

behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 30-05-24

De griffier,

,nr 3295331

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
Planstatus: vastgesteld
Datum: 30 mei 2024

Bestemmingsplan Kamerverhuur

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
Planstatus: vastgesteld
Datum: 30 mei 2024

Bestemmingsplan Kamerverhuur

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

Kamerverhuur

bestemmingsplan Kamerverhuur -
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Opzet van het plan	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid en regelgeving	9
2.2	Provinciaal beleid en regelgeving	9
2.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische en bestuurlijke aspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Verbeelding	13
4.3	Opbouw van de regels	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Economische uitvoerbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Regels		17
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	19
Artikel 1	Begrippen	19
Artikel 2	Reikwijdte en toepassingsbereik	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Aanvulling van de begrippen	21
Artikel 4	Aanvulling van de bouwregels	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 5	Aanvulling algemene gebruiksregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 6	Overgangsrecht bouwwerken	25
Artikel 7	Overgangsrecht gebruik	25
Artikel 8	Slotregel	25

bestemmingsplan Kamerverhuur -
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Toelichting

bestemmingsplan Kamerverhuur – Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn voor een aantal gebieden in de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen en heeft de raad besluit van 21 september 2023 het voorbereidingsbesluit gewijzigd.

Aanleiding voor het voorbereidingsbesluit is dat in de planologische regimes van die plangebieden onder andere het begrip 'wonen' niet (specifiek genoeg) is gedefinieerd. Als gevolg daarvan is in een aantal gevallen kamerverhuur/woningsplitsing in bestaande woningen zonder meer mogelijk. Dat is ongewenst omdat dit nadelige gevolgen kan hebben voor de woon- en leefomgeving in deze gebieden.

De raad acht het nodig om dit aan te passen en te harmoniseren met de overige geldende planologische regimes in de gemeente Alphen aan den Rijn. Voorliggend bestemmingsplan volgt op het voorbereidingsbesluit en geeft hieraan invulling voor zover het de gebieden binnen het voorbereidingsbesluit waarvoor een bestemmingsplan geldt en aanpassing nodig is.

1.1 Aanleiding en doel

Volgens vaste jurisprudentie moet ervan uit worden gegaan dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers, zijn toegestaan als in het bestemmingsplan een perceel bestemd is voor 'wonen' en het begrip 'wonen' in het bestemmingsplan niet (specifiek) wordt gedefinieerd (met een begripsomschrijving waaruit volgt dat kamerverhuur c.q. woningsplitsing hier niet onder valt).

Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat woningen in de betreffende gebieden door 'huisvesters' worden verworven en als hiervoor geen vergunningplichtige bouwactiviteiten nodig zijn, direct geschikt worden gemaakt voor (tijdelijke) bewoning voor meerdere personen/huishoudens. Dit kan, omdat dit niet met planologische regels is omkleed, ongewenste en nadelige gevolgen hebben voor ongewenste en nadelige gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving in deze gebieden. Periodiek doen dergelijke situaties zich voor.

Doel is om de planologische regimes waar dit zich voordoet te herstellen en te harmoniseren met de overige geldende regimes in de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking de plangebieden van drie bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Limes', voor Zwammerdam en omgeving (NL.IMRO.0484.B088limes-0004)
- Bestemmingsplan 'Van den Boschstraat in Hazersoude-Dorp' (NL.IMRO.1672.13BPHDboschstraat-VG01)
- Bestemmingsplan 'Noordeinde 20/20a' in Aarlanderveen (NL.IMRO.0484.B097noordeinde20-0004)

Op diverse locaties zijn na vaststelling/ inwerkingtreding van dit bestemmingsplan 'Limes' nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Het gaat om de bestemmingsplannen:

- Alphen Stad;
- Steekterbrug;
- Steekterpoort II;
- Spoorlaanzone;
- SteekterOever;
- Steekterweg 17-19;

Voor zover deze plannen zijn gelegen in oorspronlijke plangebied van bestemmingsplan 'Limes' en dit plan ter plaatse hebben vervangen maken deze geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is exact aangegeven op welke gebied dit bestemmingsplan van toepassing is.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Limes', 'Van den Boschstraat' en 'Noordeinde 20/20A'. Aan deze plannen wordt middels dit plan begrippen en bepalingen toegevoegd.

Daarnaast gelden in het plangebied de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

- Parkeren, vastgesteld op 21 september 2017
- Archeologie, vastgesteld op 28 maart 2019

bestemmingsplan Kamerverhuur – Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

- Cultuurhistorie, vastgesteld op 27 januari 2022

Deze plannen worden met voorliggend plan niet gewijzigd.

1.4 Opzet van het plan

Dit plan is een aanvulling (paraplubestemmingsplan) op de vigerende bestemmingsplan(nen) en voegt enkele begrippen en bepalingen toe. Voor het overige blijven die onderliggende bestemmingsplan(nen) ongewijzigd en zelfstandig van kracht.

In hoofdstuk 2 wordt verantwoord hoe het plan zich verhoudt tot beleid en hieraan in dit plan invulling wordt gegeven. Hoofdstuk 3 geeft een korte verantwoording in relatie tot omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planregeling en hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en regelgeving

Het voorliggend bestemmingsplan is op rijksniveau getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat dit beleid en de regelgeving in het Barro en het Bro niet van invloed zijn op hetgeen dit plan beoogt te regelen. Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid en de regelgeving.

2.2 Provinciaal beleid en regelgeving

Het voorliggend bestemmingsplan is op provinciaal niveau getoetst aan de Omgevingsvisie Zuid Holland en de Omgevingsverordening Zuid Holland. Uit deze toets is naar voren gekomen dat dit beleid en het bepaalde verordening niet van invloed is op hetgeen dit plan beoogt te regelen. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Algemeen

In een beperkt aantal gebieden in de gemeente is het gebruik van woongebouwen voor kamerbewoning niet begrensd. Het gaat om gebouwen waar ter plaatse 'wonen' is toegestaan en in de overige regels niets is vastgelegd over bijvoorbeeld het aantal woningen of huishoudens. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere ECLI:NL:RVS:2016:3046, 16 november 2016 en ECLI:NL:RVS:2019:192, 23 januari 2019) volgt dat in dat geval voor de uitleg van 'wonen' moet worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' ook andere woonvormen begrepen dan het huisvesten van één huishouden in een woning. Kamerbewoning (b.v. studenten, arbeidsmigranten, spoedzoekenden) en bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld woonzorggroepen) vallen ook onder dit begrip.

Dit betekent dat in die gebieden de planologische regeling onbedoeld ruimte bieden voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Kamerbewoning (onder andere door studenten of arbeidsmigranten) en andere bijzondere woonvormen zijn in de huidige bestemmingsplannen bij recht toegestaan. Dit maakt het onmogelijk om in het geval van een concreet initiatief voor een bijzondere woonvorm te toetsen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief: bijzondere woonvormen zijn immers bij recht toegelaten en kunnen dus niet afzonderlijk worden beoordeeld. De regeling wijkt in die gebieden daarmee ook af van de standaard voor alle andere gebieden in de gemeente.

Gelet op de impact die andere woonvormen kunnen hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte, is het wenselijk om initiatieven voor bijzondere woonvormen per plan te beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken, dat het initiatief aanvaardbaar is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom nodig om het gebruik voor 'wonen' in de geldende bestemmingsplannen te beperken tot het 'wonen in woningen door één afzonderlijk huishouden' en de regels in zoverre aan te vullen met begrippen als 'wonen', 'woning/wooneenheid' 'kamerverhuur' en 'huishouden'.

Planspecifiek

De gemeenteraad heeft op 6 juli 2023 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin is bepaald dat het niet is toegestaan om het bestaande gebruik van woongebouwen te wijzigen en daarmee te voorkomen dat woongebouwen zonder 'toets' alnog worden gesplitst of opgedeeld voor bijvoorbeeld kamerverhuur. Bij besluit van 21 september 2023 heeft de raad het voorbereidingsbesluit gewijzigd door aan het verbod op wijziging van het bestaande (woon)gebruik een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen.

Voor de betreffende gebieden wordt gestreefd naar een regeling die uniform/vergelijkbaar is met het planologische regimes die gelden in de andere delen van de gemeente. Het voorbereidingsbesluit geldt voor een gebied waarbinnen bestemmingsplannen en beheerverordeningen gelden.

In dit (paraplu)bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan dit beleid/voorbereidingsbesluit en voorzien in een aanvulling van begrippen en planregels van de geldende bestemmingsplannen die zijn gelegen in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt. De regelgeving/begrippen zoals opgenomen in het

bestemmingsplan Kamerverhuur – Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

bestemmingsplan 'Alphen Stad (geconsolideerd)' zijn voor zover als mogelijk uitgangspunt. Voor de gebieden in het voorbereidingsbesluit waarvoor een beheerverordening geldt is dit bestemmingsplan niet van toepassing.

2.3.2 Nadere regels tijdelijk wonen 2021

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 oktober 2021 het beleid 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021' op- en vastgesteld. Het beleid faciliteert op basis van voorwaarden diverse vormen van (tijdelijk) kamerverhuur of andere vormen van tijdelijk wonen voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten, waaronder de mogelijkheid voor kleine vormen van huisvesting (kamerverhuur).

De mogelijkheid om voor kleine vormen van huisvesting van personen (kamerverhuur) met een omgevingsvergunning op basis van dit beleid af te wijken van het bestemmingsplan is in dit plan toegevoegd. Hiermee wordt onder voorwaarden flexibiliteit toegevoegd. In die gevallen wordt getoetst aan de voorwaarden die in het beleid gelden, waaronder bijvoorbeeld het aspect parkeren.

Voor initiatieven die niet voldoen aan het beleid dient een aparte planologische afweging te worden gemaakt.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan bestaat uit enkele aanvullingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vragen. De aanvullingen die in dit plan zijn voorzien begrenzen in beginsel de impact op de omgeving.

Aanvullend is naar model van het bestemmingsplan 'Alphen Stad (geconsolideerd)' voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor kleine vormen van kamerverhuur. Met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid moet de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad bij de vaststelling van het plan moet afwegen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is.

De afwijkingsbevoegdheid maakt de kamerbewoning voor maximaal 2 personen per locatie bij een hoofdhuishouden mogelijk. Dit aantal is vergelijkbaar met een normale gezinssituatie en vergelijkbaar met datgene dat nu bij recht is toegestaan. Door dit maximale aantal wordt het woon- en leefklimaat op voorhand niet nadelig beïnvloed, te meer omdat voorwaarden zijn verbonden aan vergunningverlening o.a. ten aanzien van parkeren. Op basis hiervan zal ook ten aanzien van de diverse omgevingsaspecten geen veranderingen optreden die onderzocht moeten worden in dit bestemmingsplan.

bestemmingsplan Kamerverhuur - Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 4 Juridische en bestuurlijke aspecten

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De verbeelding bestaat in dit geval slechts uit een gebied waarbinnen de (aanvullende) regels van dit bestemmingsplan van toepassing zijn. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een relevant onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, eventuele onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding is in dit plan (enkel) de omvang van het plangebied aangeduid. Binnen dit plangebied zijn de (aanvullende regels/begrippen) van dit bestemmingsplan van toepassing. In dit geval gaat het om het plangebied van het bestemmingsplan 'Limes', exclusief de locaties waar nadien andere bestemmingsplannen zijn vastgesteld en de plangebieden van het bestemmingsplan Van den Boschstraat en Noordinde 20/20a.

4.3 Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen. Specifiek voor dit bestemmingsplan betreft het enkele aanvullingen in de begrippen en bepalingen in de overige regels van het nu geldende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels'

Hierin zijn in artikel 1 de begripsbepalingen opgenomen. Naast de begrippen die voortvloeien uit dit plan zijn daarin ook de begrippen 'wonen', 'Woning/wooneenheid', 'huishouden' en 'kamerverhuur' toegevoegd. In artikel 2 is de reikwijdte van dit bestemmingsplan aangegeven.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'. Er is in dit plan geen sprake van (nieuwe) bestemmingen, enkel van aanvullingen op bestaande regels voor reeds geldende bestemmingen. Het betreft hier de aanvulling van begrippen (artikel 3) en in artikel 4 is een aanvulling op de geldende bouwregels toegevoegd die waar dit nog mogelijk was, waarborgen dat het aantal woningen niet zo maar kunnen worden opgesplitst in meer woningen/wooneenheden dan nu aanwezig. Het gaat daarbij om het aantal legaal aanwezige woningen, het aantal woningen die daar op basis van een omgevingsvergunning mogen zijn of het aantal woningen dat middels specifieke aanduiding is toegestaan in een bouwvlak. Het gaat dan op de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' of 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' die voorkomt in het bestemmingsplan "Limes"

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn. In dit plan betreft dit een aanvulling op de algemene gebruiksregels om kamerverhuur en woningsplitsing als strijdig gebruik op te nemen en voorziet in een aanvulling voor een bevoegdheid om hiervan af te wijken voor kleine vormen van kamerverhuur op basis van het gemeentelijke beleid op dit punt.

