

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug

Toelichting, regels en analoge verbeelding

16 oktober 2024

Kenmerk 1901-49-T01
Projectnummer 1901-49

Toelichting

Inhoudsopgave

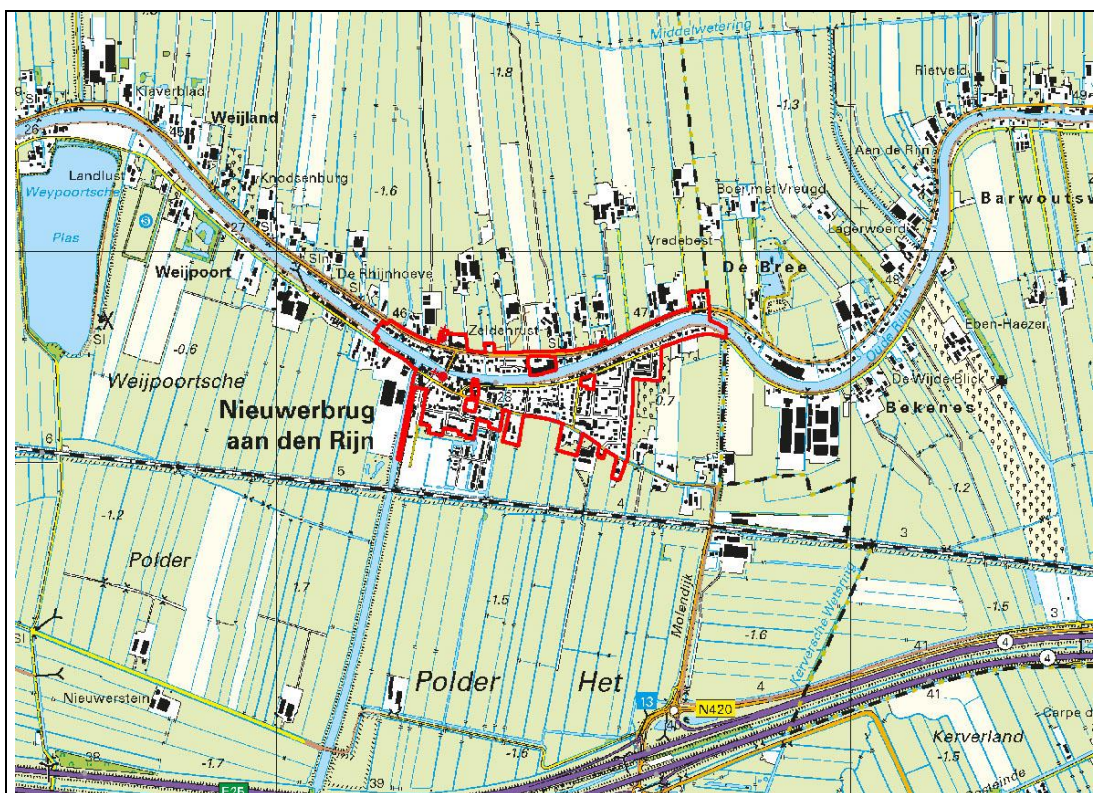
1.	Inleiding	1
	1.1. Aanleiding	1
	1.2. Vigerende planologische regelingen	2
2.	Kamergewijze verhuur	3
3.	Beleid	5
	3.1. Beleid hogere overheden	5
	3.2. Gemeentelijk beleid	5
	3.2.1. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	5
	3.2.2. Huisvestingsverordening	5
4.	Planopzet	6
	4.1. Algemeen	6
	4.2. Partiële herziening	6
	4.3. Plansystematiek	6
5.	Uitvoerbaarheid	8
	5.1. Economische uitvoerbaarheid	8
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Uit diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201600954/1/A1, 201202349/1/A1) is gebleken dat in veel bestemmingsplannen onbedoeld de mogelijkheid bestaat voor woningomzetting (kamergewijze verhuur). In deze beheersverordening spreken we verder van kamergewijze verhuur. Om de kamergewijze verhuur te reguleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, heeft de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de Parapluperherziening Wonen op 16 oktober 2024. Deze parapluperherziening geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente met uitzondering van de kern van Nieuwerbrug aan den Rijn. Voor de kern van Nieuwerbrug aan den Rijn is namelijk een beheersverordening van toepassing. Op grond van artikel 3.39, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening komt een beheersverordening namelijk te vervallen op het moment dat voor een gebied een bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in januari 2020 bepaald dat dit artikel ook van toepassing is in het geval een paraplubestemmingsplan voor een gebied wordt vastgesteld, waarvoor op dat moment een beheersverordening vigeert.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om ook in Nieuwerbrug aan den Rijn kamergewijze verhuur te kunne reguleren is onderhavige partiële herziening van de beheersverordening vervaardigd.

