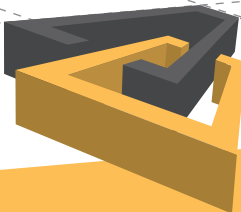


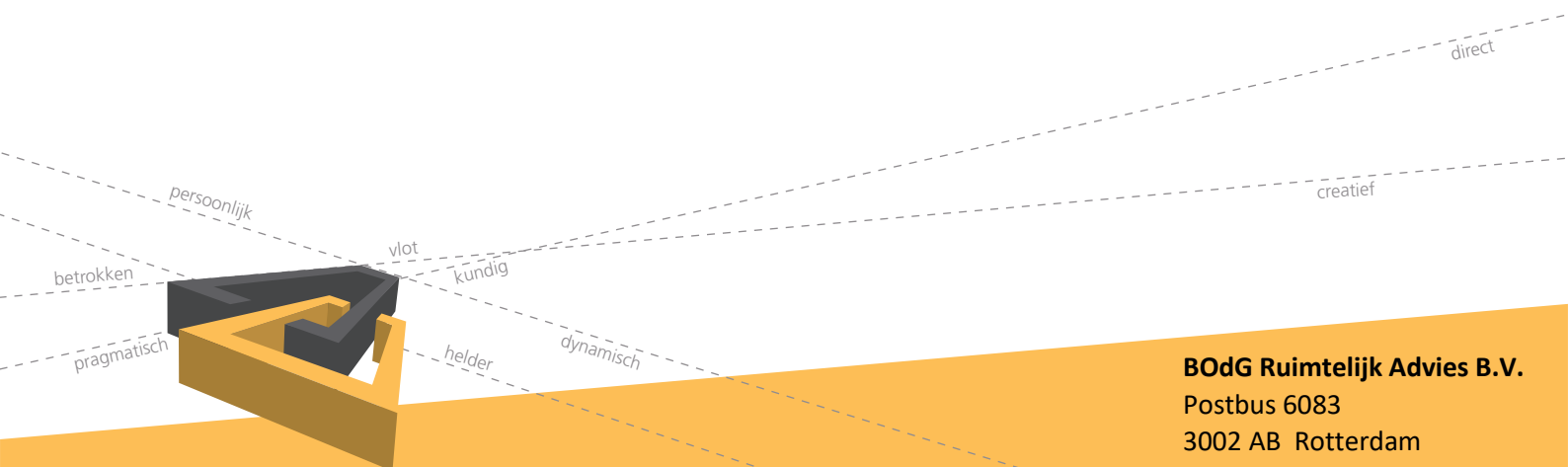
PARAPLUHERZIENING OVERBEWONING



PARAPLUHERZIENING OVERBEWONING

ontwerp
vaststelling

8 april 2020
13 oktober 2020



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen.....	11
1.3 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
2.1 Beleid hogere overheden	13
2.2 Gemeentelijk beleid.....	15
2.3 Regels overbewoning.....	16
2.4 Juridische vormgeving	17
3. UITVOERBAARHEID.....	19
3.1 Financiële uitvoerbaarheid	19
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In de omgeving van Maassluis zijn diverse gebieden aanwezig waar veelvuldig arbeidsmigranten worden ingezet, zoals Greenport Westland en de Rotterdamse haven. Er bestaat dan ook een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers. Deze werknemers dienen echter gehuisvest te worden, waarbij de huisvesting moet zijn toegesneden op de 'menselijk maat' en op de mogelijkheden in de omgeving.

Binnen de gemeente Maassluis bestonden tot op heden geen geformaliseerde huisvestingsmogelijkheden voor (buitenlandse) werknemers die een tijdelijke woonruimte zoeken. In praktijk blijkt dat door tijdelijke arbeidsmigranten of hun werkgevers, panden worden gekocht dan wel worden gehuurd om in de vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Dit kan leiden tot intensieve bewoning van een woning, met situaties van overlast en (vermeende) onveiligheid in de woonomgeving tot gevolg. Ook kunnen hierdoor nadelige gevolgen ontstaan voor de bestaande sociale samenhang in een woonbuurt.

Dit heeft het college van burgemeester en wethouders doen besluiten om regels te formuleren om overbewoning van woningen te voorkomen en deze via een zogenoemde 'parapluerziening' te borgen in het geldend juridisch-planologisch kader. Daarmee kunnen de regels van toepassing worden verklaard voor de gehele gemeente, ondanks dat binnen de gemeentegrenzen meerdere bestemmingsplannen van kracht zijn.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.2 *Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen*

Het plangebied van deze parapluerziening wordt gevormd door het gemeentelijk grondgebied. Op een enkel gebied na, is het gehele gemeentelijk grondgebied momenteel voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

Deze parapluperziening treedt in de plaats van alle onderliggende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen op de activiteit c.q. het gebruik 'wonen' of 'bewonen', zodat hiervoor alleen deze parapluperziening geldt. De overige aspecten van de onderliggende plannen blijven onverkort van kracht.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de regels met betrekking tot het tegengaan van overbewoning. Tevens worden in dit hoofdstuk de juridische aspecten van deze parapluperziening beschreven. In hoofdstuk 3 wordt tenslotte ingegaan op de beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de juridische aspecten van deze parapluperzorg. Voordat ingegaan wordt op de gemeentelijke regels inzake overbewoning en de juridische vormgeving van dit parapluplan, wordt eerst het beleid van de hogere overheden kort uiteengezet, alsook relevant gemeentelijk beleid.

2.1 *Beleid hogere overheden*

2.1.1 *Rijksbeleid*

Het Rijk verwacht van gemeenten dat zij voor de langere termijn zelf beleid opstellen en prestatieafspraken met corporaties maken over de huisvesting van arbeidsmigranten. Het Rijk is ook van mening dat er voor provincies een kaderstellende rol is weggelegd. Net als het Rijk moet ook de provincie meewerken aan samenwerking en gegevensuitwisseling tussen gemeenten.

Aanvullend hierop hebben partijen die betrokken zijn bij de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten op 28 maart 2012 de 'Nationale Verklaring tijdelijke huisvesting EU-arbeidsmigranten' getekend. Aan deze intentieverklaring is ook een zogenaamde bed voor bed regeling gekoppeld. Deze regeling kan ingezet worden bij het handhaven en/of legaliseren van huisvestingsmogelijkheden.

In de kamerbrief van 18 januari 2013 beschrijft de minister van het ministerie voor Wonen en Rijksdienst de voortgang van de aanpak van voldoende huisvesting voor EU-arbeidsmigranten. Conclusie van de minister is dat de huisvesting van arbeidsmigranten een goede samenwerking vraagt tussen partijen, waarbij kennisdeling en ervaringsuitwisselingen van belang zijn. Ook zijn enkele knelpunten in de wet- en regelgeving aangepakt. De regio's werken aan het maken van concrete afspraken voor de huisvesting van EU-arbeidsmigranten. Er is veel werk verzet, maar er moet nog meer werk worden gedaan om tot die afspraken te komen.

Dit wordt nog eens bevestigd met de kamerbrieven van 12 maart en 21 juni 2019. Hierin beschrijft de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) dat arbeidsmigranten een belangrijk onderdeel zijn van de Nederlandse samenleving, omdat zij mede belangrijke industrieën draaiende houden. Goede huisvesting van arbeidsmigranten is dan ook gewenst. Met de Nationale Woonagenda en de woondeals wordt ingezet op het vergroten van het aanbod van woningen in zijn totaliteit. De uiteindelijke samenstelling van de voorraad kan volgens de minister het beste op lokaal niveau gemaakt worden, aangezien daar het beste zich is op de behoefte en de mogelijkheden. Specifiek voor arbeidsmigranten is het van belang dat gemeenten, werkgevers en huisvesters samen het gesprek aangaan om de behoefte en de mogelijkheden in kaart te brengen. In de Zuidelijke Randstad is afgesproken om € 400.000 beschikbaar te stellen om een programma rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Daarnaast wordt via de Stimuleringsaanpak Flexwonen van de minister van BZK ingezet op de versnelde realisatie van flexibele woningen. Flexibele huisvesting biedt een uitkomst voor veel verschillende groepen in Nederland die snel een betaalbare woning nodig hebben. Ook arbeidsmigranten zijn gebaat bij een groter flexibel segment op de woningmarkt. Daarom is de Stimuleringsaanpak Flexwonen door de minister van BZK in het leven geroepen, waarbij wordt ingezet op 15.000 flexibele woningen.

2.1.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Ten aanzien van de problematiek van de arbeidsmigranten wordt ingezet op een integrale benadering. De provincie wil vanuit economische, ruimtelijke en wonen belangen komen tot verantwoorde en adequate huisvesting van arbeidsmigranten die aangewezen zijn op tijdelijke woonruimte. Zo ziet de provincie graag dat samen met het bedrijfsleven de behoefte aan arbeidsmigranten wordt bepaald en wordt nagegaan hoe hierin voorzien kan worden. Gemeenten, bedrijfsleven, corporaties en aanbieders van huisvesting kunnen hierin gezamenlijk optrekken om maatwerk te leveren. Er kan ook een verbinding worden gelegd met Flexwonen (huisvesting voor meerdere doelgroepen).

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Vooralsnog is in de Omgevingsverordening vastgelegd, dat huisvesting van arbeidsmigranten overal is toegestaan met uitzondering van kassen of vergelijkbare bebouwing. Om een en ander snel te kunnen realiseren is de Omgevingsverordening ook van toepassing verklaard op omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('kruimelregeling').

Bij nieuwbouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten is de verordening van toepassing met uitzondering van tijdelijke huisvesting van maximaal drie maanden, om te voorzien in een piekbehoefte. Bij nieuwbouw is het van belang de uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit in

acht te nemen en ervoor te zorgen dat de huisvesting geen belemmering vormt voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de omgeving.

Programma huisvesting arbeidsmigranten

Met het eind 2019 vastgestelde “Programma huisvesting arbeidsmigranten” willen Gedeputeerde Staten onder meer inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten en onderzoeken of het provinciaal omgevingsbeleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten voldoende past bij wat partijen nodig hebben om snel en voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te realiseren. Aan de hand van de opgedane kennis en ervaringen binnen het programma wordt een verkennende discussie gevoerd over de kaders van het op te stellen provinciaal beleid. Deze discussie zal leiden tot een plan van aanpak om te komen tot de gewenste aanpassing van het provinciaal beleid. Voorgesteld wordt om bij de afweging om het omgevingsbeleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten aan te passen de volgende punten te betrekken:

- het voldoende rekening houden met de behoeften van de verschillende betrokken partijen als het gaat om het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten;
- de mogelijkheid om ons provinciale omgevingsbeleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten integraler te maken door te kijken wat het beleid met betrekking tot bedrijfsterreinen, glastuinbouw, wonen, Ruimtelijke Ordening en recreatieterreinen kan bijdragen aan betere huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten;
- het reeds ingezette traject van de verkenning verblijfsrecreatie;
- het onderwerp Flexwonen in het woondossier.

2.2 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2019-2024

In november 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2024 vastgesteld. In deze visie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid. De Woonvisie geeft uitwerkingsrichtingen voor de periode 2019-2024 en heeft als eindbeeld 2030. Daarmee vormt deze visie het kader voor gemeentelijke beslissingen inzake het thema ‘Wonen’, maar ook voor investerende en beherende partijen. Zo moeten corporaties hun prestaties richten op de realisatie van de gemeentelijke woonvisie en bestemmingsplannen moeten in lijn met de woonvisie worden opgesteld. Een woonvisie is dus een belangrijk instrument voor de gemeente om de grote lijnen vast te stellen en om duidelijkheid en richting te geven aan externe partijen als projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en andere initiatiefnemers.

In de woonvisie wordt de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maassluis voor iedereen; alle inwoners van Maassluis, jong en oud, alleenstaand of met gezien, dient een passende betaalbare woning te kunnen vinden in een fijne buurt.
- Maassluis wil leefbare, gemengde wijken; gestreefd wordt naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die inwoners van Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.
- Maassluis investeert in een duurzame toekomst; de gemeente blijft inzetten op het verbeteren van de stad. Daarbij spelen klimaatadaptieve maatregelen en de energietransitie een belangrijke rol. Duurzaamheid ziet ook op het handhaven van het gewenste voorzieningenniveau.

Om het gewenste eindbeeld in 2030 te halen, zijn in de woonvisie zeven opgaven benoemd:

1. betaalbaar voor alle groepen;
2. doorstroming bevorderen;
3. bouwen, bouwen, bouwen;
4. Maassluis duurzamer maken;
5. wonen met begeleiding en zorg;
6. leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen;
7. tijdelijk wonen.

Dit bestemmingsplan ziet met name op de opgaven 5 en 7. De gemeente ziet dat er behoefte is aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten. Initiatieven voor goed gereguleerde short-stay woonruimte voor arbeidsmigranten worden dan ook ondersteund. Om de leefbaarheid in wijken en buurten op het gewenste niveau te krijgen en houden is het van belang om 'kopen om te verhuren' wordt teruggedrongen. In deze visie wordt als speerpunt genoemd, dat de gemeente met een paraplubestemmingsplan het maximaal aantal bewoners per pand wil gaan reguleren, zodat overbewoning wordt tegengegaan. Dit bestemmingsplan betreft deze parapluperzorg.

Aanpak woonoverlast

Om de leefbaarheid in wijken en buurten te bevorderen heeft de raad ook de beleidsregel 'Aanpak Woonoverlast' vastgesteld. Woonoverlast wordt hierbij gedefinieerd als 'structurele overlast die veroorzaakt wordt vanuit een woning of de directe leefomgeving waar omwonende in hun eigen woning ernstig last van hebben en die een grote negatieve impact heeft op de leefbaarheid in de wijk'. Om woonoverlast aan te pakken, wordt gebruik gemaakt van een escalatiemodel. Dat betekent dat de instrumenten die worden ingezet, zwaarder worden naarmate de overlast ernstiger is en/of langer duurt. Het proces aanpakken woonoverlast begint met de melding en eindigt in het uiterste geval met ontruiming van de woning. De inzet is echter om het niet zo ver te laten komen en de overlast zo snel mogelijk te beëindigen door de inzet van de juiste instrumenten. Daarnaast is aangegeven, dat ten aanzien van overbewoning en woonfraude aanpalend beleid wordt opgesteld. Dit zijn problemen die niet direct te maken hebben met de aanpak van woonoverlast, maar die woonoverlast wel kunnen versterken.

2.3 Regels overbewoning

In (de directe omgeving van) Maassluis wordt steeds vaker gebruik gemaakt van arbeidsmigranten. Er bestaat dan ook een groeiende belangstelling voor het (tijdelijk) inzetten van werknemers. Deze werknemers dienen echter gehuisvest te worden, waarbij de huisvesting moet zijn toegesneden op de 'menselijk maat' en op de mogelijkheden in de omgeving.

Deze bewoning vindt momenteel deels plaats op ongewenste en onrechtmatige locaties, omdat het gebruik veelal in strijd is met de bestemming. Dit komt doordat in de huidige ruimtelijke plannen de begrippen 'huishouden' en 'woning' niet (eenduidig) zijn opgenomen. Er zijn ook bestemmingsplannen waarin is volstaan met het bestemmen van de gronden voor 'het wonen'. In die bestemmingsplannen ontbreekt de koppeling met het wonen in een woning, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. In theorie is het mogelijk dat zich in zo'n woning meerdere arbeidsmigranten vestigen. Immers, de beperking 'huisvesting van één huishouden' ontbreekt. Volgens jurisprudentie dient bij een huishouden sprake te zijn van een zekere continue samenstelling, waarbij de onderlinge verbondenheid aangetoond kan worden.

Arbeidsmigranten die weliswaar gezamenlijk een woning bewonen, kunnen niet worden aangemerkt als één huishouden maar vormen ieder afzonderlijk één huishouden.

