



# Paraplu- bestemmingsplan wonen Rijswijk

Vastgesteld, 12-12-2023  
Toelichting

# Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                          | 3  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 3  |
| 1.2 Plangebied.....                        | 4  |
| 1.3 Geldend planologisch regime.....       | 5  |
| 1.4 Leeswijzer.....                        | 5  |
| 2 Beleidskader.....                        | 7  |
| 2.1 Gemeentelijk beleid .....              | 7  |
| 3 Parapluplan .....                        | 11 |
| 3.1 Wonen.....                             | 11 |
| 3.2 Bed & breakfast.....                   | 13 |
| 4 Haalbaarheid .....                       | 14 |
| 5 Juridische planopzet .....               | 15 |
| 5.1 Algemeen .....                         | 15 |
| 5.2 Verbeelding .....                      | 15 |
| 5.3 Planregels.....                        | 15 |
| 5.4 Wijze van bestemmen.....               | 15 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                    | 16 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid.....       | 16 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 16 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren leidt de toenemende druk op de woningmarkt tot een druk op de leefbaarheid in wijken in de stad. Woningen worden bijvoorbeeld verkamerd of gesplitst, met overlast, slechte woonomstandigheden en toenemende parkeerdruk tot gevolg. Het reguleren van deze woonvormen, zoals verkamering en splitsing, kan middels de Huisvestingsverordening of via het bestemmingsplan.

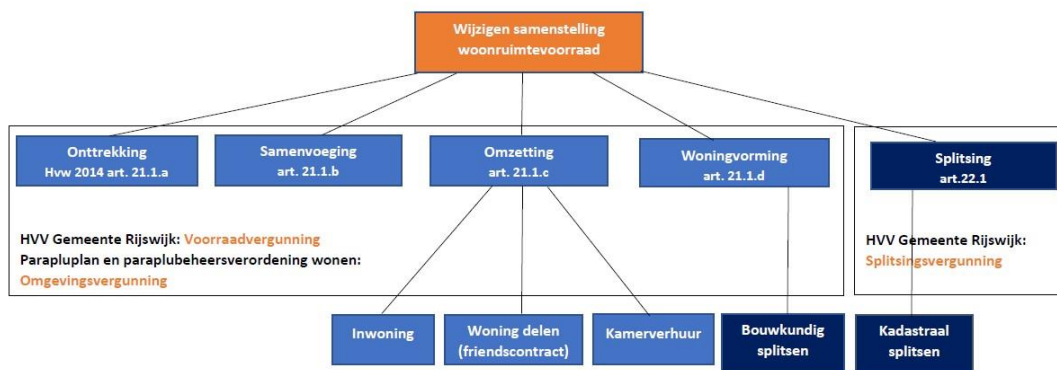
In een aantal vigerende bestemmingsplannen is er bij het gebruik voor wonen geen directe koppeling met het begrip 'woning', anders dan dat de gedachte is dat woningen gebouwd en gebruikt mogen worden voor wonen. In 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geoordeeld dat het ontbreken van deze relatie ertoe leidt dat de omschrijving van het begrip 'woning' niet van betekenis is voor de gronden waar wonen is toegestaan. De ABRvS sluit daarom aan bij wat in het algemeen spraakgebruik wordt verstaan onder 'wonen' en schaaft daar diverse uiteenlopende vormen van huisvesting onder, waaronder ook het verhuren van kamers (ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013; en ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882).

Met deze uitleg van de bestemmingsplannen is momenteel dus een veelheid aan woonvormen toegestaan in delen van de gemeente Rijswijk. Woonvormen zoals verkamering en splitsing zijn daardoor niet in alle gevallen goed geregeld. Slechts de Huisvestingsverordening geeft dan nog een 'slot' op de deur om bijvoorbeeld kamerverhuur zonder vergunning niet toe te staan. Om deze woonvormen beter te reguleren en negatieve effecten tegen te gaan heeft de gemeente Rijswijk recentelijk haar beleid aangescherpt (dit wordt nader toegelicht onder 'gemeentelijk beleid').

Met dit paraplubestemmingsplan wonen wordt dit beleid in het geldende planologische regime ingepast. Het vormt een aanvulling van en koppeling met het beleid van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is bijvoorbeeld niet van toepassing op de dure woningvoorraad. Dit omdat de schaarste van de dure woningvoorraad niet voldoende gemotiveerd kan worden. Daarnaast is de Huisvestingsverordening primair bedoeld voor het voorkomen van onevenwichtige/onrechtvaardige effecten van schaarste. Het reguleren van onder andere de dure woningvoorraad gebeurt middels deze paraplubestemmingsplan wonen, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening regels bevat over verschillende woonvormen.

Een paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te wijzigen en/of aan te vullen voor een bepaald aspect (in dit geval wonen). Het paraplubestemmingsplan heeft betrekking op alle locaties binnen de gemeente Rijswijk, met uitzondering van de gebieden waarvoor een beheersverordening van kracht is. Voor deze gebieden wordt een paraplubeheersverordening wonen vastgesteld.

Het doel van dit paraplubestemmingsplan is om voor het grondgebied waar bestemmingsplannen gelden in één keer op een goede en eenduidige manier de regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vast te stellen. In dit paraplubestemmingsplan leggen we de focus op de verschillende vormen van gebruik van woonruimte die afwijken van het gebruik van woonruimte voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (zoals kamergewijze verhuur) en de vormen van wijziging van woonruimte (zoals het splitsen van woonruimte). In onderstaand schema zijn de verschillende vormen die kunnen worden onderscheiden weergegeven.



Schematische weergave wijzigingen woningvoorraad (bron: gemeente Rijswijk)

Juist om verplaatsing van het probleem te voorkomen (waterbedeffect) is ervoor gekozen om afwijkende vormen zoals inwoning, kamerbewoning, woningdelen en woningsplitsing in de hele gemeente niet direct toe te staan via het bestemmingsplan. Met een verbod om een woning anders te gebruiken dan voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, zijn dergelijke afwijkende vormen niet zonder meer mogelijk. Uiteraard staat het een initiatiefnemer vrij om een verzoek te doen om voor een concreet geval van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Het volledig 'op slot' zetten van de mogelijkheid om een pand kamergewijs of gesplitst te mogen bewonen is namelijk niet wenselijk en doet geen recht aan de behoefte die er ook naar dit soort huisvesting onder bijvoorbeeld jongeren of starters kan bestaan. Daarom is er in een afwijkingsbevoegdheid voorzien, waarbij getoetst wordt aan een set duidelijke beleidsregels.

Het paraplubestemmingsplan voorziet daarnaast in een gemeentebrede regeling voor bed & breakfast. Onder voorwaarden kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden en kan een bed & breakfast bij een woning vergund worden.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het parapluplan omvat het grondgebied van een deel van de gemeente Rijswijk. De begrenzing van het plan is gelijk aan de gemeentegrens, met uitzondering van die gebieden waarvoor een beheersverordening van kracht is. Het parapluplan is een bestemmingsplan dat als een spreekwoordelijke paraplu over andere, reeds geldende bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van wonen die zijn opgenomen in de geldende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan.



Plangebied paraplubestemmingsplan gemeente Rijswijk (plangebied rood gearceerd)

### 1.3 Geldend planologisch regime

Het geldende planologische regime bestaat uit alle geldende bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) in de gemeente Rijswijk.

Voor de regels ten aanzien van wonen geldt dat de begrippen zoals die in de inleidende regels van de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen komen te vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende paraplubestemmingsplan. Daarnaast worden regels toegevoegd voor het uitsluiten van splitsen, samenvoegen en omzetten (inwoning, woningdelen en kamergewijze verhuur), met een afwijkmogelijkheid van deze verboden onder verwijzing naar de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' (zie toelichting paragraaf 2.1.4). Als er in een geldend bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid (voor woningsplitsing) is opgenomen, dan komt die te vervallen en wordt die vervangen door de regeling in het voorliggende plan.

Ten slotte geldt voor de geldende bestemmingsplannen dat de huidige afwijkmogelijkheid voor het onder voorwaarden toestaan van een bed & breakfast wordt vervangen door een nieuwe, gemeentebrede afwijkmogelijkheid in het voorliggende paraplubestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de verschillende beleidsstukken met betrekking op het voorliggende plan beschreven. In hoofdstuk 3 worden de regelingen die onderdeel zijn van de parapluperziening beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst.

Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Beleidskader

### 2.1 Gemeentelijk beleid

#### 2.1.1 Stadsvisie Rijswijk 2030

De gemeenteraad van Rijswijk heeft op 27 september 2016 de 'Stadsvisie Rijswijk 2030 - Samen maken we de stad!' vastgesteld. De stadsvisie schetst een beeld van Rijswijk in 2030. Daarbij is de impact van trends en ontwikkelingen op Rijswijk op verschillende manieren geanalyseerd en besproken. In gesprekken met de stad zijn denkbeelden en visies van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in kaart gebracht. Beleidsadviseurs en experts hebben verschillende analyses gemaakt. Ook zijn in een aantal actieve werksessies vier toekomstbeelden geschetst van vier extreme situaties, zogenaamde scenario's. Deze scenario's geven een voorstelling over hoe Rijswijk zich in de toekomst zou kunnen ontwikkelen. In deze denkoefening werd de samenhang tussen de verschillende trends duidelijk.

Hierbij kwamen drie gebieden duidelijk naar voren als clusters van verschillende vraagstukken. Die vraagstukken bevinden zich op sociaal, ruimtelijk en economisch gebied. De stad verwacht op deze drie gebieden de grootste transitie te maken. Hier liggen voor de komende tijd dus ook de grootste kansen om de kracht van Rijswijk te versterken. In de Stadsvisie zijn per pijler de veranderingen, ambities en gewenste situatie in 2030 omschreven:

- Betrokken inwoners pakken kansen;
- Groene buitenplaats voor stedelijk wonen;
- Innovatieve katalysator van de regionale economie.

Er is behoefte aan stedelijk wonen, mooi ruim wonen en wonen in het groen. Woonvormen zoals kamerverhuur en woningsplitsing hebben in veel gevallen een ruimtelijke uitstraling die minder past binnen de behoefte aan 'stedelijk wonen, mooi ruim wonen en wonen in het groen'. Verdichting, die bijvoorbeeld ontstaat door het gebruik van een woning door kamerbewoning, kan impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid die niet langer vergelijkbaar is met een gezinssituatie.

#### 2.1.2 Woonvisie Rijswijk 2015-2025, actualisatie 2021

Op 26 november 2015 is de gemeentelijke woonvisie 'Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk' vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de stad maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het best kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Het wensbeeld voor Rijswijk is uitgewerkt in vier pijlers:

1. de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad;
2. betaalbaar wonen in Rijswijk;
3. wonen in een duurzaam Rijswijk;
4. wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen.

Vanwege de verschillende ontwikkelingen in Rijswijk en op de woningmarkt sinds 2015, heeft de gemeente besloten de Woonvisie te actualiseren. Op 11 mei 2021 is de actualisatie van de woonvisie 2015-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Zo is het voornemen geformuleerd om de woningvoorraad in Rijswijk gevarieerder te maken, om meer te bouwen naar behoefte en om eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere soorten woningen. Het paraplubestemmingsplan draagt hieraan bij met duidelijke regels en criteria om de bijvoorbeeld grotere woningen beter te beschermen tegen splitsing, verkamering of samenvoeging etc. Nieuwe gebiedsontwikkelingen focussen zich op de huidige vraag naar kleinere woningen. op deze manier blijft het aanbod in balans. Ook wordt ingegaan op de veranderde

omstandigheden op de woningmarkt en aangegeven hoe de gemeente de grote behoefte aan nieuwe woningen in Rijswijk in de komende jaren wil realiseren, in zowel de bestaande stad als in de transformatiegebieden en de uitbreidingslocatie RijswijkBuiten. De speerpunten uit de Woonvisie uit 2015 blijven onverminderd gelden. Daarbij kent de actualisatie van de Woonvisie uit 2021 twee pijlers:

1. Doelgroepgericht woningbouwprogramma;
2. Werken aan een toekomstbestendige stad.

In het kort stelt de gemeente hierbij de volgende ambities centraal:

- We voegen de komende jaren een fors aantal woningen toe.
- We zorgen voor een woningvoorraad waarin alle doelgroepen voldoende aan bod komen.
- We geven daarbij prioriteit aan het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.
- We breiden de doelgroepenvoorraad beperkt uit. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- We verbeteren de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad.

De druk op de woningmarkt leidt tot overmatig gebruik van bestaande buurten. Een toenemend aantal woningsplitsingen en verkamering legt druk op de leefbaarheid in wijken. Woonoverlast, slechte woonomstandigheden en toenemende parkeerdruk kunnen daarvan het gevolg zijn. Daarom stelt de gemeente zich terughoudend op bij het verstrekken van vergunningen voor woningsplitsing en verkamering.

### **2.1.3 Huisvestingsverordening (actualisatie 2023)**

Per 1 juli 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023 in werking getreden. Het vaststellen van een nieuwe Huisvestingsverordening was nodig door het aflopen van de maximale termijn van 4 jaar. Bij deze gelegenheid zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het deel dat over de verdeling van woonruimte en urgentie gaat (hoofdstuk 2 t/m 4). Naast het deel dat ingaat op woonruimteverdeling is er een deel (hoofdstuk 5) dat ingaat op het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In dit hoofdstuk is de vergunningplicht voor onttrekking, omzetting, samenvoeging, woningvorming en splitsing van woonruimte opgenomen, op grond van de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014.

In januari 2023 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in hoofdstuk 5. Deze wijzigingen waren gericht op de juridische houdbaarheid van de vergunningplicht voor onttrekking, omzetting, samenvoeging, woningvorming en splitsing van woonruimte. Voorheen viel alle woonruimte in Rijswijk onder deze vergunningplicht, maar uit jurisprudentie bleek dat in een aantal andere gemeenten de vergunningplicht niet onbegrensd voor de gehele woonruimtevoorraad opgelegd kon worden. Om dit te herstellen is destijds een onderzoek uitgevoerd ter onderbouwing van de schaarste van een deel van de woonruimtevoorraad en is een maximale prijsgrens (uitgedrukt in WOZ-waarde) in hoofdstuk 5 opgenomen, die thans de reikwijdte van dit deel van de Huisvestingsverordening bepaalt.

Bij de wijziging in januari 2023 zijn geen aanpassingen doorgevoerd om nader te uit te werken welke vormen van wijziging van de woonruimtevoorraad wel of niet worden toegestaan. In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat burgemeester en wethouders een vergunning verlenen indien naar hun oordeel het gediende belang van de vergunning groter is dan het belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en/of het belang van de leefbaarheid. In de Huisvestingsverordening zijn geen criteria uitgewerkt die richting geven aan dat oordeel. Daarmee biedt de Huisvestingsverordening niet veel duidelijkheid voor eigenaren en voor bewoners. Om de inhoud van hoofdstuk 5 meer in lijn te brengen met het paraplubestemmingsplan en om vanuit de Huisvestingsverordening ook meer duidelijkheid te bieden voor bewoners en eigenaren, zal dit hoofdstuk in de nabij toekomst opnieuw aangepast worden middels een wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023. Het hoofdstuk zal in de toekomst mee kunnen verhuizen in opvolgende verordeningen.