1.2. Vigerende planologische regelingen

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening "Kern Nieuwerbrug" die op 19 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die beheersverordening is de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" van toepassing verklaard.

In de beheersverordening "Partiële herziening Parkeren Kern Nieuwerbrug" die op 21 november 2018 is vastgesteld, zijn de planregels van de beheersverordening "Kern Nieuwerbrug" op een aantal punten aangevuld voor wat betreft parkeren.

In de beheersverordening "Partiële herziening Cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug" die op 29 mei 2019 is vastgesteld, zijn de planregels van de beheersverordening "Kern Nieuwerbrug" op een aantal punten aangevuld voor wat betreft cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten.

2. Kamergewijze verhuur

Door de krapte op de woningmarkt is, net als elders in Nederland, binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een trend waarneembaar waarbij een woning in meerdere onzelfstandige woningen (kamers) wordt verdeeld. Dit gebeurt zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Kamergewijze verhuur houdt in dat een zelfstandige woning wordt omgezet in meerdere 'onzelfstandige' woningen. Deze onzelfstandige woningen hebben geen eigen toegang en beschikken niet over een eigen keuken, badkamer, wc enzovoort. Deze woningen zijn daarom vooral geschikt als kamers voor studenten of als tijdelijke woningen. Deze op zichzelf staande huishoudens hebben een eigen kamer in de woning en delen voorgenoemde voorzieningen met elkaar.

Het kamergewijs verhuren van woningen vangt een deel van de vraag naar woonruimte op, maar gaat soms ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van die woning. Het omzetten heeft dus het voordeel dat het voorziet in de toenemende vraag naar (betaalbare) woonruimtes. Er is daarom geen aanleiding kamergewijze verhuur helemaal tegen te gaan.

Door in deze parapluperziening regels te formuleren, ontstaat een duidelijk kader hoe kan worden gehandeld indien een verzoek om kamergewijze verhuur wordt ingediend. Indien een concreet verzoek om kamergewijze verhuur voldoet aan de uitgangspunten en voorwaarden is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen.

In het bestemmingsplan Parapluperziening Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het centrum van Bodegraven en de rest van de bebouwde kom van Bodegraven, de andere kernen en het buitengebied. Voor Nieuwerbrug aan den Rijn geldt dezelfde regeling als voor de andere kernen. Het aantal woningen dat kamergewijs mag worden verhuurd, is gemaximeerd op 5%. Hiervoor is gekozen omdat de ervaring leert, dat te veel onzelfstandige bewoning in een woonwijk een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van die woonwijk, bijvoorbeeld door parkeer- en verkeersoverlast, botsing van levensstijlen en aantasting van de leefbaarheid door gebrekkige integratie.

Om parkeeroverlast te voorkomen is bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aanwezig is.

