1501579

stichting
Dorpsraad Dinteloord en Prinsenland

Gemeenteraad van Steenbergen
Postbus 6
4650 AA Steenbergen

Gem. STEENBERGEN
16 APR 2015
Kopie aan: GF
Vertrouwelijk
Blmed KK

Dinteloord, 14 april 2014

RAAD / CIE
dd nr

Geachte leden van de raad,

Met ingang van 5 maart 2015 is het Paraplubestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Wij willen in deze brief de zienswijze van de Stichting Dorpsraad Dinteloord en Prinsenland over hoofdstuk 3 - artikel 3 van de Bestemmingsplanregel aan u kenbaar maken.

3.1 verbod kamersgewijze verhuur in woningen/wooneenheden

Volgens ons is een algeheel verbod op kamersgewijze verhuur te strikt. Wij hebben er begrip voor dat het kamersgewijze verhuren aan met name arbeidsmigranten ongewenst is en daarom voorkomen dient te worden. Daardoor worden echter ook andere vormen van kamersgewijze verhuur onmogelijk gemaakt:

- De situatie waarbij iemand als kostganger of als student een kamer huurt en waarbij dus sprake is van een commerciële relatie en niet van één huishouden
- De 'bed and breakfast' situatie waarbij dus ook sprake is van een commerciële relatie en ook niet van één huishouden
- Kangoeroewoningen en mantelzorgwoningen, waarbij in vele gevallen sprake is van aparte huishoudens binnen een woning/wooneenheid

Wij hebben begrepen, dat het mogelijk is om kamerverhuur toch toe te staan op basis van een verleende omgevingsvergunning. Echter volgens ons is hiervoor nog geen beleid door het college vastgesteld. Wij geven u in overweging een beleidsregel vast te stellen zoals dat bijvoorbeeld door de gemeente Lelystad is gedaan (zie bijlage). Daardoor zullen toelaatbare vormen van kamerverhuur mogelijk blijven.

Secretariaat:
Mevr. P.M.Don
Steenbergseweg 47
4671 BD DINTELOORD

Telefoon: 0167-528003
info@dorpsraaddinteloord.nl
Inschrijving K.v.K. 20108246
Bankrekening 14.87.44.907

3.2 Bijzondere centrumdoeleinden

Wij begrijpen de noodzaak om op basis van jurisprudentie het toestaan van een bepaalde activiteit op een bepaalde locatie expliciet in een bestemmingsplan op te nemen.

Wij vragen ons echter af hoe nieuwe activiteiten die al dan niet op nieuwe locaties binnen een kern plaats zouden moeten vinden, in afwijking van het bestemmingsplan toch toegestaan zouden kunnen worden.

Als voorbeeld dient de doorkomst van de ROPA-run, die pas sinds enkele jaren een activiteit in de openbare ruimte is in sommige kernen. Een dergelijke activiteit zou ook in de toekomst kunnen ontstaan. Is het dan mogelijk om dit toe te staan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan?

Met vriendelijke groet,

Namens de Dorpsraad Dinteloord en Prinsenland
H.A.Tampoebolon – voorzitter

gemeente Lelystad

Beleidsregel 'Kamerverhuur in Lelystad'

Maart 2013

1. Inleiding

1.1 Waarom aanpassing kamerverhuurbeleid?

In Lelystad is behoefte aan goedkope, betaalbare en/of tijdelijke woonruimte. Deze behoefte bestaat voornamelijk bij mensen die hier (tijdelijk) werken, hun relatie net verbroken hebben, die in financiële problemen verkeren en/of studeren. Omdat het woningaanbod in Lelystad overwegend uit eengezinswoningen bestaat, zien we in toenemende mate dat eengezinswoningen verkamerd worden om in deze behoefte voorzien. Omdat kamergewijze verhuur van woningen in de meeste gevallen niet binnen de bestemmingsplannen past en in sommige gevallen leidt tot overlast (bijvoorbeeld geluidsoverlast, extra parkeerdruk, onveilige situaties, verwaarlozing van het pand en/of tuin en het verkeerd aanbieden van afval), is het wenselijk regels op te stellen hoe hier mee om te gaan. Naar aanleiding van signalen dat ook inwoners van Lelystad in sommige delen van de stad overmatig overlast ervoeren van (bewoners van) kamerverhuurpanden heeft de gemeenteraad op 15 september 2009 het college opgedragen om een uitwerkingsvoorstel op te stellen. In dit uitwerkingsvoorstel moest opgenomen worden hoe de overlast door kamerbewoning voorkomen en bestreden kan worden. Eind 2009 heeft dit geleid tot het vaststellen van de nota 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning' (hierna kamerverhuurbeleid 2009). Dit kamerverhuurbeleid 2009 is inmiddels geëvalueerd, zie bijlage 1. Uit deze 'evaluatie nota 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning' uit 2009' is naar voren gekomen dat er verbeteringen mogelijk zijn. Deze 'beleidsregel kamerverhuur in Lelystad 2012' is een actualisatie van het kamerverhuurbeleid 2009.

1.2. Doel van deze beleidsregel

Op basis van de bestemmingsplannen is kamerverhuur vrijwel nergens mogelijk in Lelystad, omdat er bij kamerverhuur sprake is van meerdere huishoudens in een pand. Een woning is binnen de bestemmingsplannen gedefinieerd als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, de aanvrager dient dan een omgevingsvergunning aan te vragen. De aanvraag zal dan moeten worden beoordeeld. Om te zorgen dat alle aanvragen op dezelfde manier worden beoordeeld en tegelijkertijd het aantal kamerverhuurpanden en de eventueel daarmee gepaard gaande overlast te beperken en te zorgen voor spreiding van kamerverhuurpanden over de stad, is het noodzakelijk om beleidsregels op te stellen. Vooral voor de directe omgeving is het van groot belang hoe de voorziening zich manifesteert. Hoewel in vele gevallen kamerverhuur zonder problemen verloopt, is het toch wenselijk beleidsregels te stellen. Deze regels zijn van belang voor die gevallen die wel tot overlast en klachten leiden. Bovendien dient te worden voorkomen dat door 'wildgroei' van kamerverhuur in woonwijken er zoveel hinder of overlast ontstaat dat het negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in woonwijken. Kamerverhuur binnen een woonwijk kan immers de nodige consequenties met zich meebrengen. Deze beleidsregel geeft de kaders weer waarbinnen kamerverhuur kan worden toegelaten in een woonfunctie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woonomgeving.

1.3. Begripsomschrijvingen

Kamerverhuur
Een woonfunctie voor het verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden. Het pand is volledig verkamerd en de bewoners delen samen een voordeur. Inwoning van een huishouden (bestaande uit een persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt in deze beleidsregel niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.

Woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden

Woonbestemming
Een object met de bestemming wonen

Omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik': een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of gebouwen in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c van de Wabo.

2. Inhoud

2.1. Voorwaarden voor kamerverhuur uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen'

Voor het gebruik van een woning in strijd met het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verplicht. Op dit moment is het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen' van kracht. Hierin staan een viertal elementen genoemd waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, dus ook de aanvragen met betrekking tot kamerverhuur, inhoudelijk in elk geval wordt getoetst.

Citaat uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen':

'Inhoudelijk wordt de mogelijkheid voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) afgebakend door de tekst van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Uitsluitend in de gevallen genoemd in dit artikel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Binnen het kader van artikel 4 van bijlage II van het Bor kan de gemeente eigen beleid formuleren voor de toepassing van deze bevoegdheid.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, stelt de wet niet de eis dat het besluit op een "goede ruimtelijke onderbouwing" moet steunen. Een motivering van besluiten omtrent afwijkingen blijft echter noodzakelijk. De Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat elk besluit op zorgvuldige wijze moet worden voorbereid en dat de motivering het besluit moet kunnen dragen.

Door de toetsingscriteria als beleidsregel vast te stellen kan voor de motivering van een besluit tot het wel of niet afwijken van het bestemmingsplan eenvoudig naar die beleidsregel worden verwezen. In dit beleid zijn voor zover mogelijk al op voorhand afwegingen gemaakt die kunnen worden betrokken bij de beoordeling van een aanvraag.

Bij iedere aanvraag wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Bij dat onderzoek spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur e.d. een rol.

Bij de beoordeling van aanvragen moet ook rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een aanvraag om van het bestemmingsplan af te wijken gaat om een individuele concrete situatie - in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan - moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de consequenties van de aanvraag voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen moeten voor zover mogelijk in beeld worden gebracht. Afhankelijk van de van geval tot geval vast te stellen relevantie wordt bij de beoordeling van de aanvraag inhoudelijk in elk geval getoetst aan de volgende elementen:

1. *<u>Geen andere wettelijke belemmeringen of weigeringsgronden</u>*
   Het betreft hier vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid in brede zin. Bij het aanwezig zijn van wettelijke belemmeringen zal geen medewerking worden verleend. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwwerk dat in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. *<u>Planschade</u>*
   Indien blijkt dat er sprake is van planschade die door de gemeente moet worden vergoed, kan dit een reden zijn om een aanvraag tot afwijken van een bestemmingsplan af te wijzen. De wet voorziet in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. De bereidheid van een aanvrager om een dergelijke overeenkomst te sluiten kan aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.
3. *<u>Burgerlijk Wetboek (BW)</u>*
   Als er sprake is van strijd met de bepalingen van burenrechtelijke aard uit het BW dan wordt geweigerd af te wijken van het bestemmingsplan.
4. *<u>Verkeer/parkeren</u>*
   Het realiseren van de bebouwing of het gebruik waarvoor het afwijken van een bestemmingsplan is aangevraagd, mag niet tot gevolg hebben dat de verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden in de omgeving onevenredig worden belast'.

De voorwaarden in deze beleidsregel kamerverhuur zijn hierop aanvullend.

2.2. Voorwaarden voor kamerverhuur beleidsregel kamerverhuur

Voor het verhuren van kamers in Lelystad is het aanvragen van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' verplicht. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verstrekt als aan de wet, de in het beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen genoemde elementen en aan de aanvullende voorwaarden in deze beleidsregel is voldaan. Uiteraard moet ook aan alle overige regelgeving met betrekking tot kamerverhuur worden voldaan, maar deze regelgeving is niet bepalend voor het al dan niet verstrekken van een omgevingsvergunning.

1. Kamerverhuur is toegestaan, indien, naast de voorwaarden uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen', de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
    a. Er is sprake van een woning/woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen (interpretatie naar ruimtelijke regelgeving).
    b. Een pand wordt verkamerd zodanig dat er maximaal 6 kamerbewoners zich kunnen huisvesten. Meer dan 6 kamerbewoners per kamerverhuurpand is niet toegestaan.
    c. De afstand van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, dient hemelsbreed minimaal 100 meter gelegen te zijn van een ander kamerverhuurpand of een pand waarvoor reeds een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur is ingediend. De afstand wordt bepaald door meting van de afstand tussen de dichtst bij elkaar liggende gevelwanden. De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
    d. Ten aanzien van parkeren geldt het volgende: voor kamerverhuurpanden tot en met 5 bewoners gelden geen extra regels. Voor kamerverhuurpanden met 6 bewoners geldt dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn of moet worden gerealiseerd. Indien parkeren in deze gevallen niet op het eigen terrein kan plaatsvinden dan dient de aanvrager aan te tonen dat binnen een redelijke loopafstand (circa 100 meter) de parkeerdruk niet boven de 70% uit komt op het maatgevende moment (periode met de hoogste parkeerdruk). De parkeerdruk dient aangetoond te worden door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke instantie, dan wel door de gemeente). De kosten (€ 240 exclusief BTW bij uitvoering door de gemeente, prijspeil 2012) van dit onderzoek komen voor rekening van de aanvrager en worden apart in rekening gebracht. Als de uitkomst van het parkeeronderzoek negatief is (een hogere parkeerdruk aanwezig dan 70%) en er dus een onevenredige belasting van parkeren op de omgeving ontstaat, zal er geen omgevingsvergunning worden verstrekt.

2.3. Aanvullende voorwaarden verbinden aan omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen, op grond van Wabo artikel 2.22, aanvullende voorwaarden worden gesteld. Standaard wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde gesteld dat er geen overmatige overlast voor de woon- of leefomgeving mag worden veroorzaakt.

2.4. Intrekken vergunning

De omgevingsvergunning kan ingetrokken worden indien voorwaarden niet worden nageleefd.

2.5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie in de Flevopost. Dit houdt in dat deze beleidsregel van toepassing is op alle aanvragen die met ingang van de datum van inwerkingtreding bij de gemeente worden ingediend.

3. Intrekking beleidsnotitie 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad'.

Het kamerverhuurbeleid 2009 wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregel.

4. Overgangsrecht

Met ingang van de dag van inwerkingtreding geldt dit beleid voor alle bestaande en toekomstige kamerverhuurpanden.
Aan bestaande kamerverhuurpanden tot en met 4 personen wordt een omgevingsvergunning verstrekt, als men voldoet aan de volgende criteria:

1. Eigenaar kamerverhuurpand dient zelf, binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregel kamerverhuur, een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen
2. Eigenaar toont met behulp van bewijsstukken aan dat pand al als kamerverhuurpand in functie was voor het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur
3. In het jaar voorafgaand aan het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur zijn er over het desbetreffende pand geen klachten met betrekking tot overlast binnengekomen
4. In het jaar voorafgaand aan het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur zijn er in het betreffende kamerverhuurpand geen overtredingen vastgesteld ten aanzien het aantal gehuisveste personen van maximaal 4.
5. De aanvrager van de vergunning de leges betaalt conform de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Lelystad.

De voorwaarden onder 2.2. zijn bij het overgangsrecht niet van toepassing.

Als een bestaand kamerverhuurpand niet tijdig middels een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gelegaliseerd of op grond van genoemde criteria niet kan worden gelegaliseerd, dan heeft dit tot gevolg dat het gebruik voor kamerverhuur dient te worden beëindigd en (indien nodig) een handhavend optreden zal volgen.

5. Hardheidsclausule

1. Bedrijfswoningen zijn in principe uitgesloten voor kamerverhuur. In bepaalde gevallen kan hiervoor op basis van goede argumenten (bijvoorbeeld bij aantoonbaar economisch belang/bedrijfsbelang) voor bedrijfswoningen in het agrarisch gebied door het college een uitzondering worden gemaakt.
2. Bij aanvragen van eigenaren van panden tot en met vier kamerbewoners die al in functie waren ten tijde van het voorgaande kamerverhuurbeleid, die niet binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregel kamerverhuur ingediend zijn, kan alsnog een beroep worden gedaan op het overgangsrecht. De aanvrager moet dan wel kunnen aantonen dat hij de aanvraag redelijkerwijs niet eerder had kunnen indienen.

6. Aanbevelingen voor aanvrager

1. Als er 6 bewoners in een kamerverhuurpand wonen, bestaat de mogelijkheid om een extra container voor restaanval aan te vragen.
2. Er bestaat in Lelystad een convenant kamerverhuur. Het doel hiervan is om als gemeente en particuliere verhuurders samen te werken aan het bestrijden en voorkomen van overlast door kamerbewoners in kamerverhuurpanden om zo het woongenot van huurders en omwonenden van kamerverhuurpanden te verbeteren. Wij bevelen u van harte aan u hierbij aan te sluiten. Zie voor meer informatie het 'convenant kamerverhuur gemeente Lelystad en particuliere verhuurders', te vinden op de website van de gemeente Lelystad.

7. Toelichting

7.1. Voorwaarden voor kamerverhuur

Deze beleidsregel richt zich op de regels voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur. Daarnaast dient men zich uiteraard aan de overige wet- en regelgeving met betrekking tot kamerverhuur te houden zoals onder andere het Burgerlijk wetboek, boek 7 (huurrecht), het woningwaarderingsstelsel (puntensysteem voor berekening huur (on)zelfstandige woonruimte) en het Bouwbesluit.
Ten aanzien van het Bouwbesluit willen wij expliciet opmerken dat per 1 april 2012 het nieuwe Bouwbesluit in werking is getreden. Met betrekking tot het begrip kamerverhuur wordt in het Bouwbesluit gesproken van wooneenheden en niet van aantallen personen. De definitie van woonfunctie voor kamergewijze verhuur is volgens het Bouwbesluit: het niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Op basis van dit nieuwe Bouwbesluit is er dus een meldingsplicht vanaf 5 wooneenheden. Dit staat los van de aanvraag tot een omgevingsvergunning. Er geldt geen meldingsplicht op basis van het Bouwbesluit voor kamerverhuurpanden tot en met 4 wooneenheden. De reden hiervoor is dat er van uitgegaan wordt

dat bij de verdeling van een woonfunctie in maximaal vier wooneenheden er, vergeleken met een reguliere woonfunctie, geen extra risico's voor de brandveiligheid bestaan. Er moet echter wel, op basis van deze beleidsregel, voor alle kamerverhuurpanden een omgevingsvergunning worden aangevraagd ongeacht het aantal bewoners. Aanvragen voor kamerverhuurpanden met 7 bewoners of meer worden in ieder geval afgewezen.

7.2. Aanvullende voorwaarden voor kamerverhuur

Woning/woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen

Wij hebben er voor gekozen kamerverhuur alleen toe te staan in panden waarop een woonbestemming zit. Bedrijfswoningen zijn in principe uitgesloten voor kamerverhuur, omdat, zoals in de gemeentelijke visie vestigingsbeleid (GVV) is vastgelegd, de menging van de functies wonen en bedrijvigheid niet gewenst is. 'Wonen' is een gevoelige functie die beperkingen oplegt voor eventuele bedrijvigheid die er omheen plaatsvindt. Om dan nog meer bewoners toe te laten in een bedrijfswoning zou niet logisch zijn. Omdat er situaties zijn, waarvoor mogelijk een uitzondering zou moeten worden gemaakt, is in dit beleid een hardheidsclausule opgenomen.