Met betrekking tot de terminologie moet vermeld worden dat de vergunningen voor onttrekking, omzetting, samenvoeging en woningvorming ook wel worden aangeduid met het verzamelbegrip “voorraadvergunning”. De splitsingsvergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 ziet uitsluitend toe op wat



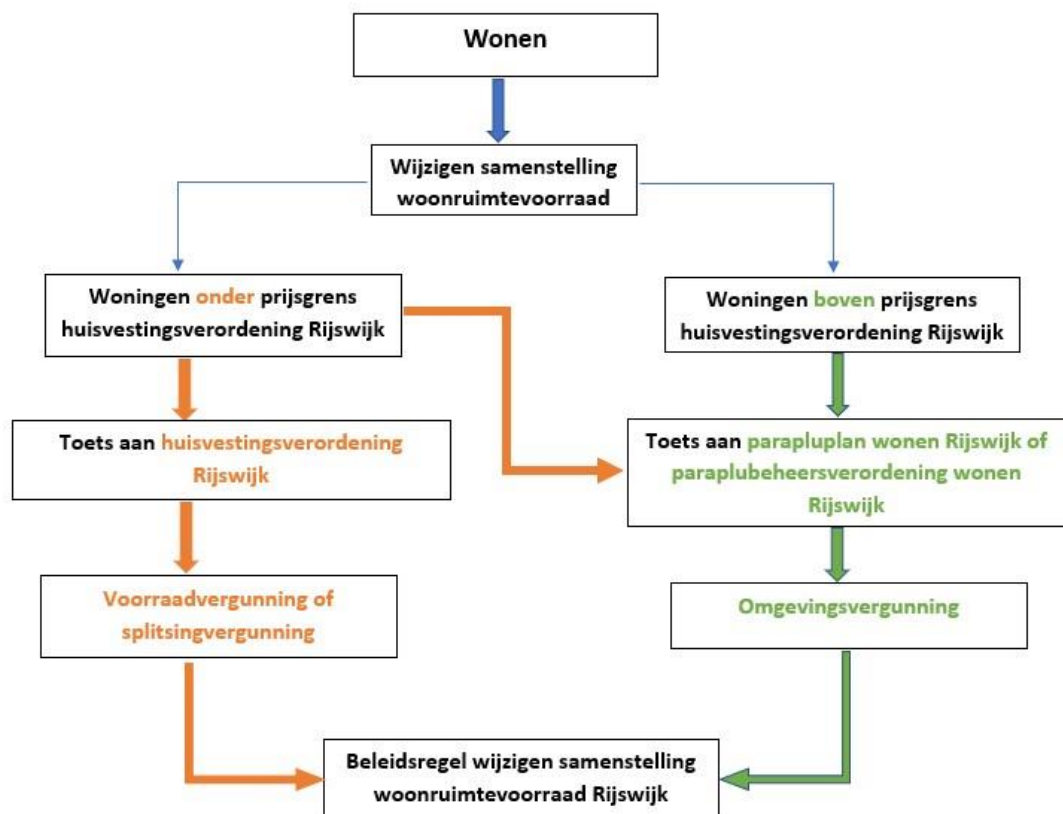
ook wel kadastrale splitsing wordt genoemd, waarmee in feite niets verandert aan de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Wat in het algemeen spraakgebruik ook wel wordt aangeduid als bouwkundige splitsing, wordt op grond van de Huisvestingswet 2014 in de meeste gevallen woningvorming genoemd, in de Huisvestingswet 2014 artikel 21, onder d opgenomen als het verbod om woonruimte “[...] tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden”.

#### **2.1.4 Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023**

Er zijn twee separate vergunningstelsels voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad (splitsen, samenvoegen en omzetten (inwoning, woningdelen en kamergewijze verhuur)): via omgevingsvergunning (basis: bestemmingsplan) of via een voorraadvergunning of splitsingsvergunning (basis: Huisvestingsverordening). Er zit veel overlap in de belangenafweging van beide stelsels, voornamelijk op het punt van leefbaarheid en goede ruimtelijke ordening. Aan beide vergunningstelsels hangen momenteel geen duidelijke criteria om deze belangenafweging te maken. De beleidsregel is vastgesteld op 3 oktober en is op 13 oktober in werking getreden. Derhalve zijn er voor beide vergunningstelsels duidelijke criteria.

