

**Gemeente Renswoude**

## **Bestemmingsplan**

# **parapluherziening parkeren & wo- ningsplitsing en kamerverhuur**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

November 2020

Kenmerk 0339-37-T01

Projectnummer 0339-37



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Parkeren	2
2.1.	Achtergrond	2
2.2.	Beleid	2
2.2.1.	Beleid hogere overheden	2
2.2.2.	Gemeentelijk parkeerbeleid	2
3.	Woningsplitsing en kamerverhuur	4
3.1.	Achtergrond	4
3.2.	Beleid	4
3.2.1.	Beleid hogere overheden	4
3.2.2.	Gemeentelijk beleid	4
4.	Planopzet	6
4.1.	Algemeen	6
4.2.	Paraplubestemmingsplan	6
4.3.	Plansystematiek	6
4.3.1.	Artikel 1 Begrippen	6
4.3.2.	Artikel 2 Verhouding parapluperziening – onderliggende bestemmingsplannen	6
4.3.3.	Artikel 3 Parkeren	7
4.3.4.	Artikel 4 Woningsplitsing	7
4.3.5.	Artikel 5 Kamergewijze verhuur	8
4.3.6.	Artikel 6 en 7 Antidubbelbepaling /overgangsrecht	8
4.3.7.	Artikel 8 Citeertitel	8
5.	Uitvoerbaarheid	9
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	9
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

## **1. Inleiding**

Deze parapluziening bestaat uit twee hoofdonderdelen en heeft betrekking op parkeren en op woningsplitsing en kamerverhuur.

Deze parapluziening geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Daarbij dient te worden aangetekend dat deze parapluziening een uitsterfconstructie kent, omdat de regeling die hierin is opgenomen, voor zover noodzakelijk in alle toekomstige bestemmingsplannen van de gemeente Renswoude zal worden verwerkt.

## **2. Parkeren**

### **2.1. Achtergrond**

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 (Wet van 19 november 2014 tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) in werking getreden. In deze reparatiewet is onder meer bepaald dat artikel 9 en 10 van de Woningwet komen te vervallen. Artikel 9 van de Woningwet maakte het tot op dat moment mogelijk om stedenbouwkundige bepalingen, in de bouwverordening op te nemen en fungeerde zodoende als vangnet voor gevallen waarin die bepalingen in het vigerende bestemmingsplan ontbraken. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten sindsdien worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voor alle plannen die zijn vastgesteld vóór 29 november 2014 geldt een overgangperiode tot 1 juli 2018. Binnen de gemeente Renswoude, zijn net als in veel andere gemeenten, de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeernormen, vastgelegd in de bouwverordening.

Het overgangsrecht is op 1 juli 2018 verlopen en een aantal bestemmingsplannen, die voor 29 november 2014 zijn vastgesteld, is nog niet aangepast voor dit aspect. Onder meer daarom is deze parapluperzorging vervaardigd. Om over een eenduidige parkeernormering te kunnen beschikken en om de vangnetfunctie uit de Bouwverordening te continueren, geldt deze parapluperzorging voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Artikel 3.1.2, lid 2, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Uiteraard is het mogelijk om concrete normen op te nemen in het bestemmingsplan, maar juist vanwege bovenstaande mogelijkheid in het Bro is dat niet nodig. Het is voldoende dat er in de regels wordt opgenomen, dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de nieuwe functie.

## **2.2. Beleid**

### **2.2.1. Beleid hogere overheden**

Stedenbouwkundige bepalingen en het parkeerbeleid op lokaal niveau is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant. Derhalve gaat deze toelichting niet in op het beleid van hogere overheden.

### **2.2.2. Gemeentelijk parkeerbeleid**

Het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Renswoude is vastgelegd in de Nota parkeernormen gemeente Renswoude", zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 30 mei 2016.

Het doel van deze Nota parkeernormen is het bieden van duidelijkheid en transparantie ten aanzien van de werkwijze bij het opstellen van de parkeereis bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelin-

gen, nieuwbouw- of verbouwplannen, waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Tevens dient het als kader bij het toetsen van de parkeereis. Het toepassen van de juiste parkeernormen draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat, waarin het risico op parkeeroverlast wordt verkleind. De parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen.

