatige kamerverhuur voldaan te worden aan de norm van 0,25 parkeerplaats per kamer.

Toelichting: De parkeernorm voor bedrijfsmatige kamerverhuur is gebaseerd op de ASVV 2012. In de op 16 juli 2013 door het college vastgestelde Nota Parkeernormen wordt de kwantitatieve parkeernorm bepaald door de het gemiddelde te nemen van de in de ASVV opgenomen bandbreedte.

De bedrijfsmatige kamerverhuur wordt gerekend onder de functie "kamerverhuur, niet zelfstandig", omdat sprake is van gedeelde voorzieningen, zoals keuken, toilet en wasruimte. Op grond van paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV, geldt hiervoor een norm tussen de 0,2 en 0,3 parkeerplaats per kamer. Toepassing van de nota parkeernormen leidt tot een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per kamer.

In de regel zal er bij bedrijfsmatige kamerverhuur in de bestaande panden in het centrum slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar zijn voor het parkeren op eigen terrein. De parkeerdruk wordt in deze gevallen opgevangen in het openbaar gebied. Voor de benodigde parkeerplaatsen die niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd zal een financiële vergoeding betaald moeten worden.

5. Ontsluiting: Het ontsluiten van het pand voor kamerverhuur dient via de straatzijde van het pand plaats te vinden. In die gevallen waar ontsluiting via de straatzijde niet mogelijk is, kan ontsluiting via de zij- of achterkant toegestaan worden, mits geen ontoelaatbare belemmeringen of overlast voor omliggende functies ontstaan.

Toelichting: Door het intensieve gebruik van panden die in gebruik zijn voor kamerverhuur is het een ontsluiting aan de straatzijde het meest wenselijk. Vooral bij situaties waar de verdieping is gesplitst van de begane grond wordt de ontsluiting vaak via een buitentrapp aan de zij- of achtergevel mogelijk gemaakt.

Het risico bestaat dat de privacy van de omliggende panden hiermee wordt geschaad of dat door verrommeling overlast ontstaat. Het is wenselijk om een zo direct mogelijke ontsluiting naar de straatzijde te bewerkstelligen.

Om dit te kunnen realiseren, kunnen aan ontsluiting anders dan via de straatzijde nadere eisen worden gesteld.

6. Hardheidsclausule

In uitzonderlijke gevallen kan worden afwijken van dit beleid. Voorwaarde is dat de beleidsregels voor belanghebbende(n) zodanige gevolgen hebben dat deze niet opwegen tegen het doel dat met de beleidsregel is gediend.

Of er sprake is van bijzondere omstandigheden, zal afhangen van de aard van het verzoek. In de regel zal het moeten gaan om verzoeken waarbij ten tijde van het opstellen van het beleid, vanwege nieuwe ontwikkelingen, geen rekening is/kon worden gehouden. Het gemeentebestuur kan bij het motiveren om een verzoek al dan niet af te wijzen volstaan met verwijzen naar het onderhavige beleid.



Conclusie

Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt slechts op beperkte schaal en in bepaalde gebieden toegestaan om te voorkomen dat een onacceptabel leefklimaat voor de bewoners en/of hinder voor de omgeving ontstaat. De bovengenoemde zes beleidsregels vormen het kader waaraan verzoeken om bedrijfsmatige kamerverhuur worden getoetst. Het beleid is bedoeld voor panden die op de peildatum al in gebruik waren voor bedrijfsmatige kamerverhuur. De beleidsregels vormen tevens het kader om handhavend te kunnen optreden tegen illegale situaties.

Bodegraven, 17 maart 2015

Bijlage 1 behorend bij het Beleidskader voor bedrijfsmatige kamerverhuur in Bodegraven-Reeuwijk



-  Begrenzing centrum
-  Begrenzing Transformatiegebied