In het belang van efficiëntie en duidelijkheid voor de burger is er voor gekozen om één beleidsregel te maken voor beide vergunningstelsels. Het onderscheid tussen beide is duidelijk benoemd. Op deze manier kan men direct zien welke vergunning benodigd is en welke criteria daaraan hangen.

De beleidsregels zijn onderverdeeld in drie thema's te weten, leefbaarheid, kwaliteit woonruimte en goed verhuurderschap. Het thema leefbaarheid richt zich op het tegengaan van de woonconcentratie en de parkeeroverlast binnen de gemeente Rijswijk. Daarnaast gaat de kwaliteit woonruimte in op de gebruiksoppervlakten bij zowel woningvorming, splitsing als omzetting. Er worden ook verschillende voorwaarden gesteld voor geluid, maximaal aantal bewoners en daglicht. Voor het laatste thema is het van belang dat er gebruik wordt gemaakt van een volwaardige huurovereenkomst voor woonruimte en er geen sprake is van inbreuk op de leefbaarheid. Onderstaand schema geeft weer welke regelgeving van toepassing is bij het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.



Schematische weergave regelgeving wijzigingen woningvoorraad (bron: gemeente Rijswijk)

## 3 Parapluplan

### 3.1 Wonen

#### *Aanleiding*

In de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk zijn verschillende begrippen met betrekking tot 'wonen' opgenomen en is er in sommige gevallen bij het gebruik voor wonen geen directe koppeling met het begrip 'woning'. Dat houdt in dat er uiteenlopende en, in sommige gevallen, ook ruime mogelijkheden zijn voor verschillende woonvormen.

Het wijzigen van de planologische mogelijkheden in de woonruimtevoorraad vraagt om een zorgvuldige afweging. Enerzijds is het gezien de druk op de woningmarkt wenselijk om de bestaande woonruimtevoorraad beter te benutten. Vormen van onzelfstandige bewoning, woningvorming en het splitsen van grotere woningen zouden in dit opzicht juist in zekere mate moeten worden toegestaan. Anderzijds zijn er ook nadelen aan het (verregaand) wijzigen van de woonruimtevoorraad. Met het toevoegen van woonruimte en huishoudens kan de bestaande hoge druk nog meer laten toenemen in buurten of straten. Denk bijvoorbeeld aan parkeren.

De focus van de gemeente blijft dan ook het toevoegen van nieuwe woningen in nieuwe gebiedsontwikkelingen. In de totale woningbouwprogrammering van de gemeente ligt de nadruk sterk op gestapelde woningen en relatief kleine woningen. Deze programmering moet in grote mate voorzien in de actuele behoefte aan woonruimte. Deze behoefte wordt voor een groot deel gevormd door één- en tweepersoonshuishouden. Op deze manier wil de gemeente met het omvangrijke nieuwbouwprogramma voorzien in de grote vraag naar betaalbare (en daardoor relatief kleine) woonruimte. Om deze redenen, op grond van de draagkracht van de bestaande wijken, is de gemeente in zekere mate terughoudend in de mogelijkheden tot wijziging van de (bestaande) woonruimtevoorraad en blijft regelgeving op dit vlak nodig.

Het beleid van de gemeente Rijswijk is erop gericht om eengezinswoningen te behouden voor huishoudens. Echter ontbreekt deze vertaling in een deel van de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk. De gemeente Rijswijk wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen die een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. Derhalve wordt met het voorliggende paraplubestemmingsplan een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld.

#### *Schaarste*

Hoewel in kwantitatieve zin splitsing en verkamering leiden tot meer woonruimten (onzelfstandig of zelfstandig), betreffen het in de regel kleine, kwalitatief ondermaatse eenheden die voor veel reguliere woningzoekenden niet geschikt of aantrekkelijk genoeg zijn. Ook in Rijswijk is dat het geval. Door verkamering en woningsplitsing 'verdwijnen' dus veelal 'gewone' woningen van de markt voor reguliere woningzoekenden en ontstaat toenemende schaarste aan reguliere woningen. De woningen die verdwijnen kunnen vóór de omzetting koopwoningen of private huurwoningen zijn en het kunnen (voormalige) eengezinswoningen of meergezinswoningen zijn. De toename van schaarste als direct gevolg van splitsen, samenvoegen, onttrekken, woningvorming en omzetten (inwoning, woningdelen en kamergewijze verhuur) kan dus in verschillende segmenten optreden. Indirect kan de schaarste ook toenemen in segmenten waar niet direct woningen worden verkamerd of gesplitst, zoals bij corporatiewoningen. Het kleinere aanbod aan koop en private huur kan immers leiden tot een toename van de vraag naar corporatiewoningen. Dit blijkt uit het onderzoek uitgevoerd door ABF naar schaarste op de woningmarkt in Rijswijk, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1.

#### *Vertaling naar het bestemmingsplan*

De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht, met dien verstande dat de regels en de begripsbepalingen van de geldende bestemmingsplannen ten aanzien van wonen komen te vervallen en

worden vervangen c.q. aangevuld door de regels en begripsbepalingen die zijn opgenomen in het voorliggende paraplubestemmingsplan.

Het betreft de volgende begrippen:

- bed & breakfast;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouding;
- huishouden;
- inwoning;
- kamerbewoning;
- kamerwoning;
- kortdurend recreatief nachtverblijf;
- onzelfstandige woonruimte;
- wonen;
- woning;
- woningdelen;
- woningsplitsing;
- woonruimte;
- zelfstandige woonruimte.

De huisvestingsverordening is primair bedoeld voor het voorkomen van onevenwichtige/onrechtvaardige effecten van schaarste en het bestemmingsplan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, kan regels bevatten over verschillende woonvormen.

Door de hierboven genoemde begrippen aan de geldende bestemmingsplannen toe te voegen c.q. te wijzigen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, is het niet meer mogelijk om op gronden waar gebruik voor wonen is toegestaan woonvormen anders dan een woning door één huishouden te beginnen. Wonen wordt in de nieuwe regeling dan ook toegesneden op het gebruik van een woning door één huishouden.

Wat onder het begrip 'huishouden' valt is heel divers: twee volwassenen zonder of met één of meerdere kinderen is een huishouden, maar ook eenoudergezinnen zijn een huishouden. Ook een eenpersoonshuishouden wordt als een huishouden beschouwd. Een huishouden kan ook bestaan uit, bijvoorbeeld, drie volwassenen waarbij er op zich geen familiale relatie noodzakelijk is tussen deze personen (de 'derde' hoeft geen kind van de andere twee te zijn om toch een huishouden te zijn).

Een in bestemmingsplannen veel gebruikt begrip voor huishouden is 'een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren'. Deze begripsbepaling wordt in het voorliggende paraplubestemmingsplan tevens toegepast. Verder is 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' als begripsbepaling in de regels opgenomen.

Daarnaast worden onttrekking, omzetting, woningvorming, samenvoeging en splitsing met het voorliggende paraplubestemmingsplan uitgesloten, met een afwijkingsmogelijkheid van dit verbod, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023'

Daarnaast worden onttrekking, omzetting, woningvorming, samenvoeging en splitsing met het voorliggende paraplubestemmingsplan uitgesloten. De gemeente wil onder voorwaarden andere woonvormen dan de bewoning van een (bestaande) woning door één huishouden toestaan. Het voorliggende paraplubestemmingsplan bevat afwijkingsbevoegdheden voor woningsplitsing, samenvoeging, kamerverhuur, inwoning (hospitaverhuur) en woningdelen. Een aanleiding voor een verzoek om (tijdelijk) af te wijken van het bestemmingsplan kan zijn dat ouderen in een eengezinswoning blijven wonen nadat de kinderen permanent het huis uit zijn. Sommige ouders willen daarom een kamer verhuren. Ook komt het voor dat woningstarters een eerste woning willen delen met vrienden. Gelet op het huidige tekort aan betaalbare woningen kan het wenselijk zijn om in dergelijke gevallen mee te werken. De afwijkingsbevoegdheden voor andere woonvormen kunnen uitsluitend toegepast worden, als voldaan wordt

aan de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' (zie toelichting paragraaf 2.1.4 ) of, voor samenvoeging, het woningen betreft die in het verleden gesplitst zijn.

### 3.2 Bed & breakfast

#### *Aanleiding*

Bed & breakfast wordt met het voorliggende parapluplan uitgesloten op plekken waar wonen is toegestaan, in zoverre het geldend planologisch regime zich daar niet reeds tegen verzet. Bed & breakfast valt immers niet onder de begripsomschrijving van wonen en de daarbij behorende begripsomschrijvingen. De gemeente Rijswijk wil echter onder voorwaarden bed & breakfast toestaan. In sommige geldende bestemmingsplannen is reeds een regeling voor bed & breakfast opgenomen. Voor deze plannen geldt dat deze regeling wordt vervangen door de gemeentebrede regeling uit het voorliggende plan.

#### *Vertaling naar het bestemmingsplan*

De gemeente wil onder voorwaarden bed & breakfast toestaan. Bed & breakfast heeft een beperkte schaal en omvang, is ondergeschikt aan de woonfunctie en is gericht op recreatief verblijf met een beperkte verblijfsduur. Andere vormen van toeristische verhuur, bijvoorbeeld het voor verhuur aanbieden van de gehele woning wanneer de bewoner met vakantie gaat, worden met deze regels uitgesloten.

Tot slot kan toeristische verhuur met de Wet toeristische verhuur en de Huisvestingsverordening uitgebreider geregeld worden. Vooralsnog wordt deze mogelijkheid niet benut, gezien de beperkte schaal van vormen van toeristische verhuur (met inbegrip van bed & breakfast) in Rijswijk.

De afwijkingsmogelijkheid voor bed & breakfast kan alleen toegepast worden op locaties waar het geldend planologisch regime wonen toestaat. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning hebben betrekking op het gebruik het maximum aantal slaapkamers (2), het maximum aantal meerderjarigen per kamer (2), de maximale vloeroppervlakte, genoeg parkeergelegenheden en de uitoefening door de bewoner(s) van de woning.

## 4 Haalbaarheid

De haalbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch regelen van de begrippen rondom wonen in relatie tot woonvormen. Voorliggend plan bevat derhalve geen nieuwe ontwikkelingen, waardoor er geen effecten zijn ten aanzien van aspecten als bodem, geur, ecologie, archeologie of andere milieu- en omgevingsaspecten.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van digitale ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk I bevat de inleidende regels. Dit hoofdstuk geeft de begrippen weer.

Hoofdstuk II bevat de algemene regels. In artikel 2 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 3 wordt nadrukkelijk benoemd welke bestemmingsplannen herzien worden. Vervolgens bevat artikel 4 de regelingen en afwijkingsmogelijkheden voor de aspecten 'wonen' en 'bed & breakfast'.

Ten slotte regelt hoofdstuk III de overgangs- en slotbepalingen.

### 5.4 Wijze van bestemmen

In toelichting hoofdstuk 3 worden de regelingen die onderdeel zijn van het parapluplan toegelicht.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

Er zijn voor de gemeente aan de uitvoering van dit parapluplan plan geen kosten verbonden waarvoor een specifiek onderzoek naar economische uitvoerbaarheid moet worden uitgevoerd. Er is evenmin sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarmee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van de gemeentelijke kosten.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken over het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 7 september heeft er een informatieavond op aanmelding plaatsgevonden op het gemeentehuis van Rijswijk over het paraplubestemmingsplan. Deze avond is door één persoon bezocht.



#### **6.2.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg**

Het beleid voor wat betreft de gemeentelijke huisvesting en wonen heeft niet direct betrekking heeft op andere overheidsinstanties. Om die reden is er geen vooroverleg gevoerd. Desondanks hebben de vooroverlegpartners tegelijkertijd met de tervisielegging kunnen reageren op het bestemmingsplan. Er zijn geen reacties ontvangen.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 augustus 2023 tot en met 21 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.