

Beleidsnota Inwoning

Corsanummer: 16.011915

Vastgesteld door het college van B&W op:

Het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

Gelet op Wet ruimtelijke ordening en Besluit omgevingsrecht

Besluiten

Vast te stellen de navolgende beleidsnota Inwoning:

Inleiding

De Gemeente Olst-Wijhe krijgt steeds vaker het verzoek om een woning te mogen vergroten ten behoeve van een tweede huishouden of om een woning te mogen splitsen. Het splitsen van een woning is niet zonder meer mogelijk. Wel geeft het bestemmingplan mogelijkheden voor inwoning. Toevoeging van een woning door splitsing van woningen is niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van karakteristieke voormalige bedrijfswoningen in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de praktijk wordt de gemeente geconfronteerd met situaties waar een inwoonsituatie door de jaren heen (illegaal) zo verbouwd is, dat er toch twee of meer verblijfsobjecten met een woonfunctie ontstaan of lijken te gaan ontstaan en de gemeente wordt gevraagd om het bestemmingsplan te herzien om toch twee woningen mogelijk te maken.

Dit is een ongewenste situatie, omdat dit drukt op de woningbouwprogrammering van de gemeente en er extra verstening ontstaat doordat de 'nieuwe' woning ook eigen bebouwingsmogelijkheden heeft. In deze beleidsregel worden regels gegeven waaraan nieuwe inwoonsituaties moeten voldoen en wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met bestaande situaties.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe staat in de toelichting – summier – het volgende over het begrip 'inwoning':

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor inwoning van bijvoorbeeld zorgbehoevende familieleden (mantelzorg). Om van inwoning te kunnen spreken, dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

In de planregels is geen definitie van het begrip 'inwoning' opgenomen. Inwoning betekent letterlijk 'bij iemand in huis wonen'. Dit impliceert dat men met elkaar in één woning leeft. Het begrip woning is als volgt gedefinieerd: *een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden*. Een huishouden is echter niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. De definitie van dit begrip is aan constante jurisprudentie onderhevig. Wat in ieder geval duidelijk is dat een huishouden niet per definitie een traditionele vorm van ouders met kinderen hoeft te zijn, maar dat er ook andere woonvormen mogelijk zijn. De volgende factoren spelen in ieder geval altijd een rol:

- Continuïteit in samenstelling bewoners/onderlinge verbondenheid
- Intimiteit
- Betrokkenheid
- Saamhorigheid

Omdat een huishouden uit zoveel verschillende vormen kan bestaan en er geen eenduidige definitie is, concentreren we ons op het object waar de inwoning plaatsvindt, namelijk de woning.

In het bestemmingsplan is in de toelichting al aangegeven dat inwoning mogelijk is. In de planregels bij 'agrarisch' en 'wonen' is aangegeven dat een woning een inhoud van maximaal 750 m³ mag hebben. Deze maximale inhoud kan niet worden vergroot ten behoeve van inwoning, omdat een woning met inwoning nog steeds één woning is. Er vindt geen woningvermeerdering plaats. In het verleden was het bij een inwoonsituatie normaal dat twee generaties onder één dak leefden en verschillende functies van de woning (bijvoorbeeld de keuken of de badkamer) deelden.

Tegenwoordig is het normaal dat er een zekere privacy is tussen de verschillende personen die in de woonsituatie wonen. Deze privacy is belangrijk, maar inwoning betekent natuurlijk wel dat men met elkaar in één woning woont en elkaar daarom ook kan tegenkomen. Het is dan ook belangrijk om regels op te stellen waarbij het duidelijk is waar een dergelijke woonsituatie aan moet voldoen.

Bestaande situaties

In de praktijk zijn er situaties van woningen die met een woonsituatie zijn vergund en gebouwd, maar waarbij gedurende de jaren door verbouw is afgeweken van de vergunning en er feitelijk twee verblijfsobjecten met een woonfunctie op grond van de BAG zijn ontstaan. Gevolg hiervan is dat op grond van de BAG de gemeente een tweede huisnummer moet toekennen en op grond van de WOZ de woningen apart moeten worden aangeslagen voor de belasting. Het toekennen van een tweede huisnummer en het betalen van de WOZ-belasting, is dus een rechtstreeks gevolg van het feit dat de woonsituatie in het verleden 'illegaal' is verbouwd en er twee aparte woningen zijn ontstaan. Door het toekennen van het huisnummer en het betalen van de belasting, veronderstellen de betrokkenen dat ze ook planologisch 'recht' hebben op twee woningen op het perceel. In het bestemmingsplan is echter duidelijk vastgelegd dat daar waar één woning is toegestaan, geen tweede woning mag ontstaan. Daarbij komt dat de woning zonder toestemming/vergunning is verbouwd naar twee woningen. Het legaliseren van extra woningen ten gevolge van woonsituaties is niet meegenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente. Legalisering zal verdere versterking van het buitengebied in de hand werken, omdat deze extra woningen ook weer mogen uitbreiden en eigen bijgebouwen mogen bouwen. De gemeente zal handhavend moeten optreden tegen deze situaties. In het Handhavingssuitvoeringsprogramma van de gemeente Olst-Wijhe (HUP) wordt echter geen prioriteit gegeven aan dit soort handhaving. Wij gaan alleen dan handhavend optreden als er een handhavingverzoek bij de gemeente wordt ingediend of als men zelf aangeeft een tweede woning op het perceel te willen of als er een melding via de BAG binnenkomt. In deze gevallen neemt de gemeente contact op met de eigenaar en wordt hij/zij verzocht om de woning terug te brengen naar de laatst vergunde situatie, zodat er in legale woonsituatie ontstaat.

Nieuwe gevallen

Voor nieuwe woonsituaties gelden de volgende regels:

Begripsbepaling inwoning: Het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning en woningsplitsing niet is toegestaan.

Onder de volgende voorwaarden kan worden meegewerkt aan inwoning:

1. De woning heeft één hoofdingang met daarachter een centrale hal.
2. De woning mag slechts één meterkast hebben.
3. De uiterlijke verschijningsvorm blijft één woning.
4. De woonsituatie moet qua woonoppervlakte ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke woning.
5. De (verblijfs-)ruimten op de begane grond en verdieping(en) moeten onderling vrij toegankelijk zijn. Er mag zich geen afgesloten deur tussen de woning en de woonsituatie bevinden.
6. Inwoning in een bijgebouw is niet toegestaan.

Als de woonsituatie aan bovenstaande gevallen voldoet, dan blijft er sprake van één woning en wordt er voor het inwoongedeelte geen extra huisnummer afgegeven.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 28 juli 2016