De gebruikte parkeernormen haken aan bij de landelijke publicatie 317 van CROW. Omdat het autobezit in Renswoude hoger is dan het landelijk gemiddelde, liggen de parkeernormen in de Nota parkeernormen ook hoger dan de gemiddelde parkeernorm van CROW.



### **3. Woningssplitsing en kamerverhuur**

#### **3.1. Achtergrond**

Door de krapte op de woningmarkt is, net als elders in Nederland, binnen de gemeente Renswoude een trend waarneembaar waarbij woningen gesplitst worden, dan wel voor kamergewijze verhuur verbouwd worden. Dit gebeurt zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

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

In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden niet is toegestaan. Binnen de bebouwde kom ligt de situatie anders. Op grond van het bestemmingsplan is het thans mogelijk om in een woning kamergewijze verhuur te realiseren en ook de regels omtrent woningssplitsing behoeven een nadere inkadering.

Het beleid dat is vastgelegd in de beleidsnotitie "Woningssplitsing en kamergewijze verhuur", is vertaald in deze parapluperziening. Door in deze parapluperziening regels te formuleren, ontstaat een duidelijk kader hoe kan worden gehandeld indien een verzoek om woningssplitsing of voor kamergewijze verhuur wordt ingediend. Indien een concreet verzoek om woningssplitsing of kamergewijze verhuur voldoet aan de uitgangspunten en voorwaarden is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen.

#### **3.2. Beleid**

##### **3.2.1. Beleid hogere overheden**

Woningssplitsing en kamerverhuur zijn 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.

##### **3.2.2. Gemeentelijk beleid**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Renswoude hebben op 23 juni 2020 de beleidsnotitie "Woningssplitsing en kamergewijze verhuur" hebben vastgesteld. De beleidsregels in deze notitie zijn bedoeld om toe te passen bij het afwijken van bestemmingsplannen. Dit beleid regelt hoe het college omgaat met deze twee onderwerpen:

- woningssplitsing;
- kamergewijze verhuur.

De beleidsnotitie vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken. Het is echter noodzakelijk om dit beleid ook te vertalen in de geldende bestemmingsplannen. In de onderhavige parapluperziening wordt het beleid voor het splitsen van woningen en kamergewijze verhuur juridisch-planologisch voor het hele gemeentelijk grondgebied geborgd. Voor de inhoudelijke achtergrond van het beleid wordt verwezen naar deze beleidsnotitie, die als bijlage aan deze toe-

lichting is toegevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste zaken die relevant zijn voor de planologische regeling toegelicht.

#### *Woningsplitsing*

Omdat er een woningtekort is en er veel vraag is naar kleinere woonruimten, wordt het splitsen van een woning in bepaalde gevallen mogelijk gemaakt. Op deze manier kunnen maximaal twee wooneenheden in een woning worden gerealiseerd. Hiervoor is altijd een omgevingsvergunning vereist. Het splitsen van woningen vangt een deel van de vraag naar woonruimte op, maar gaat soms ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van de gesplitste woning. Daarom kan niet in alle gevallen hieraan worden meegewerkt. Zo dient er te allen tijde te worden voldaan aan de Nota parkeernormen en is splitsing alleen bij een woonbestemming toegestaan.

Deze parapluherziening omvat echter alleen regels die ruimtelijk relevant zijn. De gemeente beschikt echter over instrumenten waaronder begrepen de Woningwet en de Algemene Plaatselijke Verordening Renswoude (inclusief aanvullingen) om de meeste vormen van overlast aan te pakken.

Onverminderd deze bestuursrechtelijke middelen maakt de gemeente met de eigenaar van het pand dat gesplitst wordt privaatrechtelijke afspraken. In de overeenkomst legt de gemeente met de eigenaar vast dat er een maatschappelijke tegenprestatie moet worden geleverd voordat wordt meegewerkt aan woningsplitsing.

#### *Kamergewijze verhuur*

De beleidsnotitie bepaalt dat het verhuren van één onzelfstandige woonruimte binnen een bestaande woning mogelijk wordt gemaakt. Hierbij mag er geen sprake zijn van dubbele voorzieningen, zoals een badkamer, keuken etc.

