

Nota van Toelichting

Artikel 1 geeft invulling aan de gebruikte begrippen in deze beleidsregels. Onder het zevende lid verkamering wordt verstaan verhuur van onzelfstandige woonruimte in een woning of gebouw. Dit houdt in dat de kamer geen eigen toegang heeft, geen eigen adres is toegekend in de Basisregistratie Gebouwen en/of dat wezenlijke voorzieningen zoals toilet, badkamer en/of keuken gedeeld worden met andere personen. Onder verkamering wordt niet verstaan een inrichting waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, de mogelijkheid tot logies/ nachtverblijf wordt geboden, zoals een hotel, pension of bed&breakfast. Kamerverhuur door een ter plekke woonachtige persoon (hospita) is eveneens uitgesloten van de begrippen verkamering en kamerverhuurbedrijf.

Artikel 2 geeft aan dat de beleidsregel werkt voor het gehele grondgebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Geldt dit voor bepaalde delen in de gemeente, dan kan dat alleen op een aanwijzingsbesluit. Met het benoemen van de gehele gemeente Oude IJsselstreek voorkomen we dat aanwijzingsbesluiten moeten worden aangepast.

Artikel 3 is de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden de aanvraag om een vergunning wordt geweigerd. De onder artikel 3 genoemde leden sluiten elkaar niet uit en dat betekent dat als één van de in artikel 3, derde lid, genoemde situaties voordoet er sprake is van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie. Dit betekent dat de aanvraag om vergunning moet worden geweigerd.

Artikel 3, derde lid onder a. Met het eisen van een adequaat afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), als bedoeld in artikel 3, derde lid onder a, wordt geregeld dat kamerbewoners op eigen terrein hun huishoudelijk afval kunnen deponeren. Met het begrip adequaat doelt het college op een solide, bruikbare en duurzame voorziening.

Artikel 3 derde lid onder b. Ten behoeve van de woon- en leef kwaliteit en ter voorkoming van ongewenste plaagdieren is het opstellen van een plaagdiebeheersplan verplicht gesteld. Het ontbreken daarvan leidt tot weigeren van de vergunning. Het plaagdierbeheersplan moet in ieder geval omvatten:

- Het verslag van de Preventieve Risico Inventarisatie (PRI);
- De gekozen strategie;
- Het monitoringsplan;
- Omschrijving van de te nemen preventieve maatregelen;
- Een beschrijving van een eventueel noodzakelijk bestrijdingsplan op basis van niet-chemische middelen;
- Een beschrijving van een eventuele bestrijding in geval van een noodsituatie;
- Een planning van de uit te voeren werkzaamheden en preventief te nemen maatregelen;
- Informatie over de leefwijze en biologie van plaagdieren waarop het monitorings- en eventueel bestrijdingsplan is afgestemd.

Artikel 3 derde lid onder c. Met het eisen van een adequate (brom)fietsenstalling, heeft de bewoner de mogelijkheid om de (brom)fiets op eigen terrein te stallen. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat (brom)fietsen, bij gebrek van een alternatief op eigen terrein, in de openbare ruimte worden gestald. Met adequaat bedoelt het college dat de (brom)fietsenstalling direct toegankelijk en op een gebruiksvriendelijke manier voor het stallen van (brom)fietsen ingericht moet zijn.

Artikel 3, derde lid onder d geeft aan dat de vergunning wordt geweigerd als dit leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van het kamerverhuurbedrijf.

Artikel 3, derde lid, onder e regelt de geluidsisolatiernorm tussen twee woningen. Burenlawaai kan als zeer hinderlijk worden ervaren. Zeker bij kamerverhuur is het van belang geluidshinder naar de burens te beperken. Uit een rapportage van een erkend bureau dient te worden aangetoond of het pand voldoet aan de norm van tenminste 52 dB luchtgeluidsisolatie naar de naastgelegen woningen, dan wel op welke wijze dit gerealiseerd gaat worden.

Artikel 3 derde lid onder g. Hierin zijn kwaliteitseisen van de huisvesting opgenomen. Deze zorgen voor de gewenste woon- en leef kwaliteit door eisen te stellen aan de beschikbare gebruiksruimte, maar ook door het maximaal aantal gebruikers te regelen van de overige voorzieningen.

Dit artikel regelt de gebruiksruimte per persoon, de indeling van de overige ruimtes en voorzieningen. De gebruiksoppervlakte per persoon is opgerekt van 12m² naar 18m². Dit om te voorkomen dat in woningen van bijvoorbeeld 60m² vijf personen worden gehuisvest. Dergelijke woningen zijn daar niet voor geschikt, aangezien een substantieel gedeelte van de beschikbare ruimte bestaat uit sanitaire en keukenvoorzieningen. Deze ruimtes vallen voor de bewoner ook onder de gebruiksruimte. Dit artikel moet onder meer als volgt worden begrepen. Per slaapkamer is maar één bewoner toegestaan (met uitzondering van de 2 persoons slaapkamer) en dat betekent dat in een reguliere woning met 4 slaapkamers maar vier bewoners zijn toegestaan.

Artikel 3, derde lid onder f en h regelt het niet toestaan van het inrichten van een flatwoning voor kamersgewijze verhuur en bepaalt dat een zelfstandig bewoonde woning niet ingesloten kan worden door twee kamersgewijze bewoonde woningen. En dat niet meer dan twee kamersgewijze bewoonde woningen direct naast elkaar kunnen voorkomen. Met deze insluitingsregels kan mogelijk woonoverlast worden beperkt door maximering van naast elkaar gelegen kamerverhuurbedrijven. Ook wordt op deze manier een te vergaande vorm van cumulatie van kamerbewoning zo veel mogelijk voorkomen/beperkt.

Artikel 3, derde lid onder f bepaalt dat de aanvraag voor een vergunning voor onzelfstandige woonruimte geen betrekking mag hebben op een flatwoning. Het is algemeen bekend dat het toestaan van verkamering in een flatwoning leidt tot woonoverlast. Die overlast kan dan verder gaan dan enkel de naastgelegen percelen, zodat bijna alle bewoners van een flatgebouw overlast kan ondervinden van de verkamering. Het college is van oordeel dat deze situaties op voorhand moeten worden voorkomen. Het voorkomen van dergelijke situaties betekent dat aanvragen die betrekking hebben op een flatwoning op voorhand moet worden geweigerd.

Artikel 3, derde lid, onder h bepaalt dat de verkamering niet gelegen mag zijn binnen de cirkel met straal van 40 meter. Als niet voldaan wordt aan die 40 meter regel is sprake van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie en kan er dus geen vergunning worden verleend.

De "40 meter regel" houdt in dat het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 40 meter gemeten vanuit de buitengevel van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of een Logiesverblijf/Inrichting voor nachtverblijf. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is.

Op deze manier moet het gebied binnen een straal van 40 meter rond een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of een verblijf voor logies/nachtverblijf, beschermd worden tegen nieuwe

initiatieven van kamerbewoning of een logies/nachtverblijf. Daarmee wordt cumulatie van kamerbewoning en logies/nachtverblijf voorkomen.

Artikel 4 lid 1 regelt dat de geluidsvoorzieningen moeten worden aangebracht voordat tot kamersgewijze verhuur wordt overgegaan en dat deze voorzieningen ook in stand moeten blijven. Het is denkbaar dat deze eis bij al bestaande voorzieningen wordt opgelegd.

Artikel 4 lid 2 het in lid 2 genoemde huishoudelijk reglement bestaat tenminste uit regels over het zorgvuldig gebruiken van de woonruimte en hoe bewoners rekening met elkaar en omwonenden moeten houden. Het gaat in de regels om uitleg over het tegengaan van geluid- of geurhinder, hinder van dieren, hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn, overlast door vervuiling of verwaarlozing van een woning of een erf en intimidatie van derden vanuit een woning of een erf.

Artikel 4 lid 3. Alle in het Bouwbesluit (en na invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 in het Besluit bouwwerken leefomgeving Bbl) genoemde voorschriften zijn rechtstreeks werkend. Bij in gebruik name van het kamerverhuurbedrijf moet aan alle regels zoals bijvoorbeeld brandveiligheid en ventilatie worden voldaan. De gemeente kan hierop inspecties uitvoeren en indien nodig handhavend optreden.

Artikel 5 Inhoud van de vergunning

De vergunning bevat in ieder geval de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt en het aantal onzelfstandige woonruimten dat mag worden gecreëerd, met daarbij het aantal slaappleatsen per woonruimte;

Artikel 6 Gebondenheid van de vergunning

De vergunning is persoons- en object gebonden en de vergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 7 De tijdsduur van de vergunning

De vergunning geldt voor onbepaalde tijd.

Artikel 8 bevat de hardheidsclausule en geeft het college de mogelijkheid om van de regels af te wijken als daar een gegronde reden toe is.

Artikel 9 geeft de ingangsdatum van de beleidsregels aan en de naam van de beleidsregels.