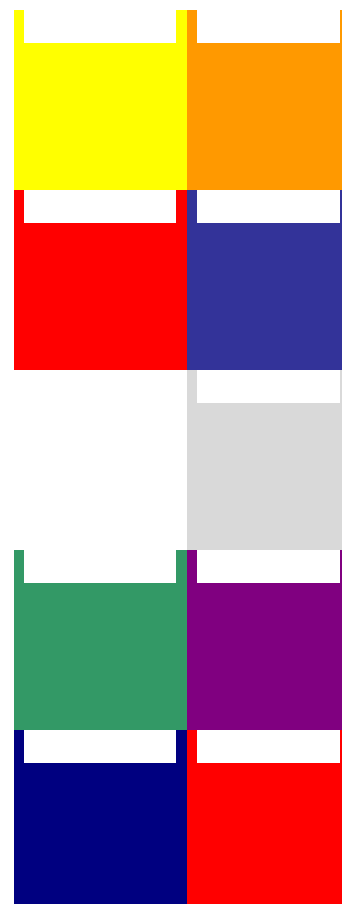


## Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

GEMEENTE VLAARDINGEN



BESTEMMINGSPLAN

## Paraplubestemmingsplan Wonen

|         |                                  |  |  |
|---------|----------------------------------|--|--|
| status: | definitief                       |  |  |
| versie: | 20200831 na zienswijze           |  |  |
| datum:  | 31 augustus 2020                 |  |  |
| nummer: | NL.IMRO.0622.0289bpWoon2019-0030 |  |  |

## Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Paraplubestemmingsplan Wonen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

1. Toelichting: in dit document beschrijft de aanleiding, doel en overwegingen. Daarnaast wordt uitgelegd op welke wijze deze doelen, werkwijze en uitvoerbaarheid worden gerealiseerd.
2. Planregels: dit deel vormt de belangrijkste en juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan waardoor een eenduidige en uniforme regeling ontstaat. Het beschrijft nauwkeurig welke bepalingen van kracht zijn en vervangt het thema Wonen in alle geldende bestemmingsplannen. Deze regels worden digitaal gekoppeld aan de verbeelding.
3. Verbeelding van het plangebied: een inzichtelijk weergave van het plangebied waarop de Toelichting en planregels van toepassing zijn.

De planregels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het paraplubestemmingsplan Wonen.

Proces

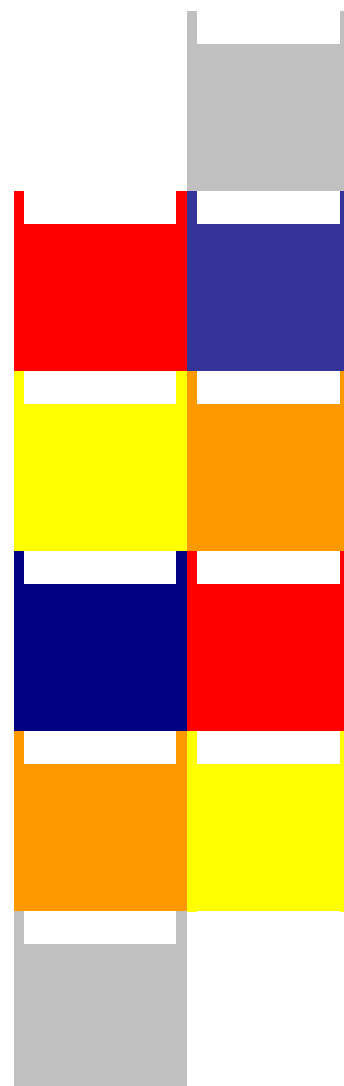
Het onderhavige paraplubestemmingsplan heeft , net als andere bestemmingsplannen, de bestemmingsplanprocedure doorlopen en is digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het digitale bestemmingsplan is opgesteld volgens de landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling, de planregels, bestaat uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

# 1. Toelichting



GEMEENTE VLAARDINGEN

## **Stedelijke Ontwikkeling**

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Toelichting Paraplu bestemmingsplan Wonen

- Hoofdstuk 1 Inleiding
  - 1.1 Aanleiding
  - 1.2 Ligging plangebied
  - 1.3 Geldende regelingen
  - 1.4 Paraplubestemmingsplan Wonen
  - 1.5 Parapluplan in relatie tot de nieuwe Omgevingswet
  - 1.6 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Juridische regeling
  - 2.1 Algemeen
  - 2.2 Verbeelding
  - 2.3 Wijze van regelen
  - 2.4 Artikelsgewijze toelichting
- Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid
  - 3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
  - 3.2 Economische uitvoerbaarheid
  - 3.3 Grondexploitatie

## **Stedelijke Ontwikkeling**

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

#### **1.1 Aanleiding**

Sinds enige tijd speelt in de gemeente Vlaardingen de problematiek met betrekking tot het gebruik en de aankoop van reguliere woningen voor de huisvesting van meerdere huishoudens en onzelfstandige kamerverhuur. Dit leidt tot overlast door overbewoning van deze panden, toename parkeerdruk en leidt tot schaarste in het aanbod van betaalbare koop- of huurwoningen.

In onze bestemmingsplannen is vastgelegd hoe gronden, bestemd voor “wonen”, mogen worden gebruikt. In een deel van de bestemmingsplannen is vastgelegd dat deze gronden bedoeld zijn voor “wonen” zonder nadere definiëring. In een ander deel van de bestemmingsplannen is vastgelegd dat “wonen” bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden in een woning. Hierbij is de term huishouden niet nader toegelicht. Met dit parapluplan worden eenduidige definities in alle bestemmingsplannen vastgesteld.

#### **Eenduidige begrippen in Vlaardingen**

Het eenduidig definiëren is nodig omdat uit jurisprudentie is gebleken dat op basis van een belangrijk deel van onze bestemmingsplannen niet kan worden opgetreden tegen de huisvesting van personen die niet tot het zelfde huishouden behoren of kamerverhuur. Dit omdat deze huisvesting momenteel niet in strijd is met de woonbestemmingen, die in veel van de bestemmingsplannen van de gemeente Vlaardingen zijn opgenomen. Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning is 'gewoon' mogelijk op basis van de in de bestemmingsplannen opgenomen regels, vaak omdat het begrip wonen niet is gedefinieerd. Teneinde deze ongewenste situaties te voorkomen, is het voorliggende paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarmee worden verdere diverse huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel gereguleerd. Deze kunnen na vaststelling van dit plan alleen nog maar als er een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend. Voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan het college beleidsregels vaststellen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat het gehele gemeentelijke grondgebied, exclusief de gebieden waarvoor een beheerverordening geldt. Gelet op de regelgeving moet daarvoor een herziening van de beheersverordening met de zelfde inhoud worden vastgesteld.

#### **Uitzondering**

Voor het overgrote deel van de woningen volstaat de definitie, voor een enkele situatie wordt een uitzondering gemaakt; namelijk voor de huisvesting van twee personen die niet tot een huishouden behoren. Dit maakt het mogelijk voor een hospita om een student in huis te nemen of dat een huis gehuurd wordt door 2 studenten/werknemers. De ruimtelijke consequentie hiervan is namelijk nauwelijks aanwezig. Het zou onlogisch en onnodig bureaucratisch zijn om ook deze situaties vergunningplichtig te maken.

#### **Woonruimteverordening**

Daarnaast is ook een Woonruimteverordening in voorbereiding op grond van de Huisvestingswet. Deze heeft tot doel verdere kaders te stellen aan het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad.

#### **Vorbereidingsbesluit**

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is op 17 oktober 2019 het voorbereidingsbesluit 'gebruik Wonen' vastgesteld RB 1736079 (inwerkingtreding 22 oktober 2019).

#### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen, exclusief de gebieden waarvoor een beheerverordening, Vergulde Hand West: NL.IMRO.0622.0240bv02hVehw2013-0030, geldt.

#### **1.3 Relatie tot geldende regelingen**

##### **Grondgebied**

Dit paraplubestemmingsplan introduceert of vervangt de definities van de begrippen huishouden, wonen en woning in alle geldende bestemmingsplannen op het grondgebied van de gemeente Vlaardingen.

## **Stedelijke Ontwikkeling**

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

In Bijlage 1 behorend bij dit plan worden alle geldende bestemmingsplannen voor het grondgebied van Vlaardingen genoemd.

Uniformiteit van de definities wonen, woning en huishouden en toetsing.

Dit parapluplan heeft in juridische zin betrekking alleen betrekking op alle bestemmingsplannen. Voor de beheerverordening Vergulde Hand West wordt een herziening opgesteld met dezelfde werking. De beide plannen bieden een juridische basis voor de bestaande regelingen, zodat waar wonen is toegestaan, dit op grond van het bestemmingsplan of beheerplan alleen maar is toegestaan voor één huishouden of twee personen die niet tot een huishouden behoren. Daarmee wordt het mogelijk om op te treden tegen het verkameren (omzetten) van woningen of het huisvesten van meer dan twee personen die niet tot een huishouden behoren. Door in ieder bestemmingsplan dezelfde definities te hanteren, wordt gezorgd voor uniformiteit in toetsing.

### **1.4 Paraplubestemmingsplan Wonen**

Een regulier bestemmingsplan herzielt of vervangt het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarmee voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een volledig planologisch juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels.

