PARAPLUPLAN WONEN

Gemeente Zevenaar

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

COLOFON

Plannaam	Parapluplan wonen
Plannummer	NL.IMRO.0299.BP99WONEN-VA01
Datum	november 2019
Planstatus	vast te stellen
Opdrachtgever	Gemeente Zevenaar
Projectteam Witpaard	Johan Drenth Ruben Beens Andor Keur Melissa Bredewold
Projectnummer	0299.026SW19

Parapluplan wonen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldende regelingen 7
1.4 Paraplubestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Juridische regeling **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Verbeelding 9
2.3 Wijze van regelen 9

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid **11**
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11
3.2 Economische uitvoerbaarheid 12
3.3 Grondexploitatie 12

Regels **13**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **15**
Artikel 1 Begrippen 15
Artikel 2 Toepassingsregels 16

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **17**
Artikel 3 Wonen 17

Hoofdstuk 3 Algemene regels **19**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **21**
Artikel 5 Overgangsrecht 21
Artikel 6 Slotregel 22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Prettig wonen in de gemeente Zevenaar. Ernstige woonoverlast past daar niet bij. Sinds enige tijd speelt er in de gemeente Zevenaar de problematiek met betrekking tot het gebruik en de aankoop van reguliere woningen voor de huisvesting van meerdere huishoudens en onzelfstandige kamerverhuur aan arbeidsmigranten. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenaar heeft hierover in 2017 al discussie gevoerd. Aanleiding hiervoor was de situatie in de wijk Lentemorgen II, waar meerdere woningen zijn opgekocht en omgezet naar huisvesting van meerdere huishoudens of onzelfstandige kamerverhuur voor arbeidsmigranten. De gemeente heeft in 2018 een aanpak van woonoverlast uitgewerkt. Onderdeel van deze aanpak is een aanscherping van de regels voor wonen in bestemmingsplannen / beheersverordeningen .

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

Nu is uit jurisprudentie gebleken dat de beleidsregels niet kunnen worden toegepast, omdat de huisvesting van zowel arbeidsmigranten als studenten niet in strijd is met de reguliere woonbestemmingen, die in veel van de bestemmingsplannen / beheersverordeningen van de gemeente Zevenaar zijn opgenomen. Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning is 'gewoon' mogelijk op basis van de in de bestemmingsplannen / beheersverordeningen opgenomen omschrijving.

Teneinde deze ongewenste situaties te voorkomen, is het voorliggende paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarmee worden verdere diverse huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel gereguleerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar.

1.3 Geldende regelingen

Het plan heeft in juridische zin betrekking op die bestemmingsplannen / beheersverordeningen en daarin opgenomen bestemmingen, waar op grond van de geldende regeling meerdere vormen van huisvesting in woningen is toegestaan. Het betreffen hier verschillende vormen van woonfuncties. Bovendien geldt er de huidige regeling "kamerverhuur".in principe zijn er tot het moment van de inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan nog twee vergunningen nodig voor kamerverhuur: In de meeste bestemmingsplannen / beheersverordeningen is het gebruik van woningen voor kamerverhuur niet toegestaan en is een vergunning voor planologische strijdig gebruik vereist. In enkele bestemmingsplannen / beheersverordeningen is kamerverhuur wel toegestaan. Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor het omzetten van een woning naar een kamerverhuurpand op basis van de huisvestingsverordening.

1.4 Paraplubestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Het gaat hierbij om een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herziet of ‘vervangt’ normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan / beheersverordening, daarbij voorziet het nieuwe bestemmingsplan dan 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 juridisch planologische regeling ten aanzien van de functie ‘wonen’ op het grondgebied van de gemeente Zevenaar.

De opzet van het paraplubestemmingsplan is daarom zodanig dat alle ‘onderliggende’

bestemmingsplannen / beheersverordeningen én regelingen van kracht blijven. De herziening bestaat uitsluitend uit het toevoegen van een uniforme regeling ten aanzien van de begrippen huishouden, wonen en woning.

1.5 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.

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 bezien 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 beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de omvang van het plangebied aangeduid. In dit geval gaat het om het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar.

2.3 Wijze van regelen

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

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit paraplubestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

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, sterker nog, er is sprake van een juiste juridische vertaling om het vastgestelde beleid te kunnen toepassen. Inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening derhalve niet nodig.

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

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

De regeling voor het tegengaan c.q. reguleren van huisvesting van diverse vormen van huisvesting 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 nodig.

Zowel de provincie als het waterschap ontvangen een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld.

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.

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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen' gemeente Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP99WONEN--VA01 van de gemeente Zevenaar;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.4 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.5 huishouden:

één of meer personen die in een duurzaam gemeenschappelijk verband samenleven en (financieel) voor elkaar zorgen.

Artikel 2 Toepassingsregels

Dit bestemmingsplan is van toepassing op alle bestemmingsplannen / beheersverordeningen in de gemeente Zevenaar.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving van alle bestemmingsplannen / beheersverordeningen waar een woonfunctie is toegestaan, zijn de begrippen van artikel 1, zoals weergegeven in 1.3, 1.4 en 1.5 van toepassing, voor het overige blijven de betreffende bestemmingsplannen van kracht.

3.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 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 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 verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de 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. het bepaalde in lid 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen' van de gemeente Zevenaar.