

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Paraplubestemmingsplan Wonen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

16 oktober 2024

Kenmerk 1901-43-T02
Projectnummer 1901-43

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Kamergewijze verhuur	2
3.	Beleid	4
	3.1. Beleid hogere overheden	4
	3.2. Gemeentelijk beleid	4
	3.2.1. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	4
	3.2.2. Huisvestingsverordening	4
4.	Planopzet	5
	4.1. Algemeen	5
	4.2. Paraplubestemmingsplan	5
	4.3. Plansystematiek	5
5.	Uitvoerbaarheid	7
	5.1. Economische uitvoerbaarheid	7
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

1. Inleiding

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 dit plan spreken we verder van kamergewijze verhuur. Om kamergewijze verhuur te reguleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is de Parapluherziening Wonen vervaardigd. Deze parapluherziening geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. De regeling die hierin is opgenomen, wordt te zijner tijd in het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk verwerkt.

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 de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen het centrum van Bodegraven en de rest van de bebouwde kom, de andere kernen en het buitengebied. Traditioneel gezien is er meer behoefte aan kamergewijze verhuur in het centrum. Bovendien kent het centrum door de diversiteit aan functies een andere dynamiek door de aanwezigheid van detailhandel, horeca en andere voorzieningen. Hierdoor heeft kamergewijze verhuur veelal een beperktere invloed op het woon- en leefklimaat dan in een woonwijk.

Voor het centrum van Bodegraven is onderscheid gemaakt tussen straten met meer dan 50 en met minder dan 50 woningen. In straten met meer dan 50 woningen is het aantal woningen dat kamergewijs verhuurd mag worden gemaximeerd op 15%, in de andere straten op 10%. Het maximaal aantal hoofdgebouwen met onzelfstandige woonruimte wordt berekend aan de hand van het aantal hoofdgebouwen op het moment van het indienen van de vergunningaanvraag legaal onzelfstandige woonruimte(n) bevat. Om te voorkomen dat een concentratie van onzelfstandige woningen ontstaat, geldt in beide gevallen als voorwaarde dat tussen hoofdgebouwen met onzelfstandige woonruimten zich altijd minstens vijf hoofdgebouwen met zelfstandige woningen blijven bevinden. Deze bepaling geldt overigens niet alleen in dezelfde straat, maar bijvoorbeeld ook als er twee hoofdgebouwen verderop in een zijstraat 'om de hoek' al sprake is van onzelfstandige woningen.

Voor de rest van de bebouwde kom van Bodegraven, de andere kernen en het buitengebied geldt dezelfde regeling, maar is het aantal woningen dat kamergewijs mag worden verhuurd 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 parapluherziening 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 paraplubestemmingsplan. Dit betekent dat door middel van dit paraplubestemmingsplan de bestemmingsregeling in de onderliggende plannen, voor wat bepaalde aspecten betreft, wordt aangepast. Voor het overige blijven de regels in die onderliggende bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen, en dus ook parapluperzoningen, digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit paraplubestemmingsplan past binnen die standaard.

4.2. Paraplubestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Parapluperzoning Wonen" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.BPpluWonen-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op één kaartblad met een schaal van respectievelijk 1:15.000 (genummerd 1901-43-P01). Het kaartblad omvat het gehele grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

4.3. Plansystematiek

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan "Parapluperzoning Wonen" wordt verstaan en welke bestemmingsplannen (partieel) door middel van deze parapluperzoning worden herzien. Dit worden de onderliggende bestemmingsplannen genoemd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen analoge en digitaal vastgestelde bestemmingsplannen, omdat van die laatste categorie via het IDN-nummer een koppeling wordt gemaakt in het GML-bestand van deze parapluperzoning. Uitwerkingen of wijzigingen van bestemmingsplannen worden niet bij die onderliggende bestemmingsplannen genoemd, omdat deze op grond van artikel 3.6, lid 3 van rechtswege deel uitmaken van het bestemmingsplan waarop deze zijn gebaseerd.

Artikel 2 Verhouding parapluperzoning – onderliggende bestemmingsplannen

In artikel 2 is de verhouding tussen de parapluperzoning en de onderliggende bestemmingsplannen vastgelegd. De parapluperzoning is van toepassing op alle gronden binnen het grond-

gebied¹ van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waarvoor, ten tijde van de vaststelling van deze parapluperziening een van de onderliggende bestemmingsplannen van toepassing is. Voor het overige zijn de regels behorende bij die onderliggende bestemmingsplannen onverminderd van toepassing, tenzij in deze parapluperziening 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 parapluperziening.

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 2 als randvoorwaarden opgenomen.