Hoofdstuk 4: 'Overschakelings- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

bestemmingsplan Kamerverhuur - Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Als er sprake is van ontwikkelingen dan bouwplannen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Gelet op de aard van het plan is er geen sprake van ontwikkelingen waarvoor kostenverhaal aan de orde is. Met het plan zijn geen kosten gemoeid anders dan kosten voor het opstellen en het voeren van de procedure van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inhoud van dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de belangen van het Rijk, provincie en Waterschap. Daarom is er geen vooroverleg ex. artikel 3.1.1.Bro gevoerd nodig.

Gelet op de aard en omvang van het plan is afgezien van inspraak. Het ontwerpbestemmingsplan "Kamerverhuur" doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in het kader van die procedure van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

bestemmingsplan Kamerverhuur - Toelichting
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Regels

bestemmingsplan Kamerverhuur - Regels
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan:

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

1.2 plan:

Het bestemmingsplan Kamerverhuur met identificatienummer NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.3 bestemmingsplan 'Limes':

Het bestemmingsplan 'Limes' zoals dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn, met in achtneming van de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland en de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals geplaatst op ruimtelijke plannen met planidn: NL.IMRO.0484.B088limes-0004.

1.4 bestemmingsplan 'Noordeinde 20/20a':

Het bestemmingsplan 'Noordeinde 20/20a' zoals dat op 26 augustus 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn, zoals geplaatst op ruimtelijke plannen met planidn: NL.IMRO.0484.B097noordeinde20-0004.

1.5 bestemmingsplan 'Van den Boschstraat':

Het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat' zoals dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwoude, zoals geplaatst op ruimtelijke plannen met planidn: NL.IMRO.1672.13BPHDboschstraat-VG01.

1.6 huishouden:

Persoon of groep personen die onderling een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.7 kamerverhuur:

Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van één huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.

1.8 wonen:

Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning

1.9 woning/wooneenheid

Een (gedeelte van) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassingsbereik

2.1 Van toepassing verklaring:

- a. Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op bestemmingsplan 'Limes' voor zover gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat' en het bestemmingsplan 'Noordeinde 20/20a';
- b. De regels in het voorliggende bestemmingsplan gelden in aanvulling op en voor zover van toepassing ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) in de onder a bedoelde plannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanvulling van de begrippen

Artikel 1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Limes', voor zover dat is gelegen in het het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Van den Boschstraat' en het bestemmingsplan 'Noordeinde 20/20a' wordt als volgt aangevuld:

- a. huishouden: Persoon of groep personen die onderling een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- b. kamerverhuur: Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van één huishouden (bestaande uit één persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.
- c. wonen: Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.
- d. woning/wooneenheid: een (gedeelte van) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 4 Aanvulling van de bouwregels

4.1 Bouwregels

Het aantal woningen/wooneenheden bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak zoals dat legaal aanwezig is, danwel het aantal dat aanwezig mag zijn op basis van een verleende omgevingsvergunning, danwel het aantal per bouwvlak dat op basis van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is toegestaan.

bestemmingsplan Kamerverhuur - Regels
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Aanvulling algemene gebruiksregels

5.1 Vormen van verboden gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval tevens begrepen:

1. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen voor meer woningen dan op grond van de regels of verleende omgevingsvergunning is toegestaan;
2. het gebruiken dan wel laten gebruiken van een woning voor onzelfstandige bewoning/kamerverhuur.

5.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 met dien verstande dat een aanvraag moet voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende beleidsregels voor tijdelijk wonen, zijnde 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alpen aan den Rijn' of diens rechtsopvolger.

bestemmingsplan Kamerverhuur – Regels
NL.IMRO.0484.BPkamerverhuur-VA01
vastgesteld

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

Artikel 7 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kamerverhuur

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

