

Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning

Gemeente Almere

Datum: 11-12-2019

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doelstelling.....	4
1.3	Begrippen.....	5
1.4	Reikwijdte en uitzonderingen	5
1.4.1	Reikwijdte.....	5
1.4.2	Woningsplitsing	5
1.4.3	Kamerbewoning.....	5
1.4.4	Uitzonderingen.....	5
2	Afwegingen	7
2.1	Beleidsinstrumenten	7
2.1.1	Regulering via het bestemmingsplan.....	7
2.1.2	Regulering via huisvestingsverordening	8
2.1.3	Bouwbesluiteisen bij kamerbewoning en woningsplitsing.....	8
2.1.4	Toekomst: Mogelijkheden onder de Omgevingswet.....	8
2.2	Keuze Almere.....	9
3	Beleidsregels	10
3.1	Fysieke leefbaarheidseisen van het object.....	10
3.1.1	Gebruiksoppervlakte: eis bij kamerbewoning.....	10
3.1.2	Gebruiksoppervlakte: eis bij splitsen	10
3.1.3	Parkeren.....	10
3.2	Algemene leefbaarheidstoets	10
3.3	Goed verhuurderschap	11
4	Nadere toelichting op de beleidsregels	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Toelichting op fysieke leefbaarheidsregels	12
4.2.1	Kamerbewoning.....	12
4.2.2	Woningsplitsing	13
4.3	Toelichting op algemene leefbaarheidstoets	16
4.4	Toelichting op goed verhuurderschap	18
5	Toetsing	20
5.1	Toetsing.....	20
6	Monitoring en evaluatie.....	21

7 Restbepaling.....	22
Bijlage 1 begrippen	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Almere functioneerde in haar begintijd vooral als overloopgemeente voor gezinnen uit met name Amsterdam. Nog steeds wonen er daardoor veel gezinnen in de stad. Maar net als in de rest van Nederland verandert de samenstelling van de bevolking in Almere. Er is steeds meer vraag vanuit andere doelgroepen, zoals studenten, alleenstaanden, echtscheiders en tijdelijke werknemers. Deze doelgroepen hebben andere woonwensen dan 'traditionele gezinnen' en ze zijn op zoek naar kleinere (goedkopere) woningen of een kamer. Dit sluit niet aan op de woningvoorraad.

Private partijen spelen in op de vraag naar kleinere woonruimte. Oplossingen worden gevonden in de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door het splitsen of verkameren van bestaande woningen. Dit kan ook negatieve invloed hebben op de leefbaarheid (prettig kunnen leven) in straten en buurten. De oorspronkelijke woningen en inrichting van het openbare gebied zijn immers niet voor dit intensievere gebruik ontworpen.

De aanleiding voor het opstellen van deze beleidsregels is de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van inbreiding door splitsing van woningen en kamerbewoning.

Het aantal meldingen van overlast is de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt onder andere uit de voortgangsrapportages over de handhaving en veiligheid. Het gaat in het geval van kamerverhuur onder andere om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast of de verwaarlozing van woning / tuin.

1.2 Doelstelling

Het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning heeft drie hoofddoelstellingen.

1. Op een verantwoorde wijze mogelijk maken dat er invulling gegeven kan worden aan de vraag naar kleine woonruimten.
2. Kaders¹ stellen gericht op het tegen gaan van leefbaarheidsproblemen/overlast als gevolg kamerbewoning en woningsplitsing in de bestaande stad.

¹ De kaders vinden hun grondslag in de goede ruimtelijke ordening en het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit (zoals genoemd in artikel 7c, eerste lid en onder a, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

1.3 Begrippen

In de bijlage bij deze beleidsnotitie (zie bijlage 1 'begrippen') is een begrippenlijst opgenomen, zodat duidelijk is wat onder de begrippen in deze beleidsnota wordt verstaan.

[Toegevoegd bij amendement van de raad van 6 februari 2020 met onderwerp Fictieve woongroep (nummer RG 36/2020) is de definitie van 'woongroep' bij de begrippen].

1.4 Reikwijdte en uitzonderingen

1.4.1 Reikwijdte

Deze beleidsregels gaan over ingrepen in bestaande woningen, waardoor meerdere zelfstandige of onzelfstandige woonruimten ontstaan. Er is dan sprake van woningsplitsing of kamerbewoning. Deze beleidsregels gelden niet voor de bestaande legale woningen en het bestaande legale gebruik van voor in werking treden van het voorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning op 12 oktober 2018. Dit raadsbesluit heeft nummer RV 58/2018 en is bekendgemaakt in de Staatscourant (nummer 2018/57624) en het Gemeenteblad (nummer 2018/215568).

1.4.2 Woningenplitsing

Wanneer in een bestaande woning twee of meer zelfstandige woonruimtes worden gemaakt spreken we van woningsplitsing.