Verder regelt het beleid dat in bepaalde gevallen, onder voorwaarden maximaal 4 onzelfstandige woonruimten gecreëerd mogen worden. Belangrijkste voorwaarden hierbij zijn dat er te allen tijde aan de Nota parkeernormen moet worden voldaan, dat de woningeigenaar in hetzelfde pand moet wonen en dat er een afstand van minimaal 50 meter moet zitten tussen hoofdbouwen waar kamergewijze verhuur plaatsvindt.

## 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 parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0339.Parapluperz2020-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden 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 1:10.000 (genummerd 0339-37-P01). Het kaartblad omvat het gehele grondgebied van de gemeente Renswoude.

### 4.3. Plansystematiek

#### *Artikel 1 Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan "Parapluperzoning parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur" wordt verstaan en welke bestemmingsplannen (partieel) door middel van deze parapluperzoning worden herzien. Dit worden de onderliggende bestemmingsplannen genoemd. 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 grondgebied van de gemeente Renswoude, waarvoor, ten tijde van de vaststelling van deze parapluperzoning

herziening 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 Parkeren*

In artikel 3 (Parkeren) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij wordt aan de algemene gebruiksregels van die onderliggende bestemmingsplannen een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die bepaalt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de Nota parkeernormen. In de begripsomschrijving van de Nota parkeernormen is een dynamische verwijzing opgenomen. Deze dynamische verwijzing<sup>1</sup> bepaalt, dat als voornoemde Nota parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### *Artikel 4 Woningsplitsing*

In artikel 4 (woningsplitsing) 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 gesplitst in maximaal twee zelfstandige woningen. Om te voorkomen dat een woning vaker wordt gesplitst kan deze bevoegdheid maar één keer worden toegepast. Om te voorkomen dat er 'mini'woningen ontstaan, bedraagt de gebruiksoppervlakte per woning minimaal 50 m<sup>2</sup>. Om parkeeroverlast te voorkomen dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen. Verder dient minimaal 50% van het oorspronkelijke perceel onverhard te zijn en te blijven en geldt dat voor elke wooneenheid voldaan moet worden aan de nieuwbouweisen voor buitenberging en buitenruimte zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Uiteraard mag woningsplitsing geen nadelige gevolgen hebben voor naastgelegen bedrijven. De initiatiefnemer dient bovendien aan te tonen dat er vanuit de aspecten bedrijven en milieuzonering, geurhinder, externe veiligheid en wegverkeerslawaaai, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de te splitsen woningen. Om te voorkomen dat woningen die recent vergroot zijn snel daarna gesplitst worden om economische waarde te creëren, moet het hoofdgebouw in het buitengebied minimaal 10 jaar en in de bebouwde kom minimaal 15 jaar in zijn huidige vorm bestaan. Bij woningsplitsing buiten de bebouwde kom dient bovendien een compensatie overeenkomstig de nota "Duurzame kwaliteit in een veranderend landschap", danwel de Menukaart regio Foodvalley plaats te vinden.

---

<sup>1</sup> In de uitspraak van 9 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2837) oordeelt de Afdeling dat een dynamische verwijzing met betrekking tot parkeernormen is toegestaan.

*Artikel 5 Kamergewijze verhuur*

Kamergewijze verhuur is in principe verboden. Als uitzondering hierop is in iedere woning als recht de verhuur van één onzelfstandige woonruimte toegestaan. Door middel van een afwijkingbevoegdheid kan dit aantal onder een aantal voorwaarden worden verhoogd naar 4. Dit mag geen onaanvaardbare overlast in de directe omgeving opleveren. De onzelfstandige woonruimte heeft een minimale afmeting van 10 m<sup>2</sup> voor een eenpersoonskamer en 15 m<sup>2</sup> voor een tweepersoonskamer. Meer dan twee personen per onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan. Verder dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen en aan de nieuwbouweisen ten aanzien van brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Om te voorkomen dat er in een straat een te grote concentratie aan kamerbewoning ontstaat, is bepaald dat de afstand tussen hoofdgebouwen waar kamergewijze verhuur plaatsvindt, ten minste 50 meter bedraagt. Daarbij geldt het principe: wie het eerst komt, die het eerst maalt.

*Artikel 6 en 7 Antidubbeltelbepaling /overgangsrecht*

In de regels van deze parapluperziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 6) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 7). 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 8 Citeertitel*

De citeertitel staat tenslotte in artikel 8.

## **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 vertalen van beleidsregels ten aanzien van parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur in een parapluziening 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 Parapluziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord.