

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Beheersverordening Partiële herzie-  
ning Wonen Kern Nieuwerbrug**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

December 2023

Kenmerk 1901-49-T01  
Projectnummer 1901-49



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

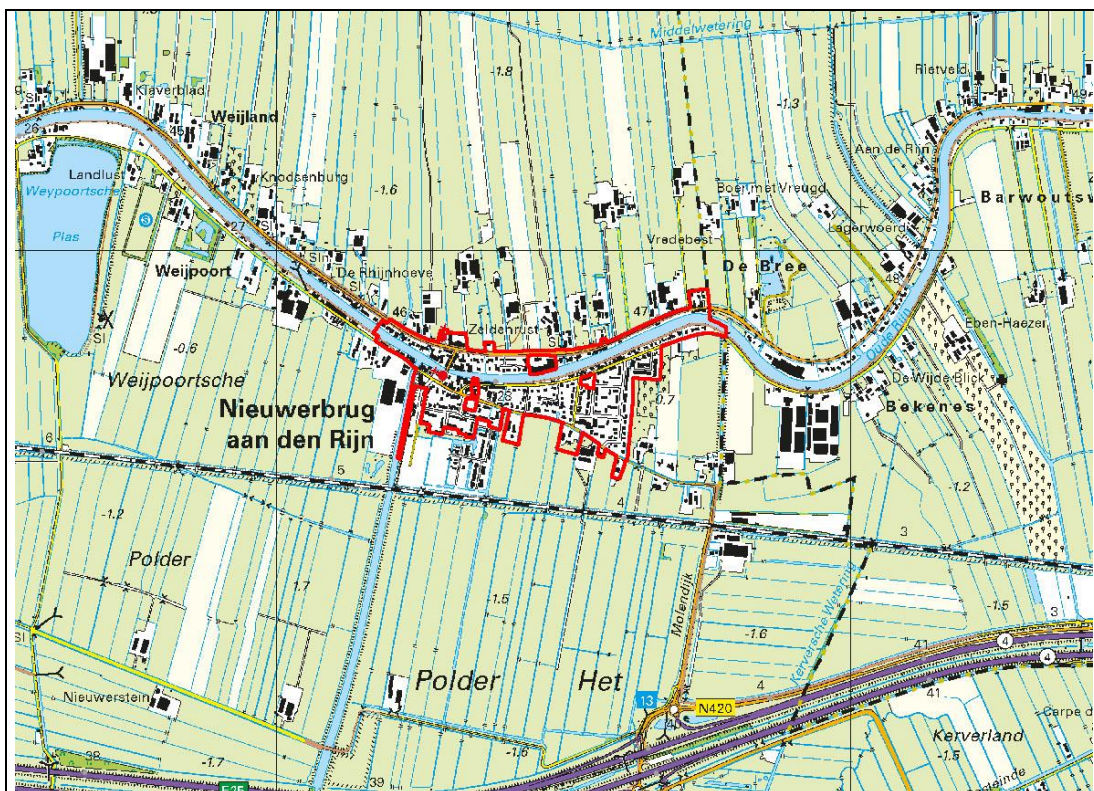
1.	Inleiding	1
2.	Woningsplitsing/-omzetting	3
3.	Beleid	5
	3.1. Beleid hogere overheden	5
	3.2. Gemeentelijk beleid	5
	3.2.1. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	5
	3.2.2. Huisvestingsverordening	5
4.	Planopzet	6
	4.1. Algemeen	6
	4.2. Partiële herziening	6
	4.3. Plansystematiek	6
5.	Uitvoerbaarheid	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 woningsplitsing/-omzetting. Om de woningsplitsing/-omzetting te reguleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk het voornemen om de Parapluperherziening Wonen door de gemeenteraad te laten vaststellen. 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 woningsplitsing/-omzetting 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. Woningssplitsing/-omzetting

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 woningen worden verdeeld. Dit gebeurt zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de begrippen woningssplitsing en woningomzetting:

- woningssplitsing houdt in dat één woning in meerdere 'zelfstandige' woningen wordt gesplitst. Een zelfstandige woning houdt in deze context in dat elk van die woningen over een eigen keuken, badkamer, wc, etc. beschikt;
- woningomzetting houdt, anders dan splitsing, in dat een zelfstandige woning wordt omgezet in een woning met meerdere 'onzelfstandige' woningen (kamergewijze verhuur). Hierbij gaat het dan om meerdere woningen, zonder eigen keuken, badkamer, wc etc. Deze woningen zijn daarom vooral geschikt als kamers voor studenten of als tijdelijke woningen. Deze op zichzelf staande huishoudens gaan in één woning wonen.

Het splitsen/omzetten 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 splitsen/omzetten heeft dus het voordeel dat het voorziet in de toenemende vraag naar (betaalbare) woonruimtes. Er is dus geen aanleiding het opsplitsen/omzetting helemaal tegen te gaan.

Door in deze partiële herziening regels te formuleren, ontstaat een duidelijk kader hoe kan worden gehandeld indien een verzoek om woningssplitsing/-omzetting wordt ingediend. Indien een concreet verzoek om woningssplitsing/-omzetting voldoet aan de uitgangspunten en voorwaarden is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen.

In het bestemmingsplan Parapluherziening 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 mag worden gesplitst 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 woningssplitsing/-omzetting 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**

Woningsplitsing/-omzetting is 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. 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, 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).

Ten aanzien van woningsplitsing/-omzetting oriënteert het gemeentebestuur zich op voorbeelden elders in Nederland waarbij grote eengezinswoningen worden gesplitst, om te kijken of dergelijke initiatieven ook in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk kunnen worden gefaciliteerd.

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

##### **3.2.2. Huisvestingsverordening**

Op grond van de huisvestingsverordening, die op 19 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld zijn wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig gemaakt. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten als mede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Via de vergunningplicht worden 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-BV40) 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.

In de begrippen is ook het begrip 'splitsing' opgenomen. Onder splitsing wordt zowel woning-splitsing (in zelfstandige woonruimten) als woningomzetting (in onzelfstandige woonruimten) 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 Woningsplitsing/-omzetting*

In artikel 3 (woningsplitsing/-omzetting) 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 gesplitst 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 partiële herziening 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 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 woningsplitsing/-omzetting 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 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.