Maximaal 6 bewoners

De meeste woningen in Lelystad zijn gebouwd als woning voor een gezin. Kamerverhuur is een woonvorm die weliswaar kan plaatsvinden in een dergelijke woning, maar de woning is er niet specifiek voor gebouwd. Er is om die reden gekozen om maximaal 6 personen toe te laten in een kamerverhuurpand. Door maximaal 6 bewoners toe te staan in een pand, wordt tevens beoogd de eventuele overlast van een kamerverhuurpand te beperken. In het voorgaande beleid op kamerverhuur was dit ook het geval. Het beperken van het maximaal aantal bewoners is ruimtelijk relevant in die zin dat het aantal bewoners van invloed is op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Onderlinge afstand tussen kamerverhuurpanden 100 meter

Dit afstandscriterium werd ook in het voorgaande beleid gehanteerd, echter dit criterium had toen alleen betrekking op kamerverhuurpanden met 5 of 6 personen. Omdat er niet per definitie meer overlast is van een pand met 5 of 6 personen ten opzichte van panden met 4 of minder personen, is er voor gekozen om het afstandscriterium in dit beleid voor alle panden gelijk te maken. Met dit afstandscriterium wordt beoogd dat eventuele overlast op het gebied van geluid, parkeerdruk en verloedering zich niet concentreert op een plek, maar verspreid wordt.

Parkeren

Aan kamerverhuurpanden tot en met 5 bewoners worden ten aanzien van parkeren geen aanvullende eisen gesteld. De redenering hierachter is als volgt. De druk van het parkeren op de omgeving van kamerverhuurpanden tot en met 4 bewoners achten wij vergelijkbaar met de druk van een gezin. Gezinnen bestaan immers vaak ook uit 4 personen. In sommige kamerverhuurpanden zal geen van de bewoners een auto hebben, in andere panden wellicht twee of drie. Dit geldt ook voor gezinnen. Gezinnen met twee volwassen thuiswonende kinderen hebben soms ook drie of zelfs vier auto's, andere gezinnen 'slechts' een. Omdat wij bij gezinnen geen onderscheid maken naar type (jonge kinderen, volwassen kinderen, groot gezin, klein gezin etc.) om ergens wel of niet te kunnen wonen, vinden wij dat wij ook geen onderscheid kunnen maken naar doelgroep kamerbewoners (studenten, arbeidsmigranten etc.). Bovendien is dit nauwelijks handhaafbaar. Het gaat immers om een groep mensen die vaak tijdelijk en snel woonruimte nodig heeft en in een bepaald pand kan de doelgroep dus snel veranderen. Bij kamerverhuurpanden met 5 bewoners zijn we uitgegaan van het gemiddelde parkeerdruk van een gezin volgens de CROW-richtlijnen (= 1,8) vermeerderd met de gemiddelde parkeerdruk van een kamer in een kamerverhuurpand (= 0,6). Hiermee kom je op 2,4 auto per pand, afgerond 2. Wij zijn van mening dat we panden tot en met 5 bewoners hierdoor geen extra regels ten aanzien van parkeren hoeven op te leggen, het is immers zo dat we door de 100 meter afstand tussen de kamerverhuurpanden (ongeacht het aantal bewoners) ook zorgen voor spreiding van de parkeerdruk. Als we dezelfde redenering volgen bij kamerverhuurpanden van 6 bewoners komen we op 1,8 + 0,6 + 0,6 = 3. Vanwege het feit dat het hier om gemiddeld drie benodigde parkeerplaatsen gaat, hanteren we de regel dat kamerverhuurpanden van 6 bewoners een parkeerplaats op eigen terrein moeten hebben of middels een parkeeronderzoek moeten aantonen dat er voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig is. Onder voldoende parkeerplaatsen in de omgeving wordt bedoeld dat de parkeerdruk op het maatgevende moment (het drukste moment) niet boven de 70% uitkomt. Bij een parkeerdruk van 70% op het moment van de hoogste parkeerdruk, is het aannemelijk

dat de bewoners in die straat geen parkeerprobleem ervaren en wordt voldaan aan de doelstelling uit het gemeentelijk parkeerbeleidsplan.