1.4.3 Kamerbewoning

Kamerbewoning (ook wel omzetten genoemd) van een woning is het in gebruik geven of laten geven van (een gedeelte van) de woning in onzelfstandige woonruimtes (kamers). Een zelfstandige woonruimte wordt hiermee, geheel of gedeeltelijk, omgezet naar onzelfstandige woningen.

Kamerbewoning wordt toegestaan wanneer de onzelfstandige woonruimte (kamer) wordt bewoond door maximaal één persoon. Dit ter voorkoming van overbewoning.

1.4.4 Uitzonderingen

Er zijn een aantal ingrepen in bestaande woningen waarvoor uitzonderingsregels gelden. Dit zijn de hospitaregeling, vormen van woningdeling en verkamering tot maximaal twee kamers.

1.4.4.1 Hospitabewoning

Als één of twee personen, die geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner, inwonen bij de hoofdbewoner en minder dan 50% van

gebruiksoppervlak (GBO²) van de woning bewonen, dan is sprake van inwoning / hospitabewoning. Door de beperkte impact van inwoning / hospitabewoning kan dit goed samengaan met bestaande woonfuncties in de omgeving. Deze vorm van huisvesting legt over het algemeen weinig beslag op de omgeving: de hoofdbewoner blijft een dominante factor in deze vorm van kamerverhuur en er wordt tegemoet gekomen aan de mogelijkheid om op eenvoudige wijze kamers (onzelfstandige woonruimtes) vrij te kunnen verhuren. Deze vorm van wonen vormt een uitzondering op de regels ten aanzien van kamerbewoning en is toegestaan. Zodra niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden van de hospitabewoning (en de inwoners meer dan 50% van de GBO van de woning bewonen) dan is in beginsel wel sprake van kamerbewoning.

1.4.4.2 Een woning delen door twee personen

Naast de hospitaregeling, zoals in vorige alinea aangegeven, zijn ook woningdelers uitgezonderd. Onder woningdelen verstaan we wanneer twee personen in één woning wonen. Deze vorm van bewoning vormt een uitzondering op de beleidsregels en is toegestaan ook al vormen deze personen niet een gezamenlijk huishouden. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde 'friends' contracten.

² Als oppervlaktemaat wordt gebruik gemaakt van het begrip Gebruiksoppervlak (GBO). Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012. Voor de inhoud van het begrip verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhoud van gebouwen of delen daarvan.

2 Afwegingen

Net als veel andere steden stelt Almere met deze nota regels aan splitsing en kamerbewoning³. De reden voor het opstellen van beleidsregels is in hoofdstuk 1 aangegeven.

Het beleid moet evenwicht bieden aan meerdere belangen in de stad: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters, studenten en andere doelgroepen voor kleine woonruimte, het belang van beschermen van de leefbaarheid en de verenigbaarheid van de verschillende woonvormen (zoals kamerbewoning enerzijds en gezinnen anderzijds) in de stad.

2.1 Beleidsinstrumenten

Voor het reguleren van splitsing en kamerbewoning in relatie tot de leefbaarheid kunnen verschillende instrumenten ingezet worden. Deze zijn grofweg in te delen in twee hoofdgroepen: via het ruimtelijk ordeningspoot (Wet ruimtelijke ordening/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en via de woonruimteverdeling (Huisvestingswet).

2.1.1 Regulering via het bestemmingsplan

Woningplitsing en kamerbewoning kunnen door de veranderde samenstelling van de woningvoorraad van invloed zijn op de leefbaarheid van de omgeving. De goede ruimtelijke ordening is het kader waarin dergelijke ruimtelijke relevante effecten (zoals het samengaan / de verenigbaarheid van de verschillende woonvormen in een omgeving) kan worden gereguleerd door regels te stellen in het bestemmingsplan⁴. Aan de ene kant geeft bijvoorbeeld een studentenwoning in de wijk levendigheid en sfeer, maar dit kan ook leiden tot frictie met andere huishoudens (bijvoorbeeld gezinnen). Geluidsoverlast, op de stoep geparkeerde fietsen en onverzorgde tuintjes zijn veel gehoorde klachten. Ook de hogere mutatiegraad van kamerbewoners (zij blijven immers over het algemeen minder lang in dezelfde woning wonen dan bijvoorbeeld gezinnen) heeft een negatief effect op de binding met de buurt. Deze binding is laag en de sociale cohesie in de buurt neemt af. Alleen al het verschil in leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners van een verkamerde (studenten)woning en een

³ Bijvoorbeeld de gemeente gemeente Utrecht: Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten (collegebesluit van 8 december 2015, met wijzigingen na raadsvergadering 26 november 2015)

⁴ Zie artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Zie voor een uitspraak overeen regeling kamerbewoning en de verhouding bestemmingsplan en Huisvestingswet de uitspraak van de Raad van State van 10 april 2013 (AbRS 10-4-2013, 201202768/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648; Gst 2013/107 m.nt. C.W.M. van Alphen). Daarin is bepaald dat (het ontbreken van) een regeling voor kamerbewoning in een bestemmingsplan ruimtelijk moet worden gemotiveerd en daarvoor niet kan worden volstaan met het verwijzen naar de Huisvestingsverordening.

naastgelegen eengezinswoning en de daarmee gepaard gaande overlastervaringen, kan aanleiding zijn om hierover regels te stellen in het bestemmingsplan (dit speelde bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 februari 2012⁵).

Voor veel gemeenten is de ruimtelijke relevantie van kamerbewoning en woningsplitsing daarom aanleiding om in het bestemmingsplan hierover regels op te nemen. In het bestemmingsplan kan dan een omgevingsvergunningplicht worden ingesteld. Hiermee kan af worden geweken van het bestemmingsplan, waardoor kamerbewoning of woningsplitsing mogelijk worden gemaakt. Indien daarbij tevens een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, wordt in het vergunningtraject ook getoetst aan bouwkundige aspecten.

2.1.2 Regulering via huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt ook de mogelijkheid aan gemeenten om in hun huisvestingsverordening regels op te nemen ten aanzien van woningsplitsing en kamerbewoning. Het uitgangspunt bij dit kader is dat deze regels zijn ter bescherming van de schaarse woningvoorraad. Er is dan bijvoorbeeld een vergunning nodig om een schaarse zelfstandige woning om te zetten voor kamerbewoning of te splitsen in kleinere zelfstandige woningen. In dit kader kan de leefbaarheid op de omgeving meegenomen. Voorwaarde bij het reguleren via een huisvestingsverordening is dat er sprake moet zijn van een te beschermen schaarse woningvoorraad. Dat moet bij de regeling worden aangetoond. Gemeenten zoeken in hun beleid de balans tussen de schaarste in de woningvoorraad in het algemeen, de positie van bijzondere doelgroepen (denk aan studenten en starters) en het effect op de leefbaarheid.

2.1.3 Bouwbesluiteisen bij kamerbewoning en woningsplitsing

Aan bouwbesluiteisen dient hoe dan ook te worden voldaan en hierop kan ook handhavend worden opgetreden. Als er sprake is van een activiteit waarin tevens een omgevingsvergunning is vereist, wordt hierop voorafgaand al (preventief) in het vergunningtraject getoetst.

2.1.4 Toekomst: Mogelijkheden onder de Omgevingswet

Kamerbewoning en woningsplitsing raken de fysieke leefomgeving en kunnen daarmee ook onder de nieuwe omgevingswet worden gereguleerd. In het Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning wordt geanticipeerd op deze wet. Het afwegingskader voor dat bestemmingsplan is daarmee de fysieke leefomgeving. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan de grondslag gelegd voor uniforme regels in de gemeente voor kamerbewoning en woningsplitsing.

2.2 Keuze Almere

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit Woningsplitsing en kamerbewoning op d.d. 11 oktober 2018 heeft Almere het traject ingezet om in bestemmingsplannen regels op te nemen voor woningsplitsing en kamerbewoning. Het doel is om uiteindelijk te werken met één standaard regeling voor de hele stad. Dit paraplubestemmingsplan vult de bestaande bestemmingsplannen aan op dit specifieke onderwerp. Met regulering via het bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van een reeds bestaand vergunningstelsel en kunnen de doelen uit deze nota worden gerealiseerd. We sluiten hierbij aan bij de doelstelling uit het Coalitieakkoord Almere 2018-2022 om kritisch te kijken naar regeldruk en vergunningverlening zo eenvoudig mogelijk te houden. Uit regeldruk en vergunningstelsels vloeien ook kosten voort voor de gemeente.

Almere past de bestaande bestemmingsplannen op dit onderwerp aan met een algemene regel via een Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan verbrede reikwijdte die de bestaande bestemmingsplannen aanvult. Daarin is het toetsingskader de fysieke leefomgeving. In het plan wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid op grond van artikel 3.1.6 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), om regels op te nemen ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkomstandigheden in en het uiterlijk aanzien van het in het plan begrepen gebied. Van de regel in het paraplubestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het toetsingskader voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is gelegen in de goede ruimtelijke ordening.

Wet- en regelgeving op het gebied van woningsplitsing en kamerbewoning is dynamisch en ook initiatiefnemers spelen continue in op de omstandigheden, met mogelijk negatieve effecten als gevolg. Bij de keuze voor de in te zetten instrumenten staan steeds de doelstellingen uit dit beleid voorop. Daarom wordt de inzet van de verschillende instrumenten regelmatig geëvalueerd en wanneer nodig aangepast of uitgebreid. Zo wordt onderzocht of, naast regulering via het bestemmingsplan, gebruik kan worden gemaakt van regulering via de huisvestingsverordening. Hiervoor is een herziening van de huidige Huisvestingsverordening Almere 2019 nodig.

3 Beleidsregels

Gelet op voorgaande hoofdstukken, zijn onderstaande beleidsregels van toepassing in Almere op een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk te maken. Na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen moet blijken dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan.

3.1 Fysieke leefbaarheidseisen van het object

3.1.1 Aantal kamers en bewoners: eis bij kamerbewoning

Verkamering is bij omgevingsvergunning mogelijk indien in de woning maximaal 4 kamers worden bewoond door elk één persoon.

3.1.2 Gebruiksoppervlakte: eis bij kamerbewoning

Na verkamering is voor bewoners gemiddeld 25 m² gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) inclusief gemeenschappelijke ruimtes beschikbaar in de woning. Kamerbewoning dient plaats te vinden in het hoofdgebouw.

3.1.2 Gebruiksoppervlakte: eis bij splitsen

De nieuw te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m²

of

Bij splitsing worden twee woningen gevormd waarvan één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 30m² en één woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 70m².

3.1.3 Parkeren

1. Bij het afwijkingsbesluit dient te worden voldaan aan de volgende parkeernormen als opgenomen uit bijlage II

2. Van deze parkeernorm aangegeven onder 1. kan worden afgeweken als uit een door de gemeente goedgekeurde parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

3.2 Algemene leefbaarheidstoets

Leefbaarheidstoets

Uit de Algemene leefbaarheidstoets moet blijken dat de kamerbewoning of woningsplitsing past in wijk, buurt en de straat van de woning.

3.3 Goed verhuurderschap

De aanvrager toont aan dat wordt voldaan aan goed verhuurderschap.

4 Nadere toelichting op de beleidsregels

4.1 Algemeen

Kamerbewoning en woningsplitsing kunnen een verhoogde druk op een wijk of buurt leggen. Doordat verschillende woonvormen niet zonder meer naast elkaar verenigbaar zijn, alleen al vanwege verschillende levensritme ⁶(goede ruimtelijke ordening). Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor kamerbewoning of woningsplitsing wordt daarom getoetst aan de beleidsregels uit deze nota. Eerst wordt getoetst op fysieke leefbaarheidseisen (zie vorig hoofdstuk). Daarna worden in een algemene leefbaarheidstoets alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de toets (fysieke aspecten als de leefbaarheidstoets) zijn cumulatief.

4.2 Toelichting op fysieke leefbaarheidseisen

4.2.1 Kamerbewoning

Verkamering is bij omgevingsvergunning mogelijk indien in de woning maximaal 4 kamers worden bewoond door elk één persoon.

De toets aan de fysieke leefomgeving is voorgeschreven bij woningsplitsing en bij kamerbewoning indien de verkamering ziet op het huisvesten van drie of meer personen in één woning. Het huisvesten van 5 of meer personen in één woning is in beginsel niet toegestaan. Uit ervaringscijfers van de afdelingen VTH en Kabinet blijkt dat met name problemen voor de omgeving ontstaan bij de verhuur van kamers aan 5 of meer personen.

De regeling beoogt te voorkomen dat te kleine woningen worden verkamerd. Door verkamering van kleine woningen is de kans aanwezig dat door extra kamerbewoning de in het beleid beschreven druk op de omgeving (overlast o.a. veroorzaakt door verschillende levensritmen, parkeren) toeneemt, en er geen sprake meer kan zijn van een goed woon- leefklimaat. De minimummaat vormt daarmee een extra waarborg om te voorkomen dat splitsen en kamerbewoning de leefbaarheid in de omgeving kan worden aangetast.

⁶ o.a. uitspraak AbRS 8 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV3229 (r.o. 2.5.1)

Daarnaast heeft de minimale gebruiksoppervlakte-eisen het oogmerk om een minimale woonkwaliteit voor onzelfstandige woonruimten te waarborgen. Uit cijfers van de Almeerse woningvoorraad blijkt dat de gemiddelde gebruiksoppervlakte voor een Almeerse woning 100m² is en hierbij zijn gemiddeld 3 of 4 kamers aanwezig zijn, en gemiddeld heeft een woning van 80m² gebruiksoppervlakte (GBO) 3 kamers [bron: team wonen, Aantal kamers naar GBO, juli 2017]. De voorgeschreven minimummaat om na verkamering per bewoner gemiddeld 25m² gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) toe te staan sluit hierbij aan.

Bij het instellen van een minimummaat van de woning die verkamerd wordt speelt eveneens mee dat bij kamerbewoning meer behoefte aan wederzijdse privacy en een intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen is dan bij zelfstandige bewoning. De mate waarin kamerbewoning overlast kan veroorzaken voor de omgeving heeft ook een relatie met de ruimte die de individuele bewoners in de woning tot hun beschikking hebben.

Als fysieke leefbaarheidseis is ook opgenomen dat de kamerbewoning plaatsvindt in het hoofdgebouw. Hiermee wordt kamerbewoning in bijbehorende bouwwerken zoals schuurtjes in de tuin op voorhand uitgesloten. Schuurtjes zijn vaak gesitueerd in het achtererfgebied bij woningen. Het is niet wenselijk dat daar wordt gewoond. Het achtererfgebied in de bestaande stad is meestal ingericht als tuin. Het gebruik van een schuurtje als kamer of zelfstandige woning is een afwijkend gebruik in dat gebied en geeft relatief grote kans op overlast bij de omwonenden.

4.2.2 Woningsplitsing

De minimale gebruiksoppervlakte-eis en worden gesteld om een minimale woonkwaliteit voor zelfstandige woonruimte te waarborgen en sluit aan bij de groeiende behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Almere.

Daarnaast geldt ook deze maat als een waarborg om te voorkomen dat bij splitsing van bestaande woningen de leefbaarheid in de omgeving wordt verslechterd. Door een toename van het aantal gesplitste woningen neemt de belasting op de directe omgeving van de woning toe door bijvoorbeeld extra behoefte aan parkeerplaatsen.

Er is een tendens waar te nemen dat er behoefte is aan kleinere goedkope nieuwbouw appartementen en het is voorstelbaar dat een initiatiefnemer een woning wil verbouwen om één extra kleiner appartement te realiseren. Om aan deze reden wordt voorgesteld om de mogelijkheid op te nemen om in een woning één appartement met een gebruiksoppervlakte van ca 30m² op te nemen. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de mogelijkheid om één extra klein appartement te realiseren. Hieraan wordt dan de voorwaarde gekoppeld dat de

andere woning een gebruiksoppervlakte heeft van ten minste 70m². Op die manier wordt voorkomen dat woningen van 100m² in meer dan twee woningen worden gesplitst.

4.2.3 Parkeernorm bij woningsplitsing en kamerbewoning

De parkeernormen voor kamerbewoning en woningsplitsing zijn in bijlage II bij deze beleidsnota opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het concept Nota parkeernormen 2019 zoals ter inzage heeft gelegen. Mocht uit een door de gemeente goedgekeurde parkeerbalans blijken dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, dan kan van deze norm worden afgeweken.

De parkeernormen zijn ontleend aan de landelijke parkeerkcijfers die zijn ontwikkeld door het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte: CROW. Deze cijfers worden, vanwege het onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt, beschouwd als de landelijke standaard en de meeste Nederlandse gemeenten gebruiken ze als basis voor de parkeernormering.

Ook Almere baseert zich voor de parkeerkcijfers van de CROW. De CROW hanteert een bandbreedte waarbinnen, afhankelijk van de lokale situatie, een passende norm bepaald kan worden. Specifiek voor deze nota is onderzoek gedaan naar het actuele autobezit in Almere. Dat is gedaan voor verschillende woontypes en op verschillende locaties in Almere (centrumgebieden, rest stedelijk, landelijk).

Op basis van de parkeernormen, vastgelegd in bijlage II van deze nota, wordt berekend hoeveel auto- en fietsparkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling; de parkeereis. De parkeereis wordt berekend door de omvang van de functie(s) te vermenigvuldigen met de parkeernormen. Daarbij is ook van belang waar in Almere de ontwikkeling plaatsvindt. Afhankelijk van de locatie valt een initiatief in zone A, B of C. In de volgende paragraaf wordt deze indeling nader toegelicht.

De parkeereis is een minimale eis waar aan voldaan moet worden.

Almere is voor deze parkeernormen opgedeeld in 3 gebieden die elk een eigen set aan normen kennen. Die indeling is gebaseerd op de mate waarin de functies voor hun bereikbaarheid afhankelijk zijn van de auto.

De autoafhankelijkheid wordt bepaald door de aanwezigheid van alternatieve vervoerwijzen als fiets, OV en door de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals bijv. een supermarkt, een school en een huisarts. Wanneer met deze criteria naar Almere gekeken wordt, kom je uit op een indeling in 3 gebieden:

Zone A, een gebied met een lage autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Een treinstation in de directe nabijheid
- een aansluiting op het stadsbusstelsel

- een goede aanwezigheid van fietsinfrastructuur en stallingen
- een stevig aanbod aan voorzieningen.

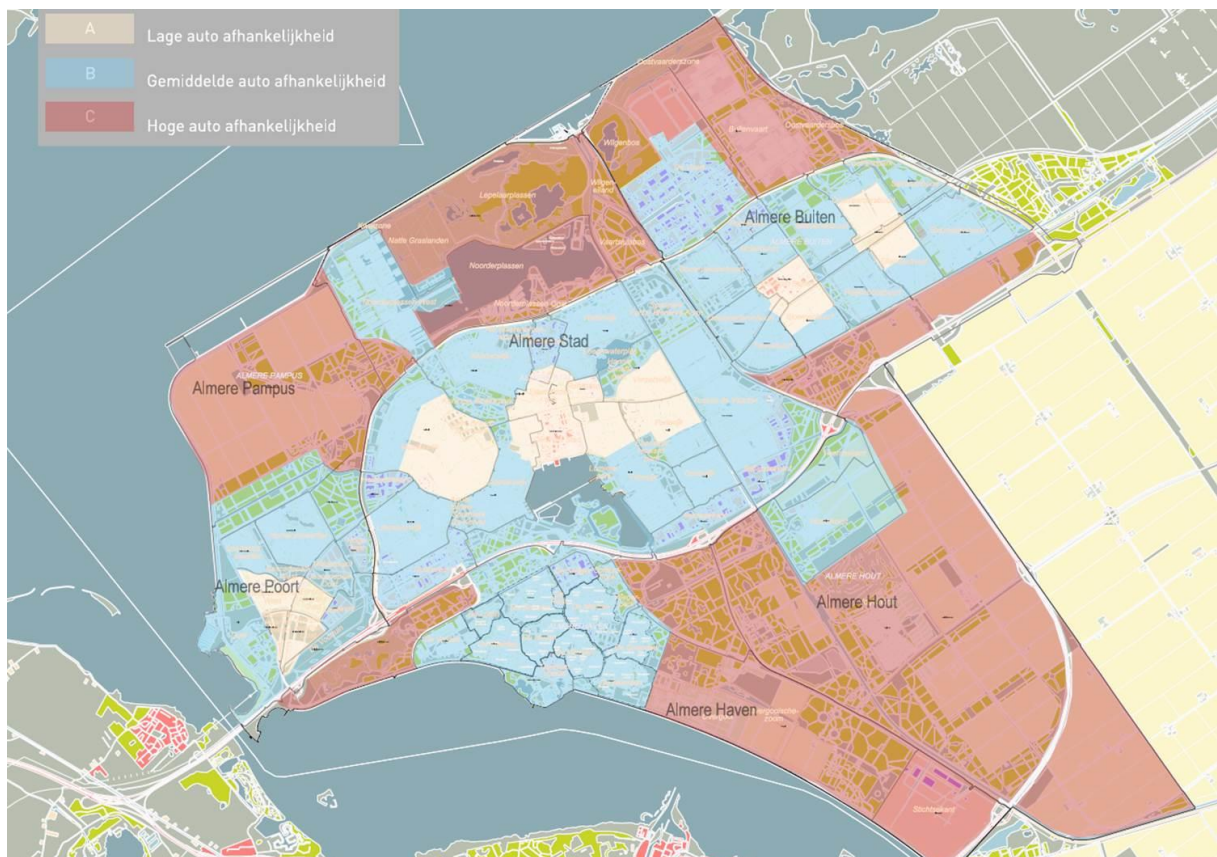
Zone B, een gebied met een gemiddelde autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- een aansluiting op het stadsbusstelsel
- een goede aanwezigheid van fietsinfrastructuur
- een voldoende aanbod aan dagelijkse voorzieningen.

Zone C, een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Nauwelijks openbaar vervoer in de directe nabijheid
- een beperkte aanwezigheid van fietsinfrastructuur
- een niet of nauwelijks aanwezig aanbod aan dagelijkse voorzieningen.

De parkeernormen voor auto en fiets zijn een afgeleide van de mate van afhankelijkheid van deze vervoermiddelen. In zone A zullen de fietsnormen hoger zijn dan in zone C en voor de auto zullen de normen in zone C hoger zijn dan in zone A. Zo'n gebiedsindeling is voor Almere nieuw, maar in de CROW-richtlijn bestaat er al lang een onderscheid tussen gebieden in centra en buitengebieden. Op afbeelding 1 is de kaart met de indeling weergegeven.



Afbeelding 1 Gebiedsindeling parkeernormen Almere

Ten zien is dat de gebieden rondom de stations van Almere, met de beste OV-bereikbaarheid, de laagste autoparkeernormen hebben en de gebieden in het buitengebied (Vogelhorst, Overgooi, Oosterwold) de hoogste autoparkeernormen.

De grens tussen zones A en B is gelegd op ca. 600 – 800 m (loopafstand) vanaf het station. En daarbij is gekeken naar een logische en natuurlijke grens zoals bijvoorbeeld water, een dreef of een busbaan.

De grens tussen zone B en C is gelegd op de locaties waar een stadsbus rijdt of die op fietsafstand van een station zijn of waar voorzieningen zijn. Ook hierbij is gezocht naar een logische en natuurlijke grens.

Almere Pampus is, op dit moment, in gebied C ingedeeld omdat daar nog geen voorzieningen of openbaar vervoer zijn. Wanneer dit gebied ontwikkeld wordt, zal de gebiedsindeling aangepast worden zodat Pampus een parkeernormering krijgt, bijvoorbeeld A of B, die past bij de invulling van het gebied.

De parkeernormering in zone A is een afgeleide van het autobezit in deze zone. Deze is nog beleidsarm.

De gebiedsindeling is geen statische kaart, maar zal op basis van ontwikkelingen (doortrekken buslijnen, aanleggen fietspaden, toevoegen voorzieningen) aangepast kunnen worden. De vergrote versie van de kaart is in bijlage II opgenomen.

4.3 Toelichting op algemene leefbaarheidstoets

Wanneer aan de algemene aspecten is voldaan voert de gemeente aanvullend een leefbaarheidstoets uit.

De gemeente wil bij de algemene leefbaarheidstoets maatwerk leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de splitsing ontoelaatbare risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich meebrengt.

Als er sprake is van verkamers van een woning voor de huisvesting van minder dan 3 personen in elk een onzelfstandige woonruimte dan kan er sprake zijn van inwoning / wonen bij een hospita. Op deze vorm van wonen zijn de regels met betrekking tot kamerbewoning / kamerverhuur niet van toepassing. Ditzelfde geldt voor inwoning.

In de onderstaande tabel zijn de verschillende vormen van woningdeling en het gelende beleid samengevat.

Vorm van woningdeling	Beleid
Kamerbewoning tot 2 kamers	Uitzondering (toegestaan)
Kamerbewoning 3 tot en met 4 kamers	Vergunningplicht
Kamerbewoning meer dan 4 kamers	Niet toegestaan (in beginsel)
Inwoning/hospitaverhuur	Uitzondering (toegestaan), mits maximaal 2 huishoudens exclusief hoofdbewoner

Met deze leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid ontoelaatbaar toeneemt. Bij de leefbaarheidstoets worden de volgende vragen beantwoord:

Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente veiligheidsmonitor wijkpeiling?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk, buurt of straat, wordt in eerste instantie naar de meest recente veiligheidsmonitor wijkpeiling Almere gekeken. Die monitor is mede gebaseerd op een wijkpeiling die onder de bewoners van Almere wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is - omdat een momentopname wordt weergegeven - echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de gebiedsmanager, de veiligheidsmanager woonoverlast, de wijkregisseur en/of bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De gebiedsmanager is het aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Aan de gebiedsmanager wordt dan ook gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is. Dat geldt ook voor de wijkagent en de veiligheidsmanager. Ook deze personen onderhouden immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Dit wordt niet alleen bij de gemeente nagegaan, maar bijvoorbeeld ook bij welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

Is er sprake van clustervorming?

Deze beleidsregel beoogt clustervorming te voorkomen. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt onderzocht of rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd, op basis van onderzoek in de Basisregistratie Personen, vermoedens van kamerbewoning of splitsing zijn. In de omgeving van de woning wordt in de BRP nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 2 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Dan is er sprake van een vermoeden van kamerbewoning of een vermoeden van 'woningdelers'. Tijdens het vergunningproces wordt dit vermoeden van kamerbewoning en woningsplitsing geverifieerd. Ook wordt bij de beoordeling de

reeds verleende vergunningen en de lopende aanvragen voor kamerbewoning en woningsplitsing betrokken. De aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de leefbaarheidstoets.

Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Ook wordt bij de leefbaarheidstoets de aanwezigheid van overige relevante factoren rondom de woning nagegaan. Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen bijvoorbeeld om te zetten.

Omwonende geïnformeerd?

De initiatiefnemer toont aan dat de buurt/omwonenden geïnformeerd zijn over het voornemen en informeert de gemeente op welke wijze dit gebeurd is.

4.4 Toelichting op goed verhuurderschap

Onderdeel van de vergunningverlening is dat de aanvrager moet aantonen dat er sprake is van goed verhuurderschap. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan
2. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast⁷ zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - 24 uur per dag bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling. Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

⁷ Overlast zoals geluidsoverlast of andere aspecten van overlast die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in de straat, buurt of de wijk van de woonruimte.

5 Toetsing

5.1 Toetsing

Het huidige vergunningsproces verandert niet. De inhoudelijke toetsing van de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of kamerbewoning is wel veranderd. De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door een ambtelijk werkoverleg samengesteld vanuit diverse betrokken afdelingen. Dit werkoverleg heeft een vaste kern en kan specifieke onderdelen ad-hoc worden uitgebreid met ambtelijke specialisten, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en handhaving. Het ambtelijk werkoverleg bereidt besluitvorming over vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor.

Op een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk te maken wordt in beginsel binnen 8 weken beslist.

6 Monitoring en evaluatie

Deze beleidsnota wordt na 1 jaar geëvalueerd. Afhankelijk van de uitkomst van de eerste evaluatie wordt een tweede evaluatie uitgevoerd na 4 jaar. Indien daartoe aanleiding is kan de tweede evaluatie ook eerder plaatsvinden. In de tweede evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op de volgende vragen:

- Wat zijn de kwantitatieve effecten van het nieuwe beleid in vergelijking met de voorgaande situatie? Denk aan het aantal vergunningaanvragen, handhavingszaken en overlastmeldingen.
- Welk effect heeft het nieuwe omzettings- en splitsingsbeleid op verschillende stakeholders?
- Hoe hebben intern betrokkenen de uitvoering van het nieuwe beleid ervaren? Denk aan werklust, uitvoerbaarheid, kosten.
- Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van de uitkomsten van de evaluatie?
- Wat zijn de effecten van het splitsings- en kamerverhuurbeleid op de woningmarkt van Almere?

7 Restbepaling

Als restbepaling in dit beleid is opgenomen:

Gevallen die strijdig zijn met de fysieke leefbaarheidseisen van het object als opgenomen in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota, worden na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets uit deze beleidsregels, in het concrete geval beoordeeld.

Deze regeling beoogt te bewerkstellingen dat een wenselijk project of ontwikkeling, die wel strijdig is met de fysieke leefbaarheidseisen van het beleid, toch voor realisering in aanmerking kan komen omdat hiermee bijvoorbeeld een bijdrage wordt geleverd aan een beleidsdoelstelling van de gemeente. Het project wordt dan na de leefbaarheidstoets in het concrete geval wordt beoordeeld of het inpasbaar en realiseerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt dan in een aparte omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In het geval het gaat om woningen die worden verkamerd naar 5 kamers of meer moet worden voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van verblijfsruimten.

Als voorbeeld hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van studentenhuisvesting in een bestaande woning voor bijvoorbeeld zes personen in het centrum van de stad. Een dergelijk project is passend in de Woonvisie 2.0 omdat hiermee woonruimte wordt gefaciliteerd aan een 'nieuwe' doelgroep zoals studenten (pagina 119). Hierin staat namelijk dat de gemeente Almere een gedifferentieerde stad wordt, die ook aantrekkelijk is voor nieuwe doelgroepen, zoals studenten. Realisatie van studentenhuisvesting in de stad en dan met name in centrumgebieden wil de gemeente dan ook stimuleren. Als een partij (bijvoorbeeld een woningcorporatie) daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning indient, wordt deze dan in die vergunningsprocedure in het concrete geval beoordeeld of aan de leefbaarheidstoets wordt voldaan en of het project aanvaardbaar en inpasbaar is. Daarvoor wordt dan een aparte planologische procedure doorlopen. Met de opname van deze 'restbepaling' in het kamerbewoningbeleid is dan de beleidsmatige belemmering weggenomen om het project toch te realiseren.

Bijlage 1 begrippen

1.1 Bestaand

- bij bouwwerken: bestaande legale bebouwing ten tijde van het in werking treden van het voorbereidingsbesluit Woningssplitsing en kamerbewoning, als bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 12 oktober 2018 onder nummer 215568 en de Staatscourant van 12 oktober 2018 onder nummer 57624;
- bij gebruik: bestaand legaal gebruik ten tijde van het in werking treden van het voorbereidingsbesluit Woningssplitsing en kamerbewoning als bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 12 oktober 2018 onder nummer 215568 en de Staatscourant van 12 oktober 2018 onder nummer 57624;

1.2 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.3 hoofdbewoner

de eigenaar of de huurder van de woning die daar zijn hoofdverblijf heeft;

1.4 hoofdverblijf

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.5 Kamerbewoning

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.6 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.7 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.8 Woningssplitsing

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.9 woongroep

een groep huurders van een zelfstandige woonruimte die elkaar vooraf kennen en gezamenlijk het initiatief nemen voor zelfstandige woonruimte. Waarbij de verhuurder geen zeggenschap heeft over nieuwe leden van de woongroep;

1.10 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.11 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Bijlage II Lijst parkeernormen

Parkeernormen Almere (in aantal parkeerplaatsen) juni 2019				Gemeente Almere			AUTO		
				Oppervlakte (gbo)		Eenheid	Zone A	Zone B	Zone C
	Type woning	van	tot	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal		Parkeernorm totaal		
grondgebonden	Koop, duur	> 120 m2		per woning	1,5	1,9	2,2		
grondgebonden	Koop, middelduur	90 m2	120 m2	per woning	1,4	1,8	2,1		
grondgebonden	Koop, goedkoop	< 90 m2		per woning	1,2	1,4	1,6		
grondgebonden	Huur, duur	> 120 m2		per woning	1,3	1,7	1,9		
grondgebonden	Huur, middelduur	< 120 m2		per woning	1,0	1,4	1,7		
grondgebonden	Huur, sociale huur			per woning	0,9	1,1	1,3		
niet-grondgebonden	Koop, duur	> 90 m2		per woning	1,4	1,8	2,1		
niet-grondgebonden	Koop, middelduur	60 m2	90 m2	per woning	1,3	1,7	2,0		
niet-grondgebonden	Koop, goedkoop	< 60 m2		per woning	1,1	1,3	1,5		
niet-grondgebonden	Huur, duur	> 90 m2		per woning	1,2	1,6	1,8		
niet-grondgebonden	Huur, middelduur	< 90 m2		per woning	0,9	1,3	1,6		
niet-grondgebonden	Huur, sociale huur			per woning	0,8	1,0	1,2		
overig	1 kamer appartement (zelfstandig)	< 40 m2		per woning	0,6	0,8	1,0		
overig	Kamerverhuur	< 40 m2		per kamer	0,3	0,7	0,8		
overig	Aanleunwoning, serviceflat, zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening			per woning	0,5	1,1	1,2		
overig	Zorgwoning (t.b.v. bezoek en personeel)			per woning	0,5	0,5	0,5		
grondgebonden	Tiny houses	< 50 m2		per woning	0,4	0,6	0,7		

Gebiedsindeling behorende bij bovenstaande lijst van parkeernormen

