

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3641880
Datum	: 15 juli 2025
Onderwerp	: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i kamerverhuur 2025

Voorstel:

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025': De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0484.kamerverhuurvmlbh-VA1 van de gemeente Alphen aan den Rijn, vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Het voorbereidingsbesluit 'Kamerverhuur 2023' en de voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025' bevatten een verbod op wijziging van het bestaande (woon)gebruik in de kernen Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp en het sierteeltgebied van Hazerswoude-Dorp. In de planologische regimes van die plangebieden was het begrip 'wonen' niet specifiek genoeg gedefinieerd. Kamerverhuur was daardoor in een aantal gevallen zonder nadere afweging mogelijk. De nadelige gevolgen hiervan voor de woon- en leefomgeving in deze gebieden zijn onwenselijk.

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' volgt op de voorbereidingsbesluiten en zorgt voor borging van het verbod uit de voorbereidingsbesluiten in het omgevingsplan. Tijdens de tervisielegging van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het college stelt de gemeenteraad voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

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.

Het gaat om de kernen Aarlanderveen en Hazerswoude–Dorp en het sierteeltgebied van Hazerswoude–Dorp. Dit betekent dat in die gebieden de planologische regeling onbedoeld ruimte biedt voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning.

Met het voorbereidingsbesluit van 5 september 2023 is deze onwenselijke situatie ondervangen. Omdat de geldigheid van het voorbereidingsbesluit echter per 1 juli 2025 eindigt, is het nodig om de regels uit het voorbereidingsbesluit te borgen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het TAM–omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' ziet op een aanvulling van enkele begrippen en een bepaling voor het tegengaan van kamerverhuur zonder verdere afwegingsruimte. Het TAM–omgevingsplan Kamerverhuur maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit TAM– Omgevingsplan is het op 1 juli 2025 aflopende voorbereidingsbesluit, dat bedoeld is kamerverhuur zonder verdere afwegingsruimte in bepaalde gebieden tegen te gaan, verlengd. Dit zodat er geen planologisch gat ontstaat en het tegengaan van ongewenst kamerverhuur geborgd blijft.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het TAM–omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' zorgt ervoor dat in de kernen Aarlanderveen en Hazerswoude–Dorp en het sierteeltgebied van Hazerswoude–Dorp kamerverhuur zonder nadere afweging niet mogelijk is. Nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat worden daarmee voorkomen.

Kader

- Omgevingswet;
- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling
- Algemene wet bestuursrecht
- Beleidsstuk 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn'.

Argumenten

Uitvoering voorbereidingsbesluit

Het TAM–omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' is de uitvoering van het aangekondigde bestemmingsplan in het voorbereidingsbesluit van 21 september 2023.

Uniformiteit

Het TAM-omgevingsplan zorgt ervoor dat binnen het gehele ambtsgebied dezelfde regels en uitgangspunten gelden wat betreft een aantal woongerelateerde begrippen, die ervoor zorgen dat een woning in de basis één huishouden huisvest. Het plan reguleert andere woonvormen aan de hand beleid.

Grip op kamerverhuur

Zonder aanvullende woongerelateerde begrippen is kamerverhuur in bestaande woningen binnen het plangebied 'bij recht' toegestaan. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' voorkomt een onwenselijke situatie door initiatieven per plan te kunnen beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken, dat het initiatief aanvaardbaar is uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Door kamerverhuur te kunnen toetsen aan beleidsregels wordt bovendien voorzien in een gedragen afwegingskader.

Waarborging aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Kamerverhuur kan gelet op bijvoorbeeld een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte een aanzienlijke impact hebben op de omgeving. De in het plan voorziene toetsingsmogelijkheid is een waarborg voor de aanvaardbaarheid van initiatieven wat zich vertaalt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de inwoners.

Participatie

Gelet op de aard en omvang van het plan is afgezien van inspraak.

Financiële consequenties

Dit plan heeft een beheersmatig karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er hoeft daarom geen afzonderlijke exploitatie te worden opgesteld en er vindt geen kostenverhaal plaats. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit het opstellen van dit TAM-Omgevingsplan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente

Realisatie

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. De stukken zijn onder andere in te zien op www.regelsopdekaart.nl met identificatienummer NL.IMRO.0484.kamerverhuurvmlbh-VA1. Het is gedurende de periode mogelijk beroep in te stellen tegen het plan. Het TAM-omgevingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend. Het plan treedt vier weken na bekendmaking in werking als er bij beroep geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Regels en Motivering met bijlagen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' met bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2025
Zaaknummer : 3581014
Datum : 15 juli 2025
Onderwerp : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i kamerverhuur 2025

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

besluit:

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025': De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.0484.kamerverhuurvmlbh-VA1 van de gemeente Alphen aan den Rijn, vast te stellen.

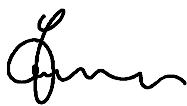
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Regels en Motivering met bijlagen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kamerverhuur 2025' met bijbehorende bestanden.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman