

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3552729
Datum	:	22 mei 2025
Onderwerp	:	Voorbeschermingsregels TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025

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

besluit:

- 1 Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2025-VA01 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025'). Dit werkingsgebied is tevens opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.
- 2 Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij dit besluit. Deze voorbeschermingsregels zijn onderdeel van het onder punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit.
- 3 Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop het is bekendgemaakt.
- 4 De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen op te heffen op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

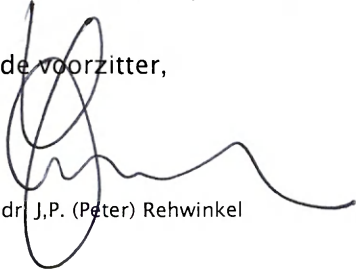
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage 1 Werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025';
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025'

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3552729
Datum	: 10 april 2025
Onderwerp	: Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025' (GEHEIM)

Voorstel:

- 1 Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbbedrijven2025-VA01 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025'). Dit werkingsgebied is tevens opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.
- 2 Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij dit besluit. Deze voorbeschermingsregels zijn onderdeel van het onder punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit.
- 3 Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop het is bekendgemaakt.
- 4 De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen op te heffen op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In delen van Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp is het mogelijk dat bestaande woningen worden opgesplitst voor kamerverhuur. Dat komt omdat de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (geldende bestemmingsplan/de beheerverordening) dit niet verbiedt. Dit kan leiden tot situaties waarin overlast ontstaat voor de omgeving en wijkt af van de regels die gelden in de andere delen van de gemeente. Dit wordt daarom aangepast in een wijziging van het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat zich totdat die aanpassing rond is nieuwe situaties ontstaan, stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat de wijziging van het Omgevingsplan geldt.

Inleiding/aanleiding

Op 6 juli 2023 en gewijzigd bij besluit van 2 september 2023 heeft uw raad het voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2023 genomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft dit voorbereidingsbesluit wettelijk een geldigheidsduur van 1 jaar en zes maanden gekregen, ingedaan op 1 januari 2024. De werking ervan eindigt dus op 30 juni 2025. Omdat nog niet voor alle delen van het voorbereidingsbesluit een herziening van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is vastgesteld, is het zaak dat voor die delen een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen.

In delen van Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp (Sierteeltgebied) is het mogelijk dat bestaande woningen worden opgesplitst voor kamerverhuur. Dat komt omdat de regels in het geldende bestemmingsplan/de beheerverordening dit niet verbiedt. Dit kan leiden tot situaties waarin overlast ontstaat voor de omgeving en wijkt af van de regels die gelden in de andere delen van de gemeente. Dit wordt daarom aangepast.

Om te voorkomen dat zich totdat die aanpassing rond is nieuwe situaties ontstaan, stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande situatie als het ware bevroren totdat de aanpassing geldt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorkomen dat woningen worden gebruikt voor kamerverhuur. De bestaande situatie wordt als het ware bevroren zodat nieuwe situaties niet meer kunnen ontstaan.

Kader

- Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad voor een locatie een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels.
- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2023
- Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Kamerverhuur in bestaande woningen in (delen van) Aarlanderveen en Hazerswoude-Dorp is op basis van de daar geldende planologische regimes direct mogelijk omdat het begrip 'wonen' niet (specifiek genoeg) is gedefinieerd. Volgens vaste jurisprudentie moet ervan uit worden gegaan dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers, zijn toegestaan als in het bestemmingsplan een perceel bestemd is voor 'wonen' en het begrip 'wonen' in het bestemmingsplan niet (specifiek) wordt gedefinieerd (met een begripsomschrijving waaruit volgt dat kamerverhuur c.q. woningsplitsing hier niet onder valt).

Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat woningen in de betreffende gebieden door 'huisvesters' worden verworven en als hiervoor geen vergunningplichtige bouwactiviteiten nodig zijn, direct geschikt worden gemaakt voor (tijdelijke) bewoning voor meerdere personen/huishoudens. Dit kan, omdat dit niet met planologische regels is omkleed, ongewenste en nadelige gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving in deze gebieden. Periodiek doen dergelijke situaties zich voor.

Een wijziging van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan om deze ongewenste situatie aan te passen en in overeenstemming te brengen met de overige planologische regimes in de gemeente is in voorbereiding. Om te voorkomen dat er in de periode tot aan de ter inzage legging en inwerkingtreding hiervan nog nieuwe situaties ontstaan, dient er een TAM-voorbereidingsbesluit te worden genomen teneinde de bestaande situatie als het ware te bevroren. Hiertoe is het voorliggende voorstel opgesteld.

Geheimhouding

- Tussen de beraadslaging in ons college, uw besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit een (korte) periode. Als voor inwerkingtreding bekend is dat een voorbereidingsbesluit aanstaande is, bestaat het risico dat alsnog nieuwe ongewenste situaties kunnen worden gecreëerd. In het bijzonder geldt dat voor situaties, zoals hier aan de orde kan zijn, waarvoor geen omgevingsvergunning benodigd is en die derhalve snel zijn te realiseren. Geheimhouding is in die (korte) periode gewenst om goed functioneren van de gemeente op dit punt te waarborgen (artikel 5.1, lid 2 sub i Wet open overheid) en de onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen en daarom opgelegd door het college.
- Nu deze geheime informatie door het college aan uw raad is verstrekt, is de raad exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. Dit kan plaatsvinden als het voorbereidingsbesluit bekend wordt gemaakt en in werking treedt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Participatie

Over het onderhavige voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en de navolgende wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. De voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit zijn, in tegenstelling onder de Wet ruimtelijke ordening, onder de Omgevingswet een directe grondslag voor een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Om dit risico te beperken, is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de opgenomen verboden.

Realisatie

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad, Week in Beeld en op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend. Dit staat in artikel 8:5, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of, als binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarvan de regels, bedoeld in het eerste lid, deel uitmaken is bekendgemaakt, op het tijdstip waarop dat besluit in werking treedt of is vernietigd.

Bijlage(n)

- Bijlage 1 Werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025';
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025'

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage 1 Werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025';
- Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Kamerverhuur 2025'

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.