Op grond van het vastgestelde beleid in de Woonvisie 2019-2024 is het wenselijk om met een parapluperziening overbewoning tegen te gaan. In deze parapluperziening zijn dan ook nieuwe begripsbepalingen geïntroduceerd voor een 'huishouden', 'wonen' en een 'woning'. Daarnaast wordt een koppeling gelegd tussen de activiteit c.q. het gebruik 'wonen' en het begrip 'huishouden', door te stellen dat het gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet is toegestaan.

Met een afwijkingsbevoegdheid wordt geregeld dat een (bedrijfs)woning door maximaal 6 personen kan worden bewoond. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn deels gericht op het voorkomen van overlast naar de (directe) omgeving. Bijvoorbeeld door regels te stellen inzake parkeren, het maximum aantal wooneenheden in een appartementencomplex dat gebruikt mag worden en ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Een ander deel van de gestelde randvoorwaarden zijn gericht op het borgen van kwaliteit van de huisvesting en daarmee op de 'menselijke maat'. Zo is een minimum woonoppervlak per persoon gesteld en ook is vastgelegd dat in slaapkamers kleiner dan 13 m² ten hoogste één persoon gehuisvest mag worden. Tevens zijn diverse aanvullende bepalingen van kracht inzake veiligheid en hygiëne.

Met deze regels wordt handhaving van illegale bewoning vergemakkelijkt, alsook het (eenduidig) creëren van legale situaties. Hoewel de parapluperziening specifiek bedoeld is voor de legale huisvesting van arbeidsmigranten, kan hierbij (zonder te discrimineren) geen onderscheid gemaakt worden tussen arbeidsmigranten en andere individuele personen. Om die reden is de regeling in dit paraplubestemmingsplan niet alleen van toepassing op arbeidsmigranten, maar ook op elk ander individu.

2.4 Juridische vormgeving

2.4.1 Planmethodiek

In de nu geldende ruimtelijke plannen binnen Maassluis is geen regeling opgenomen om overbewoning van (bedrijfs)woningen te voorkomen. Het doel van deze parapluperziening is dan ook om de planregels van deze ruimtelijke plannen in één keer en op uniforme wijze (gedeeltelijk) te herzien en daarmee de regels met betrekking tot overbewoning te laten landen in het aanwezige juridisch-planologisch kader. Uit jurisprudentie blijkt ook dat deze aanpassing noodzakelijk is. Voor alle ruimtelijke geldt, dat de eerder opgenomen regels inzake de activiteit c.q. de functie 'wonen' of 'bewonen' worden vervangen door de in deze herziening opgenomen standaardregeling. Indien in de geldende plannen een regeling hieromtrent ontbreekt, dient de in deze herziening opgenomen regeling als aanvulling.

Deze parapluperziening "Overbewoning" is vervat in planregels, een verbeelding en een toelichting. De verbeelding bestaat uitsluitend uit een plancontour waarvoor de parapluperziening van toepassing is; deze contour is overeenkomstig de gemeentegrens. In de regels wordt aangegeven in welke bestemmingsplannen en op welke de regels worden toegevoegd. De bindende planstukken (regels en verbeelding) worden nader onderbouwd met de toelichting.

2.4.2

Regels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn drie begrippen opgenomen. De begrippen ‘plan’ en ‘bestemmingsplan’ zijn begrippen die verplicht moeten worden verklaard en geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan. Daarnaast wordt aangegeven wat met het begrip ‘andere ruimtelijke plannen’ wordt verstaan en zijn de begrippen ten aanzien van ‘huishouden’, ‘wonen’, ‘woning’ en ‘woonruime’ opgenomen.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de feitelijke inhoud van het bestemmingsplan. In artikel 2 is de antidubbelbelbepaling opgenomen. De regels met betrekking tot overbewoning zijn opgenomen in de artikelen 3 en 4. In artikel 3 is geregeld, dat het niet is toegestaan om in een woning met meer dan één huishouden te wonen. Hierdoor zijn, zoals ook de intentie van de regeling in de geldende plannen altijd is geweest, woningen in principe weer bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Deze aanpassing betreft de bestemmingen waarbinnen de functie wonen is toegestaan. Dit verbod geldt niet voor bijzondere woonvormen, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden die genoemd zijn in artikel 3.2. Indien niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan en geen sprake is van een huishouden, dan kunnen burgemeester en wethouders op grond van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4 alsnog toestaan dat een (bedrijfs)woning voor de beoogde woonvorm wordt gebruikt. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden in zowel artikel 4.1 als 4.2.

Een van de in artikel 4.1 genoemde voorwaarden betreft een opgenomen parkeerregeling. Dit is een verbijzondering van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de beleidsnota "Parkeren Maassluis 2012". Hiervoor is gekozen, omdat uit de praktijk blijkt dat als een woning wordt gebruikt door meerdere huishoudens het aantal auto's hoger is dan bij één huishouden. Dit leidt tot onwenselijke situaties in de buurt.

In artikel 5 ‘Relatie met onderliggende plannen’ is bepaald, dat alle onderliggende ruimtelijke plannen voor wat betreft de activiteit c.q. het gebruik ‘wonen’ of ‘bewonen’ worden aangevuld c.q. gewijzigd, en dat alle overige regels in deze plannen ongewijzigd blijven.

Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan deze parapluperziening worden aangehaald.

3. UITVOERBAARHEID

3.1 Financiële uitvoerbaarheid

Deze parapluperziening voorziet in het planologisch-juridisch borgen van de gemeentelijke regels inzake overbewoning binnen diverse bestemmingsplannen. Aan deze herziening zijn, behoudens de (ambtelijke) kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden. De wijzigingen in de planregels die met deze herziening worden doorgevoerd, leiden niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Gesteld wordt dat de parapluperziening economisch uitvoerbaar is.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.2.1 Inspraak en vooroverleg

Gezien de doelstelling die met deze parapluperziening wordt beoogd is afgezien van inspraak en vooroverleg.

3.2.2 Terinzagelegging van het ontwerp

Overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 juni 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	25
Artikel 1 – Begrippen.....	25
HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS	27
Artikel 2 – Antidubbelregel.....	27
Artikel 3 – Specifieke gebruiksregels	27
Artikel 4 – Afwijken van de gebruiksregels	27
Artikel 5 – Relatie met onderliggende plannen	29
HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 6 – Overgangsrecht.....	31
Artikel 7 – Slotregel.....	31

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Parapluherziening Overbewoning" met identificatienummer NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01 van de gemeente Maassluis.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Bestaand gebruik:

Het gebruik, zoals aanwezig op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan en in gebruik conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning.

Huishouden:

één persoon dan wel twee of meer personen die duurzaam met elkaar samenleven, dan wel een daarmee vergelijkbare samenstelling die gebruikmaken van gezamenlijke voorzieningen.

Ruimtelijke plannen:

alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, omgevingsvergunningen en daarmee gelijk te stellen plannen en besluiten, met uitzondering van beheersverordeningen.

Wonen:

het wonen in een (bedrijfs)woning.

Woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

Woonruimte:

oppervlakten met een duidelijke woonfunctie zoals woonkamer, hal, keuken, slaapkamers en badkamer. Hiertoe wordt nadrukkelijk niet gerekend ruimten zonder daglicht. Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte worden gerekend vanaf 1,5 m hoogte.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 2 – Antidubbelregel

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.

Artikel 3 – Specifieke gebruiksregels

3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het wonen in een woning door meer dan één huishouden.

3.2 *Uitzondering*

In afwijking van het bepaalde in 3.1 zijn in een woning ook minder traditionele woonvormen toegestaan, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners. Hieraan wordt voldaan als sprake is van de volgende omstandigheden:

- a. het niet meer dan drie bewoners per woning betreft;
- b. de bewoners op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- c. alle gezamenlijke ruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer gezamenlijk worden gebruikt;
- d. er een minimale woonoppervlak is van 25 m² per persoon;
- e. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlak van minder dan 13 m² er 1 persoon per slaapkamer wordt gehuisvest;
- f. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlakte van 13 m² of meer er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest;
- g. maximaal 10% van het aantal woningen per unieke postcode gebruikt mag worden ten behoeve de huisvesting waarvoor vergunning wordt verleend.

Artikel 4 – Afwijken van de gebruiksregels

4.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het gestelde in artikel 3 bij:

- a. particuliere verhuur van een woning, indien:
 1. de woonvorm wordt gehuisvest in een bestaande woning;
 2. er een relatie is met het bedrijf bij huisvesting van een woonvorm in een bedrijfswoning;
 3. er maximaal 6 personen worden gehuisvest per woning/bedrijfswoning;
 4. de bewoners zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
 5. de woonvorm geen nadelige effecten heeft voor bedrijven in de omgeving;

6. er een minimale woonoppervlak is van 25 m² per persoon;
 7. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlak van minder dan 13 m² er 1 persoon per slaapkamer wordt gehuisvest;
 8. er bij slaapkamers met een netto vloeroppervlakte van 13 m² of meer er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest;
 9. er in voldoende mate wordt voorzien in parkeerplaatsen, waarbij in gebieden met een bezettingspercentage van 80% of meer in de avond:
 - I. voor 4 te huisvesten personen er 1 extra parkeerplaats wordt gerealiseerd;
 - II. voor 5 tot 6 te huisvesten personen er 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 10. voor zover het ruimtelijk plan de functie "parkeren" in de tuin niet toestaat, er niet in de tuin geparkeerd mag worden of parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd;
 11. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en het woon- en leefklimaat van omliggende percelen;
 12. maximaal 10% van het aantal woningen per unieke postcode gebruikt mag worden ten behoeve de huisvesting waarvoor vergunning wordt verleend;
 13. het aantal woningen niet toeneemt;
 14. er wordt voldaan aan de in artikel 4.2 opgenomen algemene bepalingen;
- b. verhuur van een woning door organisaties die huisvesting aanbieden of werkgevers indien zij voldoen aan de voorwaarden van artikel 5, sub a onder 1 en zij tevens zijn opgenomen in het register van Stichting Normering Flexwonen (SNF) en daarmee voldoen aan het SNF-keurmerk.

4.2 Aanvullende voorwaarden

In aanvulling op de voorwaarden in de in artikel 4.1 opgenomen afwijkingsbevoegdheid, zijn de hierna opgenomen algemene bepalingen van toepassing:

- a. veiligheid en hygiëne dienen te zijn gewaarborgd;
- b. bij verwarming door middel van gaskachels dient een CO-melder aanwezig te zijn;
- c. CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn;
- d. er is brandblusmateriaal aanwezig, waarvan de minimale eisen zijn:
 1. 6 liter brandblusser;
 2. gebruiksinstructie op brandblusser;
 3. brandblusser bevindt zich binnen een afstand van 5 meter waar gekookt wordt;
- e. er is een branddeken aanwezig bij de kookgelegenheid;
- f. er zijn werkende rook- en CO-melders gemonteerd op voorgeschreven plaatsen;
- g. per bewoner moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst met daarin tenminste:
 1. telefoonnummer hulpverlener werkgever;
 2. telefoonnummer politie;
 3. 112, waarbij is aangegeven dat dit nummer alleen is te gebruiken in levensbedreigende situaties;

4. verkorte huis- en leefregels. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door degene die verantwoordelijk is voor het verstrekken van de huisvestingslocatie;
- h. huisvuil op de reguliere wijze dient te worden aangeboden en/of afgevoerd.

Artikel 5 – Relatie met onderliggende plannen

De in artikelen 3 en 4 van dit bestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op c.q. in afwijking van de regels van de andere ruimtelijke plannen in de gemeente Maassluis voor wat betreft de functie 'wonen', en laten de overige regels uit die onderliggende ruimtelijke plannen ongewijzigd.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 – Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

6.1.3 Het bepaalde in 6.1.1 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

6.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1, 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.

6.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het 6.2.1, 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.