Indien een pand cultuurhistorische kwaliteiten heeft, dient voorafgaand aan de vergunningverlening aan de erfgoedcommissie advies te worden gevraagd.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien aangetoond is dat de kamergewijze verhuur niet leidt tot belemmeringen voor niet-woonfuncties in hetzelfde gebouw of andere gebouwen in de omgeving voor wat de aspecten:

- milieuzonering;
- geluidhinder;

- geurhinder;
- externe veiligheid.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

Kamergewijze verhuur is van belang voor het ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid zijn deze onderwerpen niet relevant. Derhalve gaat deze toelichting niet in op het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast en vormt een belangrijke bouwsteen voor het woningbouwprogramma. Het is tevens de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen en voor de regionale afstemming over het woonbeleid en de woningbouwprojecten. De woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisie die na de woonvisie zullen worden vastgesteld.

Omdat de behoefte aan nieuwe woningen harder groeit dan de woningbouwproductie worden in de woonvisie ook andere oplossingen gesuggereerd. Gezien de druk op de woningmarkt moet de gemeente niet alleen naar nieuwbouw kijken, maar ook andere mogelijkheden benutten, zoals transformeren van leegstaande (winkel- en kantoor)panden in woningen voor jongeren en starters, omzetten van kamerverhuurpanden naar appartementen voor jongeren en starters of *opsplitsen* van grote eengezinswoningen in units voor ouderen (begane grond) en jongeren (verdieping). Ook het bouwen van tijdelijke woningen (flexwonen) op tijdelijk beschikbare locaties of locaties waar geen reguliere woningbouw mogelijk is, is een optie, evenals het combineren van wonen en werken (woonwerkunits).

In deze partiële herziening is de kamergewijze verhuur van woningen planologisch mogelijk gemaakt.

3.2.2. Huisvestingsverordening

Op grond van de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2023, zijn wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten, alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Via de vergunningsplicht wordt opgetreden tegen illegale of ongewenste kamerverhuur.

4. Planopzet

4.1. Algemeen

Het voorliggende plan is een partiële herziening van de beheersverordening. Dit betekent dat door middel van deze partiële herziening de regeling in de beheersverordening voor wat bepaalde aspecten betreft, wordt aangepast. Voor het overige blijven de regels in de beheersverordening onverminderd van kracht.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat beheersverordeningen, digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden.

4.2. Partiële herziening

De Beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.BVwonenNieuwerbrug-BV80) met bijbehorende regels. De partiële herziening is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar.

Met de invoering van de digitale beheersverordening bestaat de plankaart formeel niet meer. De digitale beheersverordening bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van de voorliggende beheersverordening) is getekend op één kaartblad met een schaal van 1:2.000 (genummerd 1901-49-P01). Het plangebied van de partiële herziening is identiek aan het plangebied van de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug.

4.3. Plansystematiek

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug wordt verstaan en wat onder de Beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug wordt verstaan.

Artikel 2 Verhouding Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug – Beheersverordening Kern Nieuwerbrug

In artikel 2 is de verhouding tussen de Beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug en de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug vastgelegd. Voor het overige zijn de regels behorende bij de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug en de eerdere partiële herzieningen daarvan onverminderd van toepassing, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

Artikel 3 Kamergewijze verhuur

In artikel 3 (kamergewijze verhuur) is een algemene bouw- en gebruiksregel opgenomen, die bepaalt dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aantal wooneenheden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van deze partiële herziening.

Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het college onder een aantal voorwaarden toestaan dat een gebouw met de bestemming "Wonen" wordt omgezet in onzelfstandige woningen. Daarbij zijn de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** als randvoorwaarden opgenomen.

Artikel 4 en 5 Antidubbelbepaling /overgangsrecht

In de regels van deze partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan.

Artikel 6 Citeertitel

De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige beheersverordening bevat geen planologische mogelijkheden voor nieuwe bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het tegengaan van ongewenste kamergewijze verhuur in een partiële herziening heeft geen provinciaal belang. Ook voor andere instanties heeft de regeling geen consequenties. Daarom is afgezien van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

Het ontwerp van de Beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug is conform afdeling 3.4 Awb vanaf 29 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Relatie Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug - Beheersverordening Kern Nieuwerbrug	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Kamergewijze verhuur	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	7
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	7
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	8
Artikel 5	Overgangsrecht	8
Artikel 6	Slotregel	9

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug met identificatienummer NL.IMRO.1901.BVwonenNieuwerbrug-BV80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 partiële herziening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Beheersverordening Kern Nieuwerbrug:

de "Beheersverordening Kern Nieuwerbrug" met identificatienummer NL.IMRO.1901.12Nieuwerbrug-BV80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.4 Partiële herziening cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug:

de "Partiële herziening cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug" met identificatienummer NL.IMRO.1901.BVcultNieuwerbrug-BV80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.5 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.6 huishouden:

- a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woning bewoont of wil gaan bewonen;
- b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woning bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van duurzame onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

1.7 kamergewijze verhuur:

het omzetten van één zelfstandige woning of woonlaag in meerdere onzelfstandige woonruimtes.

1.8 kamerverhuur

het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

1.9 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet beschikt over minimale basale voorzieningen zoals een eigen keuken en toilet.

1.10 voldoende parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.11 weg:

voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg, laan, straat, pad, enzovoort;

1.12 wonen:

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.13 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.14 zelfstandige woonruimte:

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met andere bewoners dan de leden van een huishouden gedeeld worden.

Artikel 2 Relatie Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug - Beheersverordening Kern Nieuwerbrug

2.1 Van toepassing partiële herziening

Deze partiële herziening is van toepassing op alle gronden binnen het plangebied van de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug.

2.2 Van toepassing Beheersverordening Kern Nieuwerbrug

Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 zijn de regels behorende bij de Beheersverordening Kern Nieuwerbrug onveranderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Kamergewijze verhuur

3.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

Het is niet toegestaan zelfstandige woonruimten kamergewijs te verhuren.

3.2 Afwijking van de bouw- en gebruiksregels

3.2.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het kamergewijs verhuren van een zelfstandige woonruimte, mits wordt voldaan aan de voorwaarden in lid 3.2.2 tot en met 3.2.6.

3.2.2 Spreiding

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 wordt niet verleend indien hierdoor in meer dan 5% van de hoofdgebouwen langs één weg sprake is van kamergewijze verhuur van zelfstandige woonruimten, met dien verstande dat tussen hoofdgebouwen met onzelfstandige woonruimten zich altijd minstens vijf hoofdgebouwen met zelfstandige woningen blijven bevinden.

3.2.3 Berekeningswijze

Het maximaal aantal hoofdgebouwen met onzelfstandige woonruimte wordt berekend aan de hand van het aantal hoofdgebouwen dat op het moment van het indienen van de vergunningaanvraag legaal onzelfstandige woonruimte(n) bevat.

3.2.4 Parkeernormen

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 kan uitsluitend worden verleend indien voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

3.2.5 Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden

Bij rijks- en gemeentelijke monumenten en bij panden opgenomen in de beheersverordening "Partiële herziening cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug" met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" als bedoeld in lid 3.2.1 uitsluitend verleend indien:

- a. de kamergewijze verhuur geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand;
- b. vooraf aan de erfgoedcommissie advies is gevraagd.

3.2.6 Nabije functies

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 kan uitsluitend worden verleend indien aangetoond is dat de kamergewijze verhuur niet leidt tot belemmeringen voor niet-woonfuncties in hetzelfde gebouw of andere gebouwen in de omgeving voor wat de aspecten:

- a. milieuzonering;
- b. geluidhinder;
- c. geurhinder;
- d. externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 5.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 5.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

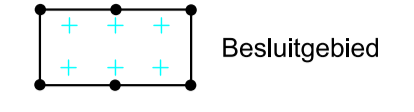
Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels beheersverordening Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug".

Analoge verbeelding



Plangebied



Besluitgebied

Verklaringen



BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële herziening Wonen Kern Nieuwerbrug
analoge verbeelding



projectnummer:	1901-49
tekeningnummer:	1901-49-P01
IDN:	NL.IMRO.1901.BVwonenNieuwerbrug-BV80
datum:	16 december 2024
status:	vastgesteld
schaal:	1:2000
formaat:	A1