Artikel 4 en 5 Antidubbeltelbepaling /overgangsrecht

In de regels van deze parapluperziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (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 parapluperziening. De parapluperziening is van later datum dan de onderliggende bestemmingsplannen die worden herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit die plannen. Aangezien in dit geval de onderliggende bestemmingsplannen partieel worden herzien, geldt het overgangsrecht uitsluitend voor de plangebieden zoals deze onderdeel uitmaken van deze herziening.

Artikel 6 Citeertitel

De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

¹ De enige uitzondering hierop is de kern van Nieuwerbrug aan den Rijn. Voor die kern is namelijk een beheersverordening van toepassing. Voor een beheersverordening kan geen paraplubestemmingsplan worden vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan zou in dat geval in de plaats treden van de gehele beheersverordening. Daarom wordt voor de kern Nieuwerbrug een partiële herziening van de beheersverordening in procedure gebracht, waarin een vergelijkbare regeling is opgenomen als in dit paraplubestemmingsplan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het voorliggende plan heeft echter betrekking op gronden, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een kleine aanpassing vormt van geldende planologische regelingen en er geen sprake is van een bouwplan, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Om voornoemde redenen is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het tegengaan van ongewenste kamergewijze verhuur in een parapluherziening 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 ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Wonen 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 onderliggende bestemmingsplannen - parapluherziening	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Kamergewijze verhuur	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 5	Overgangsrecht	12
Artikel 6	Slotregel	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Wonen met identificatienummer NL.IMRO.1901.BPpluWonen-BP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 onderliggende bestemmingsplannen:

de bestemmingsplannen als bedoeld in afbeelding 1 en 2:

Afbeelding 1: analoge bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld
Bedrijvenpark Rijnhoek	26-5-2005
Driebruggen Noord	28-4-1977
Dronenwijk 1982	18-5-1982
Kom Nieuwerbrug	22-4-1993
Landelijk Gebied Driebruggen	18-10-1988
Landelijk gebied west	28-2-2000
Lange Ruige Weide	2-10-2006
Oud Bodegraven - Dammekant 1968	25-3-1975
Overtocht	22-12-1994
Reeuwijk Dorp 1978	10-7-1978
Reeuwijk Dorp 1978, eerste herziening	5-4-1982
Sportpark Groene Zoom	3-11-2008

Afbeelding 2: digitale bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld
6 woningen Halfweg, Reeuwijk-Brug	5-7-2023
8 woningen aan Plas Elfhoeven	17-2-2021
Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening blok 7	12-2-2014
Bedrijventerrein Zoutman	1-11-2010
Bedrijventerrein Zuidrand Bodegraven	19-6-2013
Bestemmingsplan Bodegraven Oost	22-3-2011
Bestemmingsplan Zijdeweg 20	30-1-2019
Bodegraven Centrum 2022	23-2-2022
Brandweerkazerne/volkstuinen Driebruggen	28-9-2022
Breevaart, Oude Tol fase III	4-10-2010
Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk	19-4-2017
Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk	9-11-2016
Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk	14-10-2014
Buitengebied Noord	22-11-2017
Buitengebied West, 1e herziening	5-7-2017

Bundereiland	12-2-2023
City Life	12-2-2014
Dammekant 18	24-6-2020
Dammekant ten noorden van 2b, Bodegraven	30-9-2021
Dammekant tussen 2 en 4, en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven	9-10-2013
De Bree, achter nummer 9, Nieuwerbrug	16-12-2020
De Bunderhof	14-12-2011
De Groendijck 20	25-1-2023
De Groendijck-Oost, Driebruggen	16-9-2015
De Mierakker, 1e partiële herziening	26-9-2012
De Steupel	14-12-2016
De Venen Oost	1-11-2010
De Wijde Wiericke	11-11-2010
Doortocht Zuid	17-10-2018
Dorp 7, Waarder	5-3-2014
Driebruggen	6-4-2010
Eerste herziening Plassengebied	29-3-2017
Eerste Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2022	15-6-2022
Einsteinplaats	6-9-2010
Elzenbroek 4-Schinkeldijk 14-Zijdeweg 30 te Reeuwijk	28-5-2020
Elzenbroek 4-Schinkeldijk14-Zijdeweg 30 te Reeuwijk	17-2-2021
Elzenbroek ten westen van 3, Reeuwijk	24-4-2024
Esdoornstraat 35 Driebruggen	3-11-2020
Europaweg 1d te Bodegraven	5-7-2017
Gravekoopsedijk	12-5-2014
Groene Zoom Zuid	6-9-2010
Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn	15-2-2023
Hoge Rijndijk tussen 34 en 36, Nieuwerbrug	21-2-2018
Hoogeind 13 Driebruggen	9-6-2019
Kaagjesland 53 en 78a Reeuwijk	15-2-2022
Kerkweg 17 Reeuwijk-Dorp	11-9-2013
Kern Bodegraven	20-5-2010
Laageind 11a	30-10-2019
Laageind 13 Driebruggen / Dammekant 75-77 Bodegraven	16-12-2020
Laageind 14	30-3-2016
Lemsteraak, Rijnhoek	15-2-2023
Markthof, Bodegraven	29-3-2017
Maxima fase 3a	21-11-2017
Maximalocatie deelplan 2, Waarder	16-4-2014
Meije 35-37	15-4-2015
Meije 45, Bodegraven	13-2-2024
Middelburgseweg 8 te Reeuwijk	19-6-2013
Middelweg 1, Reeuwijk	19-2-2019
Middelweg 3a, Reeuwijk	18-4-2012
Molendijk 2, Nieuwerbrug aan den Rijn	20-6-2018
Nieuw Westveen	5-3-2014
Nieuwdorperweg 26 en ten westen van 35, Reeuwijk	23-11-2016