6.2.4 Het bepaalde in 6.2.1 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

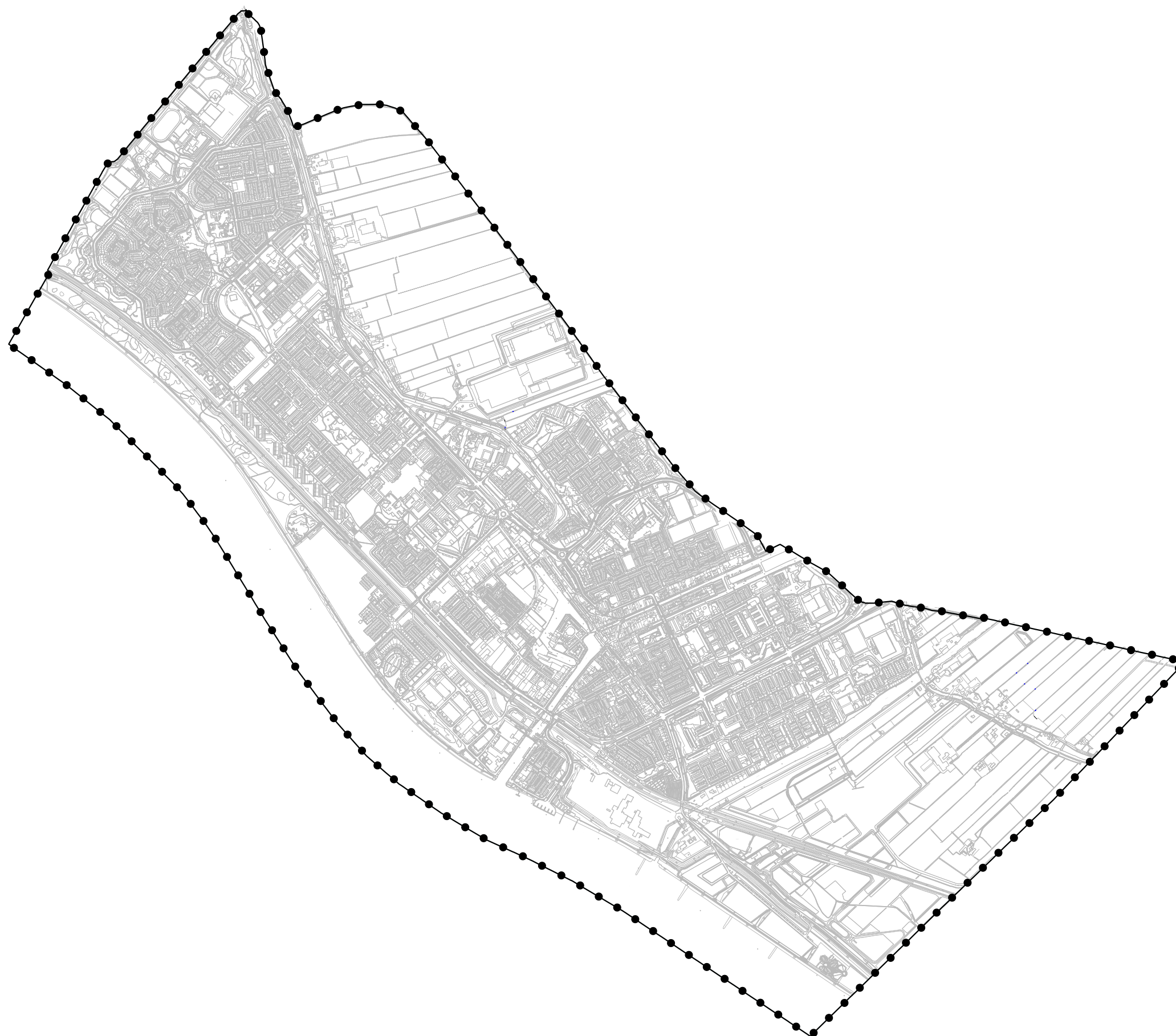
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan " Parapluperziening Overbewoning", gemeente Maassluis.

III VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

 Parapluherziening Overbewing



project:
Parapluherziening Overbewing

gemeente:
Maassluis

fase:
Vastgesteld

opdrachtgever:
Gemeente Maassluis

datum: 13 oktober 2020

schaal: 1 : 20.000

identificatienummer: NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0556.90BPOB-Va01



 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.bodg.nl
info@bodg.nl