

# Toelichting

## **Toelichting artikel 1:**

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

## **Toelichting artikel 2:**

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Omgevingswet. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag de eisen zoals ze genoemd zijn in artikel 2.

## **Toelichting artikel 3**

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het omgevingsplan. Op die wijze staat vast om welk pand het gaat, hoeveel onzelfstandige woonruimtes het betreft en welke voorwaarden en voorschriften zijn opgelegd.

## **Toelichting artikel 4**

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden van aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden meegewerkt. Het eerste lid geeft aan in welke gevallen de aanvraag moet worden geweigerd door het bevoegd gezag. Van belang is daarbij de kaart. Deze kaart geeft aan binnen welke gebieden een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk is. De kaart is daarbij dwingend, dat wil zeggen dat er geen ruimte is om er van af te wijken op basis van deze beleidsregel. De kaart vormt een dynamisch onderdeel van deze beleidsregel. Elke twee jaar wordt een zogenaamd buurt voor buurtonderzoek gehouden. Mede op basis van die uitkomsten kan het college besluiten om de kaart bij de beleidsregel aan te passen, zodanig dat bepaalde wijken juist worden uitgesloten van de mogelijkheid om kamerbewoning toe te staan of juist beschikbaar zijn voor kamerbewoning. Naast de kaart gaat het om ruimtelijke aspecten als functiemenging en bebouwingsaspecten. Indien het gaat om een gebied waar onzelfstandige bewoning mogelijk is, is dit beperkt tot 10% van de woningen in dat gebied. In sommige gevallen zal niet alleen het relatieve aantal aanleiding zijn om een aanvraag te weigeren, maar ook indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de afwijking zou leiden tot een verstoring van bijvoorbeeld een geordend woon- en leefmilieu en onder de Omgevingswet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien er meerdere panden gelegen naast een reguliere woning in gebruik worden genomen voor onzelfstandige bewoning. Bij eengezinswoningen kan daar eerder sprake zijn van een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu dan bij appartementencomplexen. Met deze algemene regeling kan per woonbuurt maatwerk worden geleverd. Wat betreft het aantal personen waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend is gekozen voor een maximum van vier personen, indien het gebouw niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Op basis van jurisprudentie is het mogelijk om hier een maximum aan te stellen. Indien het gebouw groter is dan 100 m<sup>2</sup> dan geldt de regel van minimaal 25 m<sup>2</sup> per persoon. Wat betreft de toegang wordt opgemerkt dat het, in het geval van een flat of appartementencomplex, gaat om de locatie van de hoofdtoegang van dat gebouw. In het artikel is onder i vermeld dat er voldoende bergruimte op het perceel moet zijn voor het stallen van fietsen en containers om te voorkomen dat er hinder/overlast ontstaat voor de omgeving. Voor de oppervlakte is aangesloten op de bepaling in het Bouwbesluit 2012 (artikel 4.31, lid 2). Het tweede lid geeft de gevallen weer in welke gevallen de aanvraag kan worden geweigerd door het bevoegd gezag. In die gevallen gaat het om het aspect van de woonruimtevoorraad en het afwentelen van eventuele kosten van nadeelcompensatie.

### **Toelichting artikel 5**

In het geval de afwijking is verleend, kan het bevoegd gezag deze intrekken in de gevallen zoals in artikel 5.39, onder a Omgevingswet juncto afdeling 8.10 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 18.10 Omgevingswet en artikel 5.40, tweede lid, onder d, van de Omgevingswet genoemd. Het gaat onder meer om gevallen die de aanvraag betreffen en omstandigheden die te maken hebben met niet gebruiken van de verkregen toestemming om af te wijken van het omgevingsplan. In deze beleidsregel is de voorwaarde opgenomen dat de afwijking niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft. Als hiermee in strijd wordt gehandeld kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken op grond van artikel 5.40 Omgevingswet.

### **Toelichting artikel 6**

"Dit artikel betreft het overgangsrecht. Het eerste lid bepaalt dat het bestaande gebruik van een woning voor onzelfstandige woonruimtes ongewijzigd mag worden voortgezet, mits deze op legale wijze is ontstaan. Daarbij kunnen drie verschillende situaties worden onderscheiden:

1. ofwel er is een onttrekkingsvergunning nodig geweest en verleend;
2. ofwel er is een ontheffing, vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan nodig geweest en verleend.
3. de situatie dateert van voor 14 april 2009, er was geen onttrekkingsvergunning nodig en er is geen ontheffing, vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan verleend.

In het verleden is 'toestemming' gegeven, omdat de onttrekkingsvergunningplicht niet voor de gehele gemeente Zwolle gold of omdat voor het aantal bewoners geen onttrekkingsvergunning nodig was. Voor die situaties was alleen een toets aan het bestemmingsplan aan de orde. Het verhuren van onzelfstandige woonruimte werd voorheen gezien als passend binnen de woonbestemming en destijds was de opvatting dat een afwijkingsprocedure niet nodig was. Uit jurisprudentie bleek echter dat kamerbewoning niet kan worden gezien als één huishouden. Vanaf 14 april 2009 wordt dan ook, op basis van deze jurisprudentie het gebruik van kamerbewoning als strijdig beoordeeld met het bestemmingsplan, indien de woning alleen mocht worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden. De datum 14 april 2009 geldt als peildatum voor het overgangsrecht. Na die datum is het verhuren van onzelfstandige woonruimte in een woning slechts mogelijk met een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan, en onder de Omgevingswet betekent dit dat sprake moet zijn van een besluit tot het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, tenzij het gebruik op dat moment niet strijdig was met het bestemmingsplan (als gevolg van een ruime omschrijving van de woonbestemming) of onder de Omgevingswet niet strijdig met het omgevingsplan als gevolg van de toegelaten activiteiten. Voor de gebieden die zijn uitgezonderd van de toepassing van deze beleidsregel (Oud-Assendorp, de Stationsbuurt en Veerallee en de deelgebieden 2, 3 en 4 van Holtendoorn) geldt ook dat het gebruik mag worden voortgezet indien daarvoor een

onttrekkingsvergunning en/of een vergunning is verleend. In lid 2 is neergelegd dat het beleid ook van toepassing is op aanvragen die zijn ingediend na inwerkingtreding van dit beleid, tenzij een aanvrager daardoor in een nadeliger positie wordt gebracht. In die situatie wordt de afwijking van het bestemmingsplan beoordeeld in het licht van de beleidsregel onttrekkingsvergunning van 24 juni 2006, als uitvoering van de Huisvestingsverordening 1996, welke inmiddels met de verordening is ingetrokken.