Nieuwdorperweg 29b, Reeuwijk-Brug	6-9-2010
Nieuwdorperweg 65	25-1-2017
Nieuwdorperweg naast nummer 33	18-4-2012
Nieuwdorperweg ten westen van 33, Reeuwijk-Brug	16-9-2015
Nieuwerbrug aan den Rijn - Locatie Francken	24-3-2021
Noordzijde 77, Bodegraven	17-5-2022
Omgevingsvergunning Vlietkade tussen 35 en 37	22-8-2012
Oosteinde 8a Waarder	20-6-2018
Oudeweg 94, Reeuwijk	21-12-2011
Oukoopsedijk 10	21-11-2018
Oukoopsedijk 17	24-9-2019
Oukoopsedijk 19	12-10-2011
Parapluplan Archeologie	27-9-2023
Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2019	19-6-2019
Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2020	24-6-2020
Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023	27-9-2023
Plassengebied	24-6-2015
Platteweg 20 en tussen 26 en 26a	13-6-2017
Platteweg 33, Reeuwijk	10-7-2018
Polder Oukoop en Negenviertel	13-2-2014
'Poort van Waarder' en Dorp 14, Waarder	27-3-2024
Pootje Tempel	30-10-2013
Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug	21-4-2021
Recreatiepark Reeuwijkse Hout	30-10-2013
Reesvelt II	5-7-2017
Reeuwijk Brug	4-10-2010
Reeuwijk Dorp	15-5-2013
Reeuwijk-Dorp, herziening Kaagjesland 10	22-6-2016
Reeuwijkse Hout 2016	21-9-2016
Reewal 43 Reeuwijk	29-3-2017
Rijngaarde, Bodegraven	10-4-2013
Rijnhoek	5-7-2017
Schinkeldijk 3	29-5-2019
Schinkeldijk 6	27-11-2018
's-Gravenbroekseweg 132 en Platteweg 37-39	12-2-2012
's-Gravenbroekseweg 18-24	20-12-2010
's-Gravenbroekseweg 67	20-4-2011
's-Gravenbroekseweg 80, 84 en 86	4-10-2010
's-Gravenbroekseweg 80, Reeuwijk	27-9-2023
Sierteelt Randenburg	4-7-2012
Tempeldijk 40	10-4-2013
Verzamelplan vijf plattelandswoningen buitengebied Reeuwijk	24-5-2023
Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven	27-9-2023
Voormalig Domburgterrein	6-3-2013
Waarder	26-4-2010
Weideveld - Deelplan 9	24-1-2018
Weideveld 2016	22-6-2016
Weijpoort 20-21c	19-12-2018

Weijpoort 35a, Nieuwerbrug	27-9-2017
Weiweg 1	1-2-2012
Westeinde 15 en t.o. 17	30-10-2019
Westeinde 65 Waarder	14-11-2012
Westeinde 69/73	28-10-2020
Westeinde 81, Driebruggen	25-1-2023
Wilhelminastraat 72-82, Bodegraven	30-9-2021
Wonnepad, Reeuwijk	14-11-2012
Zoutmansweg 68 70 Reeuwijk	29-3-2023
Zuidzijde 119, Bodegraven	27-3-2024
Zuidzijde 58 en 58a, Bodegraven	20-12-2011

1.3 parapluperziening:

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

1.4 Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk:

het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" met identificatienummer NL.IMRO.1901.BPplucultuur-BP80 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. Bedrijfsmatig 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 blijkens 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 onderliggende bestemmingsplannen - parapluherziening

2.1 Van toepassing parapluherziening

Deze parapluherziening is van toepassing op alle gronden binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waarvoor, ten tijde van de vaststelling van deze parapluherziening een van de onderliggende bestemmingsplannen van toepassing is.

2.2 Van toepassing onderliggende bestemmingsplannen

Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 zijn de regels behorende bij de onderliggende bestemmingsplannen onveranderd van toepassing voor de onderhavige parapluherziening tenzij in deze parapluherziening 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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrum Bodegraven' in straten met meer dan 50 woningen wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 niet verleend indien hierdoor in meer dan 15% van de hoofdgebouwen in 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.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrum Bodegraven' in straten met minder dan 50 woningen wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 niet verleend indien hierdoor in meer dan 10% van de hoofdgebouwen in 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.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - rest bebouwde kom en buitengebied' wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 niet verleend indien hierdoor in meer dan 5% van de hoofdgebouwen in 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 het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk" met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' en de waarde 'redelijk' of 'hoog' wordt een omgevingsvergunning 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 parapluperziening 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.

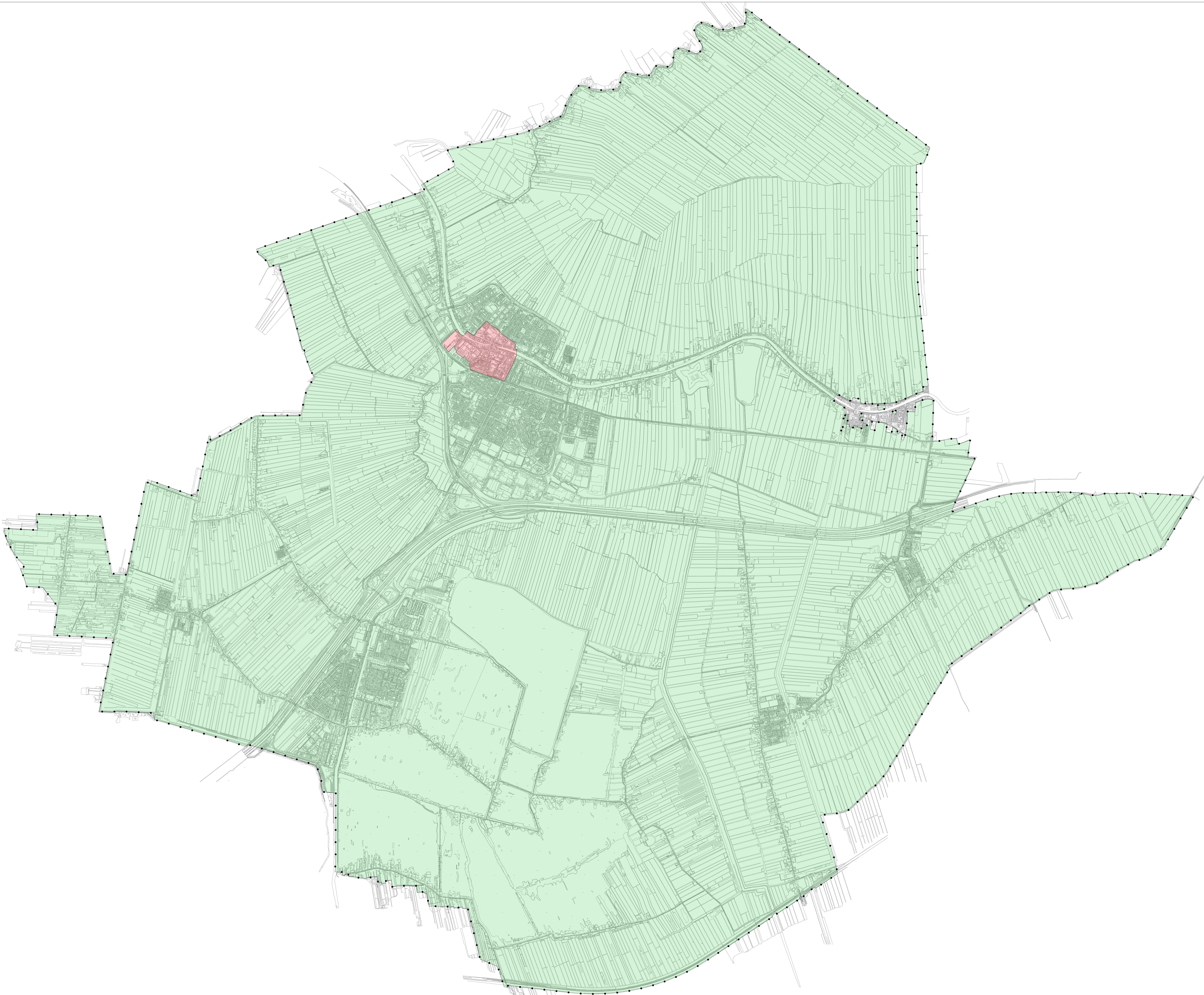
5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de parapluperziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de parapluperziening 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 het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Wonen".

Analoge verbeelding



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - centrum Bodegraven
 - overige zone - rest bebouwde kom en buitengebied
- Verklaringen**
- Basisregistratie Grootstalbige Topografie (BGT)