

Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Opzet bestemmingsplan en toelichting	4
Hoofdstuk 2 Wet- en regelgeving	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Regionaal & gemeentelijk beleid	5
2.3 Waterparagraaf	6
2.4 Conclusie	6
Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid	7
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Regels	11
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	11
Artikel 1 Toepassingsbereik	11
Artikel 2 Begrippen	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Vervanging begripsbepaling "Woning"	13
Artikel 4 Toevoeging begripsbepaling "Woning"	14
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	15
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOT REGELS	17
Artikel 6 Overgangsrecht	17
Artikel 7 Slotregel	18

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Daarbij is het gebruikelijk om begripsbepalingen op te nemen voor woningen. Ook in de regelgeving met betrekking tot de Huisvestingswet worden er definities gegeven van woonruimten. Gebleken is dat bij een aantal bestemmingsplannen deze begrippen niet naadloos op elkaar aansluiten.

In deze bestemmingsplannen is namelijk bepaald dat een woning slechts mag worden bewoond door één huishouden. Indien er sprake is van kamerverhuur is er juridisch gezien echter geen sprake van één huishouden. Indien op grond van de Huisvestingsverordening de vestiging van kamerverhuur toegestaan is moet een procedure gevolgd worden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze situatie leidt tot onnodige regeldruk en onnodige lange procedures en sluit daarom niet aan bij de ambitie die we als gemeente Schiedam hebben gesteld om een servicegerichte organisatie te zijn. De doelstelling van dit Paraplu-bestemmingsplan Wonen is dan ook om te dereguleren en aan te sluiten bij de begripsbepalingen van de recent opgestelde bestemmingsplannen. Ook inhoudelijk zijn er geen redenen om kamerverhuur aan een ruimtelijke toets te onderwerpen nu de ruimtelijke impact van kamerverhuur beperkt is. Daarbij komt dat op grond van andere wetgeving reeds regels gesteld zijn ten aanzien van overbewoning, parkeren en brandveiligheid. Daarin brengt dit bestemmingsplan geen wijziging.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld in overeenstemming met de “Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2012” en het “Informatiemodel ruimtelijke ordening IMRO2012. Het plan is hierdoor digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

1.2 Begrenzing plangebied

Het Paraplu-bestemmingsplan Wonen is van toepassing op de in de onderstaande tabel genoemde geldende bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen wordt het begrip woning herzien waarmee de discrepantie

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door GS
Groenord 2003	13 september 2004	26 april 2005
Notenbalk (wijzigingsplan)	8 december 2009	-
Spaanse Polder en 's-Graveland	12 december 2005	4 april 2006
Nieuwland 2004	20 september 2005	16 mei 2006
Utopia (wijzigingsplan)	24 mei 2011	-
Schravelant College (wijzigingsplan)	22 november 2011	-
Kethel e.o.	21 april 2011	-
Oost	27 oktober 2011	-
Spaland	27 oktober 2011	-
Woudhoek	2 februari 2012	-
Zuid	2 februari 2012	-
Schieveste	2 februari 2012	-
Oranjeburgh	26 april 2012	-
Daltonstraat e.o.	20 september 2012	-
Polderwetering	31 januari 2013	-

bestemmingsplan Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Het is de bedoeling dat de werkingssfeer van dit bestemmingsplan in de toekomst wordt overgenomen door de algehele herzieningen van de in de tabel genoemde bestemmingsplannen.

1.3 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

- de toelichting: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
- de regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste wetten en regels die relevant zijn voor het plangebied.
- Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 4 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Wet- en regelgeving

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de relevante wetten en regels voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

2.1 *Rijksbeleid*

2.1.1 **Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 is de vernieuwde Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Belangrijke doelstellingen van de Wro is enerzijds dat het bestemmingsplan sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang en anderzijds dat procedures verkort worden.

Op grond van artikel 3.1 van de Wro kan de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen. Daarbij kunnen met het oog op deze bestemming regels worden gesteld. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken maar kunnen daarnaast ook betrekking hebben op algemene zaken zoals bijvoorbeeld begripsbepalingen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het mogelijk is om van kracht zijnde papieren bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien zonder dat de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 van toepassing is. Er gelden daarbij echter wel twee randvoorwaarden.

In de eerste plaats is dit gedeeltelijk herzien slechts mogelijk tot tien jaar na vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan. Ten tweede kan een wijziging van een dergelijk bestemmingsplan niet zo ver kan reiken dat nieuwe bestemmingen worden vastgesteld of bestaande bestemmingen worden gewijzigd.

2.1.2 **Huisvestingswet**

Op 1 oktober 1992 is de Huisvestingswet in werking getreden. De Huisvestingswet heeft als doel het bevorderen van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Hiertoe biedt de wet de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen waarmee een vergunningstelsel kan worden ingesteld voor woonruimteverdeling en voor de wijziging van de woningvoorraad.

In artikel 30 van de Huisvestingswet is een bepaling opgenomen die stelt dat het verboden is om een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. In de stadsregio Rotterdam is de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 van belang waarbij de gemeente Schiedam nadere regels heeft gesteld.

2.2 *Regionaal & gemeentelijk beleid*

2.2.1 **Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006**

Eén van de taken van de stadsregio is het opstellen van een regionale huisvestingsverordening. Hierin staan in hoofdstuk 2 regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen die eigendom zijn van woningcorporaties en regels met betrekking tot bijvoorbeeld de onttrekkingsvergunning en splitsingsvergunning die voor alle woonruimten in de stadsregio gelden. Het doel van deze verordening is zorgen voor een rechtvaardige en transparante verdeling van woonruimten. Voor wat betreft Schiedam is de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 van kracht.

2.2.2 Nadere regels kamerverhuur 2013 gemeente Schiedam

Op 25 juni 2013 heeft de gemeente Schiedam nadere regels vastgesteld voor de kamerverhuur. Deze nadere regels zijn gebaseerd op artikel 16f van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2006. In deze nadere regels staan, naast definities van belangrijke begrippen zoals huishouden en onzelfstandige woonruimte, voornamelijk procesinhoudelijke zaken.

Belangrijk is artikel 5 van de nadere regels waar de weigeringsgronden benoemd worden. Uit dit artikel blijkt onder andere dat naast een minimum gebruiksoppervlakte per persoon van 18 m² ook een inbreuk op het bestaande woon- en leefmilieu een reden kan zijn om de vergunning te weigeren. Daarbij is een limiet gesteld aan het aantal kamerverhuurpanden per straat.

2.2.3 Woonvisie

Op 28 juni 2012 is in de gemeenteraad de Woonvisie Schiedam 2030 vastgesteld. Met de Woonvisie wordt een uitwerking gegeven aan de vier hoofdpogaven uit de Stadsvisie Schiedam 2030, die gerelateerd zijn aan het wonen. In de Woonvisie wordt het voorkomen van concentraties en overbewoning ten aanzien van kamerverhuur als speerpunt benoemd.

2.3 Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet er in het bestemmingsplan aangegeven worden wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn. Omdat er hier slechts sprake is van wijziging van een begripsbepaling is er geen sprake van waterrelevantie.

2.4 Conclusie

Het Paraplu-bestemmingsplan Wonen past binnen de bestaande wet- en regelgeving. Ook vanuit beleidstechnisch oogpunt is er geen belemmering ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Aan het bestemmingsplan zijn, behoudens de kosten van het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, voor de gemeente geen kosten verbonden. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het is in dit geval niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Geen exploitatieplan

De wijzigingen in de planregels die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen niet leiden tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

bestemmingsplan Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap en omringende gemeenten. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Schiedam en is deze gepubliceerd op onze website. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de "Reactienota Voorontwerp Paraplu-bestemmingsplan Wonen" die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan is als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen. De ingediende zienswijzen worden betrokken op de besluitvorming met betrekking tot het bestemmingsplan.

PM

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

bestemmingsplan Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

Het Paraplu-bestemmingsplan Wonen is een herziening van de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in tabel 1 en 2 en maakt hiervan deel uit.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan:

Het bestemmingsplan Paraplu-bestemmingsplan Wonen met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0033-0001 van de gemeente Schiedam.

2.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels, inclusief (eventuele) bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Vervanging begripsbepaling "Woning"

De begripsbepaling "woning" in artikel 1 van de in tabel 1 genoemde bestemmingsplannen wordt verwijderd en vervangen door de volgende begripsbepaling:

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen

Tabel 1

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Te vervangen artikel
Spaanse Polder en 's-Graveland	12 december 2005	1.37
Nieuwland 2004	20 september 2005	1.68
Utopia	24 mei 2011	1.68
Schravelant	22 november 2011	1.68
Kethel e.o.	21 april 2011	1.71
Oost	27 oktober 2011	1.67
Spaland	27 oktober 2011	1.74
Woudhoek	2 februari 2012	1.69
Zuid	2 februari 2012	1.79
Schieveste	2 februari 2012	1.45
Oranjaburgh	26 april 2012	1.68
Daltonstraat e.o.	20 september 2012	1.50
Polderwetering	31 januari 2013	1.90

Artikel 4 Toevoeging begripsbepaling "Woning"

De navolgende begripsbepaling "woning" wordt aan artikel 1 van de in tabel 2 genoemde bestemmingsplannen toegevoegd:

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen

Tabel 2

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad
Groenoord 2003	13 september 2004
Notenbalk	8 december 2009

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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.

bestemmingsplan Paraplu-bestemmingsplan Wonen

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 6.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 6.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verklein.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 6.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het Paraplu-bestemmingsplan Wonen van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,