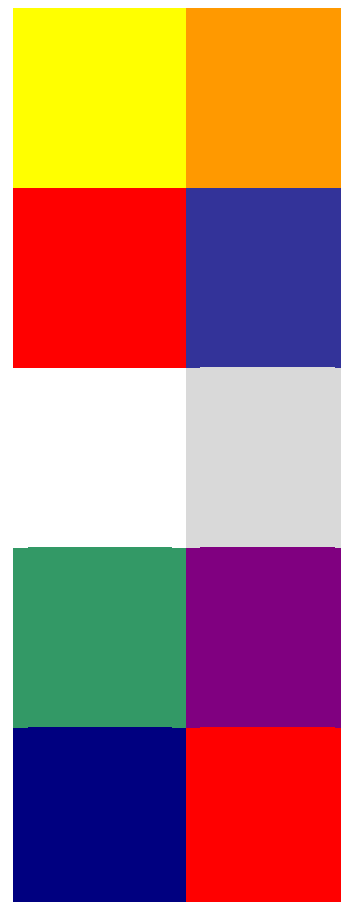


GEMEENTE VLAARDINGEN



ONTWERP

BEHEERSVERORDENING Vergulde Hand West, 4^e herziening

status:	ontwerp		
versie:	1.0		
datum:	19 december 2023		
nummer:	NL.IMRO.0622.0240bv04hVehw2013-0020		

GEMEENTE VLAARDINGEN

BEHEERSVERORDENING Vergulde Hand West, 4^e herziening

De beheersverordening bestaat uit twee onderdelen:

1. Toelichting: dit document beschrijft de aanleiding, doel en overwegingen.
2. Planregels: dit deel vormt het belangrijkste en juridisch bindende deel van deze herziening.
De regels in deze herziening worden digitaal gekoppeld aan de verbeelding van beheersverordening Vergulde Hand West.

Deze herziening biedt, tezamen met het ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen, een eenduidige en uniforme regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen.

Proces

De onderhavige herziening doorloopt de wettelijke procedure en wordt digitaal raadpleegbaar gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

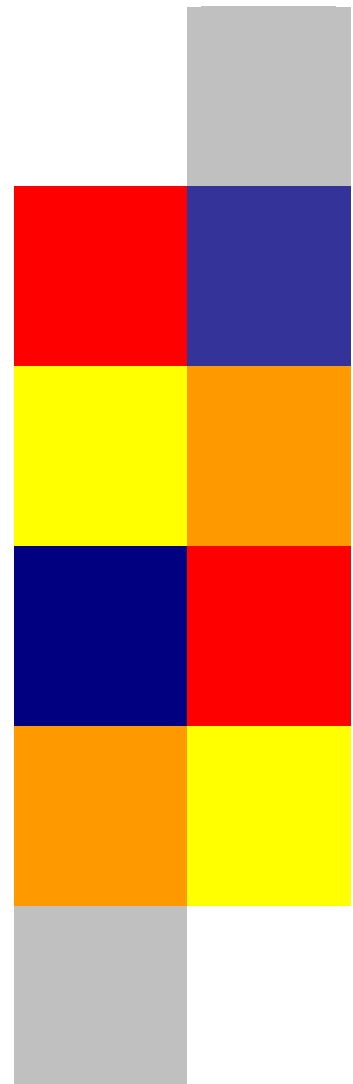
- Inleidende regels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels

Hoewel een beheersverordening 'vormvrij' is wordt aangesloten op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

1.Toelichting

BEHEERSVERORDENING Vergulde Hand West, 4e herziening

GEMEENTE VLAARDINGEN



Toelichting BEHEERSVERORDENING Vergulde Hand West, 2^e herziening

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Ligging plangebied
 - 1.3 Geldende regelingen
 - 1.4 Paraplubestemmingsplan Wonen
 - 1.5 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Juridische regeling
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Wijze van regelen
 - 2.3 Artikelsgewijze toelichting
- Hoofdstuk 3 Uitvoering en handhaving
 - 3.1 Economische Uitvoerbaarheid
 - 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 3.3 Zienswijzen
 - 3.4 Beroep
 - 3.5 Handhaving

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 schaarste in het aanbod van betaalbare koop- of huurwoningen en overlast door overbewoning van deze panden.

In onze beheersverordening en bestemmingsplannen is vastgelegd hoe gronden, bestemd voor “wonen”, mogen worden gebruikt. In een deel van deze plannen is vastgelegd dat deze gronden bedoeld zijn voor “wonen” zonder nadere definiëring. In een ander deel van de plannen is vastgelegd dat “wonen” bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden in een woning. Hierbij is de term huishouden niet nader toegelicht. Met de 2^e herziening waren de definities gelijktijdig met het paraplubestemmingplan Wonen geüniformeerd vastgesteld. Inmiddels is gebleken dat deze definities scherper geformuleerd moeten worden. Daarvoor is deze 4^e herziening bedoeld.

Eenduidige begrippen in Vlaardingen

Het eenduidig definiëren is nodig omdat uit jurisprudentie is gebleken dat op basis van een belangrijk deel van onze juridisch planologische kaders niet kan worden opgetreden tegen de huisvesting van personen die niet tot het zelfde gezin 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.

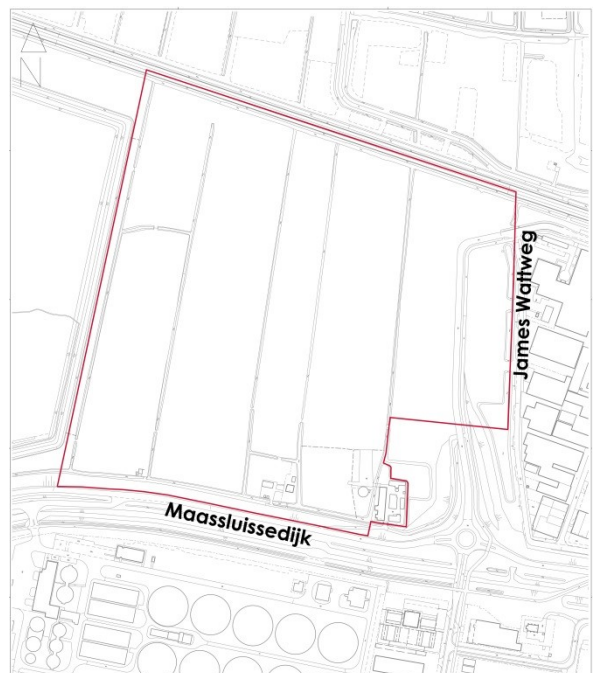
Teneinde deze ongewenste situaties in Vergulde Hand West te voorkomen, is de voorliggende herziene beheersverordening opgesteld. Daarmee wordt verdere diverse huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel gereguleerd.

Vorbereidingsbesluit

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is op 14 december 2023 het voorbereidingsbesluit 'gebruik Wonen' vastgesteld, inwerkingtreding 18 december 2023.

1.2 Ligging plangebied

Deze herziening is van toepassing op het gehele plangebied van de beheersverordening Vergulde Hand West.



1.3 Relatie tot geldende regelingen

Uniformiteit van de definities wonen, woning en huishouden

Het paraplubestemmingsplan Wonen heeft in juridische zin alleen betrekking op alle bestemmingsplannen. Voor de beheerverordening Vergulde Hand West wordt een herziening opgesteld met dezelfde werking. Deze 4^e herziening van de beheersverordening biedt een juridische basis voor de bestaande regelingen, zodat waar wonen is toegestaan, dit op grond van de beheersverordening alleen maar is toegestaan voor één huishouden of twee personen die niet tot een huishouden behoren.

Uniformiteit in toetsing

Door in deze herziening en het paraplubestemmingsplan Wonen dezelfde definities te hanteren, wordt gezorgd voor uniformiteit in toetsing. Ook 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.

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 paraplubestemmingsplan Wonen 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.

De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan een (gebieds-) bestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan zou juridisch de onderliggende beheersverordening vervangen wat onwenselijk is. Om die reden wordt een herziening van de beheersverordening Vergulden Hand West voorgelegd. Dezelfde tekst van het ontwerp paraplubestemmingsplan Wonen 2024 is gebruikt voor deze 4e herziening beheersverordening Vergulde Hand West.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het juridische systeem toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Juridische regeling

2.1 Algemeen

De beheersverordening Vergulde Hand West bestaat uit een verbeelding en planregels. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Deze 4^e herziening bevat een toelichting welke geen rechtskracht bezit, maar niettemin een belangrijk onderdeel vormt van de herziening. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan de herziening ten grondslag liggen en ondersteunt een juiste interpretatie en toepassing.

2.2 Wijze van regelen

Bij onderhavige herziening wordt slechts de regels aangevuld en op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht.

2.3 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.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Wijzigen begripsbepaling

Hierin wordt beschreven hoe deze regel wordt gewijzigd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 3 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 4 Overgangsrecht

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in elk juridisch planologisch kader 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.

Artikel 5 Slotregel

In dit artikel is de naam van de beheersverordening, de citeertitel, omschreven.

Hoofdstuk 3 Uitvoering en handhaving

3.1 Economische Uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het toevoegen van definities heeft geen gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid van deze herziening. Deze herziening maakt op zichzelf geen aangewezen bouwplannen mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

3.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat de diverse bestuurlijke partners worden betrokken bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Deze herziening voorziet uitsluitend in het planologisch verankeren van regels rondom Wonen.

Het plan is niet strijdig met de in de provinciale verordening opgenomen ruimtelijke belangen van de provincie. Aangezien de belangen van de overige bestuurlijke partners, zoals het waterschap niet wordt geschaad heeft geen verder bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

3.3 Zienswijzen

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening.

3.4 Beroep

Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

3.5 Handhaving

De gemeente Vlaardingen acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Handhaving kan worden omschreven als “elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen”. Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties. Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Vlaardingen middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels. Ook in de Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.. Bij het inzetten van alle beschikbare middelen spreekt men van handhaving in ruime zin. Het inzetten van enkel juridische instrumenten om regels te doen naleven is te beschouwen als handhaving in enge zin. Een consequente handhaving:

1. zal de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate naar het garanderen van de kwaliteit van leef- en ruimtelijke omgeving leiden;
2. heeft zijn uitwerking op het maatschappelijke draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
3. zal zowel intern (bestuurder en ambtenaar) als extern (burger en bedrijven) duidelijkheid en rechtszekerheid bieden.

De uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de planregels zoals opgenomen in deze herziening zijn voldoende.