Het paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van een uniforme juridisch planologische regeling ten aanzien van de definities van de in de bestemmingsplannen gehanteerde begrippen 'wonen', 'woning' en 'huishouden' op het grondgebied van de gemeente Vlaardingen zodat deze overal gelden.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle 'onderliggende' bestemmingsplannen verder van kracht blijven.

### **1.5 Parapluplan in relatie tot de nieuwe omgevingswet**

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente het eerste omgevingsplan van de gemeente vormen. Voor een goede werking van dat omgevingsplan is de uniformering van de algemene regels nodig. Dit bestemmingsplan is, naast het eerder vastgestelde paraplubestemmingsplan Parkeren, een goede stap naar uniforme algemene regels. Hiertoe is in deze toelichting in bij 2.4 een toelichting van de artikelen van dit paraplubestemmingsplan opgenomen.

### **1.6 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld, alsmede in grote lijnen de procedure van het bestemmingsplan.

## **Stedelijke Ontwikkeling**

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

### **Hoofdstuk 2 Juridische regeling**

#### **2.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van onder andere de beweegredenen en de uitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Hiertoe wordt een artikelsgewijze toelichting gegeven op de gemeente breed geldende artikelen. Tot slot maakt de bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

#### **2.2 Verbeelding**

Op de verbeelding (NL.IMRO.0622.0289bpWoon2019-0030) is de omvang van het plangebied aangeduid. In dit geval gaat het om het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen waar een geldend bestemmingsplan is.

#### **2.3 Wijze van regelen**

Er is gekozen voor een verwijzing naar alle bestemmingsplannen binnen de gemeentegrens. Alleen de regels worden aangevuld en op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht.

#### **2.4 Artikelsgewijze toelichting**

In deze paragraaf staat een beschrijving van de artikelen van dit paraplubestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS EN BEGRIPPEN**

#### **Artikel 1 Begrippen**

Dit artikel bevat de begripsbepalingen.

#### **Artikel 2 Toepassingsregels**

Hier wordt de reikwijdte van het bestemmingsplan beschreven. Dit plan geldt voor alle bestemmingsplannen die in Bijlage 1 zijn opgesomd.

### **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEGELSEN**

#### **Artikel 3 Bestemmingsomschrijving**

Dit artikel bepaalt welke bestemmingsplan definities gelden na vaststelling van het paraplubestemmingsplan wonen.

### **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 4 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eerder al toestemming heeft gekregen voor verdichting blijven bij latere bouwplannen buiten beschouwing zodat niet tweemaal dezelfde rechten kunnen worden verworven.

### **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

#### **Artikel 5 Overgangsrecht**

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in elk bestemmingsplan overgangsrecht moet worden overgenomen. Wanneer de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft bebouwing of gebruik afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren.

## Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Artikel 6 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

### Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

#### 3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit parapluplan uniformeert de definities van de in de bestemmingsplannen gehanteerde begrippen wonen, woning en huishouden in de gemeente Vlaardingen. Hiermee wordt het beter mogelijk op te treden tegen zaken die niet beoogd worden onder de het begrip wonen.

In dit bestemmingsplan spelen de belangen die behartigd worden door de instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen rol. Deze instanties zijn daarom niet om advies gevraagd. De provincie is vòòr publicatie van het plan in kennis gesteld.

Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Terinzagelegging en voorbereiding

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Er is geen sprake van een nieuw beleidsvoornemen maar van een eenduidige juridische vertaling om het vastgestelde beleid te kunnen toepassen. Inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening derhalve niet nodig.

Dit paraplubestemmingsplan regelt juridisch de begrippen voor wat betreft huisvesting en wonen binnen het gemeentelijk grondgebied en heeft geen betrekking op belangen van andere overheidsinstanties.

Provincie en Hoogheemraadschap

Wel is de provincie Zuid Holland geïnformeerd over deze werkwijze in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Dit paraplubestemmingsplan heeft geen consequenties voor het plangebied met betrekking tot het aspect water. De noodzaak om het waterschap te betrekken bij het vooroverleg is er dus niet en een watertoets is niet noodzakelijk.

Zowel de provincie als het waterschap hebben een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Beide overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het paraplubestemmingsplan Wonen.

Zienswijzen

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 Juni tot en met 28 Juli 2020. Hierop is één zienswijze ingebracht (1803081). De beantwoording van deze zienswijze (1807252) is meegenomen in de procedure en vormt een onderdeel van het raadsbesluit. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de begrippen in de regels, art 1, duidelijker geformuleerd.

Vaststelling

Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

## **Stedelijke Ontwikkeling**

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

### **3.2 Economische uitvoerbaarheid**

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Van een dergelijk handelen is met het aanpassen van de juridische regeling in deze herziening geen sprake, zodat de economische uitvoerbaarheid in deze niet hoeft te worden aangetoond.

### **3.3 Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Omdat in de voorliggende herziening geen ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde