

Postbus 45  
2800 AA Gouda  
088 - 54 50 000  
www.odmh.nl

[REDACTED]  
Burg Vogelaarsingel 6  
2912 BB NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Besluitdatum  
Verzenddatum 19-08-2025  
Ons kenmerk 2024-00026387  
Uw kenmerk HEG2912BB6HKV\_2  
Loketnummer 2024121201711

Onderwerp  
Beantwoording vooroverleg

Bijlagen -

Beste [REDACTED]

Op 12 december 2024 ontvingen wij uw aanvraag om vooroverleg. Het gaat om het gedeeltelijk gebruiken van de woning voor kamerverhuur op de locatie aan de Burg Vogelaarsingel 6 in Nieuwerkerk aan den IJssel. Wij hebben uw initiatief getoetst. In deze brief informeren wij u over het resultaat van onze toetsing.

### Resultaat van de toetsing

Wij hebben uw initiatief getoetst aan het omgevingsplan. Omdat het initiatief niet past binnen de regels, hebben wij tevens gekeken naar de mogelijkheden voor afwijking hiervan.

### Omgevingsplan

Het plan is gelegen in het gebied waar tot 1 januari 2024 o.a. de “1<sup>e</sup> partiële herziening beheersverordening Nieuwerkerk aan den IJssel” gold. Deze beheersverordening is nu onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Zuidplas. De gronden hebben daarin de bestemming “Woondoeleinden”.

Op grond van artikel 5.2.1 van het bestemmingsplan mag de locatie gebruikt worden voor woondoeleinden. Het plan is in strijd met de “1<sup>e</sup> partiële herziening beheersverordening Nieuwerkerk aan den IJssel” waarbinnen bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimtes expliciet verboden worden.

Daarnaast voldoet het plan niet aan de voorschriften van de “Parapluherziening Parkeren” omdat er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### Afwijking ruimtelijke regels

Het is mogelijk om met toepassing van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, af te wijken van de regels van het geldende omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

### Beoordeling intaketafel

Het voornemen is op de intaketafel beoordeeld op de wenselijkheid. Hieruit volgt dat het aangevraagde plan wenselijk is. Hieronder volgt een nadere motivering:

### *Planologische kruimelgevallen gemeente Zuidplas*

Om af te wijken van het tijdelijke 'Omgevingsplan gemeente Zuidplas' volgt de gemeente de BOPA procedure. Hiervoor hanteert de gemeente een toetsingskader in de vorm van het gemeentelijke Kruimelbeleid. Hierin is in algemene en specifieke regels bepaald waar het plan aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking.

Uw plan voldoet aan de toetsingskaders van het Kruimelbeleid. Hierbij worden de volgende argumenten gebruikt:

#### Algemene regels

Het eerste deel van het toetsingskader bestaat uit de algemene regels, waar elk plan aan dient te voldoen om gebruik te maken van dit beleid. Zo wordt er onder andere beschreven dat de belangen van gebruikers en/of eigenaren van omliggende gronden niet onevenredig geschaad mogen worden, de ruimtelijke- en stedenbouwkundige samenhang in de omgeving niet onevenredig verstoord mag worden en het plan dient te voldoen aan de 'Omgevingsvisie gemeente Zuidplas 2024' en 'Nota Parkeernormen 2019'. Het plan is hiermee niet in strijd. Het gaat om het gebruik van het bestaande pand, waarmee het plan geen invloed heeft op de ruimtelijke- en stedenbouwkundige samenhang van de omgeving. Ook de belangen van gebruikers en eigenaren in de buurt worden niet belemmerd. De gemeentelijke omgevingsvisie beschrijft de inzet op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad in de vorm van een divers, betaalbaar en flexibel woningaanbod. Hier sluit het aangevraagde plan bij aan.

Tot slot wordt er niet direct voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is een tekort van 0,5 (afgerond 1) parkeerplek. De 'Nota Parkeernormen 2019' biedt onder artikel 2.11 de mogelijkheid om te onderzoeken of de resterende parkeervraag in of op gemeentelijke parkeerplaatsen kan worden opgelost. Voorwaardelijk is dat de bezetting van de betreffende parkeerplaatsen, inclusief het beoogde gebruik, niet hoger mag uitkomen dan 85%. Uit gemeentelijke parkeertellingen blijkt dat de parkeerplaatsen achter winkelcentrum Dorrestein op een doordeweekse nacht voldoende capaciteit hebben om met de toevoeging van 0,5 (afgerond 1) parkeerplaatsen nog onder de richtlijn van maximaal 85% parkeerdruk te blijven. Het college van burgemeester en wethouders heeft om deze reden besloten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 2.11.

#### Specifieke regels

De specifieke regels stellen aanvullende eisen op de algemene regels voor specifieke gevallen. Ten aanzien van kamerverhuur zijn er geen specifieke regels waar aanvullen aan voldaan hoeft te worden.

#### Participatie

Volgens het besluit verplichte participatie BOPA van de gemeenteraad van Zuidplas is participatie verplicht bij deze ontwikkeling. De belanghebbenden zijn door de initiatiefnemer nog niet op de hoogte gebracht van het plan. Dit dient wel te gebeuren alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

#### Aanvullende voorwaarden

- Er dient bij aanvraag omgevingsvergunning een participatieverslag aangeleverd te worden.
- Er dient een tot onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van een of meerdere gebouwen / woningen aangevraagd te worden.
- Er dient bij aanvraag omgevingsvergunning aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap. Hieronder valt ook een berekening aan de hand van het puntensysteem.

### Conclusie intaketafel

Gelet op bovenstaande is de gemeente Zuidplas bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan uw plan voor het kamergewijs verhuren (toevoegen twee onzelfstandige woonruimtes) van de woning.

### **Commissie Omgevingskwaliteit**

Omdat het plan enkel om een in pandige verandering gaat is het plan aangemerkt als een welstandsvrij bouwwerk. Het initiatief is daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

### **Conclusie**

U kunt uw plan, rekening houdend met de gegeven adviezen, verder uitwerken. Vervolgens kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Dit kan via de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

### **Wat zijn voor u de kosten?**

Voor de behandeling van uw aanvraag moet u een bedrag van € 300,00 betalen. Dit heet leges. U ontvangt binnenkort van de gemeente Zuidplas een nota om de leges te betalen. Wilt u bezwaar maken tegen de leges? Op de nota die u binnenkort ontvangt staat hoe u dat kunt doen.

### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met [REDACTED] Dat kan via [REDACTED] of per e-mail via [REDACTED]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2024-00026387. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,  
Namens dezen,  
S. van Vliet,  
Teamleider Vergunningverlening  
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

*Dit document is digitaal vastgesteld.*