



**Gemeente Leusden**

# **Vervolg voorbereidingsbesluit Huisvesting**

Uitwisseling 21 september 2023

# Programma

- Aanleiding - voorbereidingsbesluit
- Bedoeling en reikwijdte paraplubestemmingsplan
- Te maken keuzes bij beleidsuitwerking
- Vervolg

# **Aanleiding en paraplubestemmingsplan**

# Regels over huisvesting

Woningen worden niet **gebruikt** waarvoor deze bedoeld zijn  
(meerdere huishoudens in één woning, geen sturing/beperking)

Waar staan regels over huisvesting? In veel verschillende **wetten, verordeningen, beleid en bestemmingsplannen**, bijvoorbeeld:

- Vele landelijke regelingen (bijv. voor vakantieverhuur, voor hospitaverhuur, mantelzorgwoningen, zelfbewoningsplicht/verhuurverbod)
- Lokale huisvestingsverordeningen
- Bed & Breakfasts (lokaal beleid)
- Kamergewijze verhuur (in het Bouwbesluit)



• etc.

# Vorbereidingsbesluit

Regels via bestemmingsplan, omdat de regels daarmee **voor alle woningen** gaat gelden.

Vooraankondiging dat hiervoor regels komen in een **bestemmingsplan**:

- Sinds 1 april 2023 in werking
- ✓ • 1 jaar geldig
- ✓ • Vóór 1 januari 2024 moet een paraplubestemmingsplan ter inzage liggen (in verband met inwerkingtreding Omgevingswet)

# Paraplubestemmingsplan en beheersverordeningen

- Het **paraplubestemmingsplan** geldt voor vrijwel het gehele grondgebied van Leusden, en vult onderliggende bestemmingsplannen aan. De raad stelt het bestemmingsplan vast.
- Uitzondering: gebieden waarvoor een beheersverordening geldt. Hiervoor moet een **partiële herziening op de (twee bestaande) verordeningen** komen. De raad stelt deze herzieningen vast.

# Inhoud regeling (bestemmingsplan)

Het paraplubestemmingsplan introduceert:

- een **verbod** om **met meer dan één huishouden in een woning** te verblijven, tenzij hier door het college een **omgevingsvergunning** voor wordt afgegeven.
- Uitzondering: **familieleden in de 1e en 2e graad**. Die hoeven geen vergunning aan te vragen.

Door **regels** (specifiek in *artikel 1: Begrippen*) toe te voegen voor van alle geldende bestemmingsplannen, definities voor **Huisvesting, Wonen en Woning**



# Melding niet mogelijk

- Een melding is **niet mogelijk**. Afwijken gaat via een omgevingsvergunning.
- Beleid nodig om verdere invulling te geven aan regels in bestemmingsplan, en **motivering** onder welke omstandigheden een **omgevingsvergunning** wordt afgegeven voor gebruik door meerdere huishoudens.





# Beleidsuitwerking

# Beleid opstellen

- In aanvullend beleid wordt vastgelegd in welke gevallen de **omgevingsvergunning** verleend mag worden.
- Een aantal afwegingen zijn te maken binnen de **beleidsuitwerking**.
- In de volgende sheets nemen wij u mee, welke **elementen** bij de beleidsontwikkeling een rol spelen.
- Over de voortgang en uitkomst zullen wij u **blijven informeren**.



# 1. Aantal wooneenheden

- Vanaf **hoeveel wooneenheden** is sprake van **kamergewijze verhuur**.

*Veel gemeenten gaan uit vanaf twee tot vier kamers.*

## 2. Minimale gebruiksoppervlakte

Wat is de **minimale gebruiksoppervlakte** bij verhuur / splitsing.

Keuzes die daarbij een rol spelen:

- **maximum aantal (huishoud) eenheden** per woning, of
- gerelateerd aan de **grootte (m<sup>2</sup>) van de woning**, of
- een **percentage** van de woning (bijvoorbeeld maximaal 50%)

# 3. Druk op de leefomgeving

- Wanneer is sprake van **onaanvaardbare druk op de leefomgeving**.  
Aantal per straat / parkeren / ...
- Bijvoorbeeld **Papendrecht** hanteert een **leefbaarheidstoets**, met daarin o.a.:
  - Navraag bij handhaving over klachten;
  - Factoren in de omgeving, zoals horeca, prostitutie, probleemgezinnen;
  - Parkeerdruk.
- Druk op de leefomgeving als criterium, is lastig **objectief** te maken.



# 4. Parkeerdruk

Wanneer/ waar is sprake van **onaanvaardbare parkeerdruk**.

Hoe kunnen we daarmee omgaan:

- worden er **vooraf** wijken of **locaties** aangewezen,
- worden er **vooraf normen** vastgesteld of
- wordt **per situatie** apart bekeken of er parkeerproblemen kunnen ontstaan? (gevaar van willekeur, precedentwerking?)

# Beleidsvorming

- Op basis van voorgaande **afwegingen/elementen** wordt het beleid verder vormgegeven.
- Relatie leggen met **actualisatie Woonvisie**, prioritering en keuzes binnen woonbeleid.
- Beleid geeft invulling aan de **motivering van de omgevingsvergunningen**, voor gebruik van woningen door meerdere huishoudens.



**Vervolg**



# Planning

- Ontwerp paraplubestemmingsplan opstellen en ter inzage leggen door college vóór 1 januari 2024.
- Parralel **beleid uitwerken** en voorleggen (nader te bepalen datum).
- Paraplubestemmingsplan (en herzieningen beheersverordeningen) **vaststellen door de raad** (vóór 23 maart 2024).

Vragen?