

Tweede voorbereidingsbesluit 'woningsplitsing en kamerverhuur'

Burgemeester en Wethouders van Leidschendam-Voorburg maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.7, zevende lid, van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 7 juli 2020 heeft besloten:

1. op grond van artikel 3.7, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid ('Voorbereidingsbesluit') voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met het IDN-nummer NL.IMRO.1916.Woningspkamerbew-VG01;

2. te bepalen dat voor de toepassing van dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:

a. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

b. huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

c. kamerverhuur: verhuur van een wooneenheid, dat wil zeggen het gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning, als bedoeld in artikel 1.1 sub 3 van het Bouwbesluit 2012;

d. mantelzorgwoning: een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis;

e. woning: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j, van de Huisvestingswet 2014;

f. zelfstandige woonruimte: woonruimte zoals bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. dat het met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit is het verboden om:

a. het gebruik van bestaande gebouwen of gedeelten daarvan, die als woning zijn bestemd of aangemerkt, te wijzigen of te laten wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes ten behoeve van de huisvesting van meer dan één huishouden, en/of

b. een bestaande woning om te zetten in twee of meer woningen, een en ander voor zover dit gebruik of deze omzetting nog niet legaal bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.

4. dat het met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit verboden is in bestaande gebouwen of gedeelten daarvan als bedoeld onder 3, het aantal daarin gevestigde huishoudens te laten toenemen, indien op het tijdstip van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit deze gebouwen of gedeelten daarvan rechtmatig in gebruik zijn voor de huisvesting van één huishouden;

5. dat het realiseren van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond is uitgezonderd van het verbod zoals genoemd in de artikelen 3 en 4. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden;

6. dat de verboden als bedoeld onder 3 en 4 niet van toepassing zijn, indien het gaat om inwoning bij een hoofdbewoner van een bestaand gebouw of gedeelte daarvan met een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 55 m² voor maximaal twee personen, niet behorende tot het huishouden van de hoofdbewoner, in twee afzonderlijke kamers (onzelfstandige woonruimten), mits de hoofdbewoner ten minste 50% van het totale GBO van het gebouw zelf bewoont;

7. dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de verboden als bedoeld onder 3 en 4 onder de volgende voorwaarden:

- a. het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
 - b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
 - c. de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
 - d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
 - e. hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
 - f. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².
8. alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan:
- a. de algemene leefbaarheidstoets: toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg 2021;
 - b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
9. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit zoals vervat in de besluitpunten 1 t/m 8 in werking treedt met ingang van 28 oktober 2021.

Inzien voorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit met de daarbij behorende verbeelding en overige stukken kan met ingang van 28 oktober 2021 als volgt worden geraadpleegd:

- via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl: het IDNnummer van het voorbereidingsbesluit is NL.IMRO.1916.Woningspkamerbew-VG01;
- via de gemeentelijke website www.lv.nl/overzicht-bestemmingsplannen;
- als papieren versie in het gemeentelijk Servicecentrum (Koningin Wilhelminalaan 2, Leidschendam).

Bezwaar en beroep

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.