

Rijswijk



Paraplu- beheersverordening wonen Rijswijk

Vastgesteld, 12-12-2023
Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1.1 Begrippen	3
2 Algemene regels	5
Artikel 2.1 Anti-dubbelregel	5
Artikel 2.2 Toepassingsbereik	5
Artikel 2.3 Paraplubeheersverordening	5
3 Overgangs- en slotregels.....	7
Artikel 3.1 Overgangsrecht.....	7
Artikel 3.2 Slotregel.....	7

1 Inleidende regels

Artikel 1.1 Begrippen

1.1.1 verordening

De beheersverordening 'Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk' met identificatienummer NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01 van de gemeente Rijswijk.

1.1.2 beheersverordening

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

1.1.3 bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie in een woning en/of een bijgebouw, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief nachtverblijf, met het serveren van ontbijt.

1.1.4 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.1.5 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.1.6 inwoning

Bewoning van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden, zijnde de eigenaar-bewoner(s) of de hoofdhuurder(s), in gebruik is genomen.

1.1.7 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken.

1.1.8 kamerwoning

Een woonruimte die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (onzelfstandige woonruimte).

1.1.9 kortdurend recreatief nachtverblijf

Een vorm van verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben voor een periode van maximaal 14 dagen.

1.1.10 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (kamerwoning).

1.1.11 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.1.12 woning

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

1.1.13 woningdelen

Het in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij gebruik gemaakt wordt van één huurcontract/koopcontract voor de hele woning en dat wordt gezien als een vorm van bewoning van onzelfstandige woonruimte door de gebruikers.

1.1.14 woningsplitsing

Het verbouwen, veranderen en/of vergroten van een woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

1.1.15 woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

1.1.16 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

2 Algemene regels

Artikel 2.1 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.

Artikel 2.2 Toepassingsbereik

De beheersverordening wijzigt en vult alle beheersverordeningen in de gemeente Rijswijk aan die op het moment van vaststelling van de voorliggende verordening zijn vastgesteld, voor zover het betreft de beheersverordeningen die wonen mogelijk maken op de betreffende gronden, op de wijze zoals is aangegeven in [artikel 1.1](#) en [artikel 2.3](#) en laat de overige regels uit die beheersverordeningen, tenzij anders bepaald in deze verordening, ongewijzigd.

Artikel 2.3 Paraplubeheersverordening

2.3.1 Wonen

2.3.1.1 Algemene gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
- b. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) mag een gelijk aantal woningen als het bestaande aantal worden gebouwd.
- c. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.

2.3.1.2 Afwijkingsbevoegdheid woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.1 sub a](#) en [regels paragraaf 2.3.1.1 sub b](#) en een groter aantal woningen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

2.3.1.3 Afwijkingsbevoegdheid samenvoeging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.1 sub c](#) en samenvoeging van woningen toestaan, mits het woningen betreft die in het verleden door splitsing van een woning tot stand zijn gekomen.

2.3.1.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor kamerbewoning;
- b. het gebruik voor inwoning;
- c. het gebruik voor woningdelen;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

2.3.1.5 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.4](#) wordt het gebruik als c.q. het laten gebruiken voor kamerbewoning, inwoning of woningdelen, dat op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van deze beheersverordening legaal plaatsvond, niet als strijdig gebruik aangemerkt.

2.3.1.6 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels paragraaf 2.3.1.4 sub a en kamerbewoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

2.3.1.7 Afwijkingsbevoegdheid inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels paragraaf 2.3.1.4 sub b en inwoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

2.3.1.8 Afwijkingsbevoegdheid woningdelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regels paragraaf 2.3.1.4 sub c en woningdelen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

2.3.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Rijswijk die op het moment van vaststelling van het voorliggende plan zijn vastgesteld, voor zover de gronden zijn bestemd voor wonen, en een bed & breakfast toestaan, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. de bed & breakfast uitgeoefend wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning.
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van maximaal 2 meerderjarigen per kamer toegestaan, waarbij minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de betreffende woning;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het geldende parkeerbeleid ten tijde van de aanvraag.

3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3.1 Overgangsrecht

3.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

3.1.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de verordening, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

3.1.1.2 Afwijken

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%.

3.1.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in regels paragraaf 3.1.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende verordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die verordening.

3.1.2 Overgangsrecht gebruik

3.1.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

3.1.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden de met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in regels paragraaf 3.1.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met die verordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3.1.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in regels paragraaf 3.1.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.1.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in regels paragraaf 3.1.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die verordening.

Artikel 3.2 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk.