

Bestemmingsrapport



Kenmerk Steenwijkerweg 175, 8338LB Willemsoord
Datum 17-08-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1708100000024430
Type	Standplaats
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	104,6 m ²
Bouwjaar	1930
Aantal verblijfsobjecten	3
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1708010000011016
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	155,00 m ²
Adres	Steenwijkerweg 175
Postcode	8338LB
Plaats	Willemsoord

Bestemmingsplan

Naam plan	Vorbereidingsbesluit Aanscherpen planregels Wonen
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Steenwijkerland
IMRO-idn	NL.IMRO.1708.VbbPlanregelsWonen-VA01
Datum vastgesteld	11-02-2020
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Raadsbesluit

Steenwijk, 11-02-2020

Nummer: 2020-RAAD-00005

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-01-2020, nummer 2020-RAAD-00005;

besluit:

om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden.

De raad voornoemd,
de griffier,

A. ten Hooft

de voorzitter,

J.H. Bats

Gemeenteraad

Zitting van 11 februari 2020
Dienstverlening - Leefomgeving

2020_RAAD_00005 - Voorbereidingsbesluit aanscherpen planregels wonen - besluitvormen

Auteur

Mirjam Meijerink

Overlegd met

Arjan Saadhoff

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden. Aanleiding voor het parapluplan is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit is gebleken dat in onze bestemmingsplannen geen juridische koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning. Daardoor is ook kamerverhuur/vestiging van tijdelijke arbeidsmigranten en seizoenarbeiders bij recht (zonder nadere afweging) toegestaan.

We merken daadwerkelijk dat er steeds meer vraag is naar het opkopen van woningen in bijvoorbeeld woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, en vinden dat onder andere vanuit volkshuisvestingsoogpunt niet wenselijk.

Ter voorbereiding op een parapluplan stellen we voor om nu een voorbereidingsbesluit te nemen. Het parapluplan zal een aanscherping/rectificatie behelzen, en zal regelen wat wij oorspronkelijk hebben beoogd te regelen met de huidige woonbestemming.

In dit voorbereidingsbesluit wordt een verbod opgenomen, namelijk "dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning". Bestaande legale situaties waarbij sprake is van huisvesting van meer dan één huishouden blijven legaal. Voor die situaties geldt dat het verboden is om het aantal huishoudens toe te laten nemen.

Beschrijving

Inleiding

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat in onze bestemmingsplannen juridisch geen koppeling is gemaakt tussen de bestemming wonen en het begrip woning. Deze uitspraak van de Raad van State brengt met zich mee dat de vestiging van arbeidsmigranten en bedrijfsmatige verhuur nu in alle woonbestemmingen in onze hele gemeente "bij recht" (zonder nadere afweging) mogelijk is. Op sommige plekken, zoals bijvoorbeeld in de binnenstad van Steenwijk, waar we kamerverhuur hebben willen toestaan, is dat in de bestemmingsplannen reeds expliciet vastgelegd; op andere plekken, bijvoorbeeld in het buitengebied, is het wenselijk om bij een aanvraag voor bedrijfsmatige kamerverhuur of de vestiging van arbeidsmigranten een nadere afweging te kunnen maken.

We merken daadwerkelijk dat er sprake is van een toenemende vraag naar het opkopen/geschikt

maken van woningen in woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de vestiging van arbeidsmigranten. Zodoende wordt een voorbereidingsbesluit voorgelegd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden.

- In het voorbereidingsbesluit wordt een verbod opgenomen, namelijk "dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning".
- Bestaande legale situaties waarbij sprake is van huisvesting van meer dan één huishouden blijven legaal, maar voor die situaties zal gelden dat het verboden is om het aantal huishoudens verder toe te laten nemen.

Argumenten

De Raad van State heeft bepaald dat wanneer "wonen" niet in het bestemmingsplan is gedefinieerd of er geen link is gelegd met het begrip "woning", alle vormen van wonen zijn toegestaan die in het normale spraakgebruik daarmee worden bedoeld. Daaronder valt bijvoorbeeld ook kamerverhuur/vestiging van arbeidsmigranten. Met de bestemming "wonen" in de verschillende bestemmingsplannen hebben we niet beoogd om alle vormen van wonen op alle locaties met een woonbestemming bij recht mogelijk te maken, vandaar deze aanscherping/rectificatie. Op sommige locaties is kamerverhuur reeds toegestaan. Dat blijft ook zo.

Er is steeds meer vraag naar het opkopen/geschikt maken van woningen in onder andere woonwijken ten behoeve van (bedrijfsmatige) verhuur en/of de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Het gaat dan niet zelden om het onderbrengen van veel mensen op weinig vierkante meters. Het komt zelfs voor dat woningen "dubbel" worden verhuurd, waarbij arbeidsmigranten die dagdiensten draaien in de nacht in de woning verblijven en degenen die nachtdiensten draaien overdag. Dat is zowel vanuit sociaal oogpunt als vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet wenselijk. Daarnaast zien we dat men door druk op de woningmarkt steeds vaker genoodzaakt is om te verblijven op grote(re) afstand van het werk. Hierdoor neemt de mobiliteit en parkeerdruk in de directe omgeving toe.

Om bovengenoemde redenen is een voorbereidingsbesluit (ter voorbereiding op een parapluplan, waarin de woonbestemming nader wordt geduid) wenselijk.

Kanttekeningen en risico's

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ontwikkelingen die in strijd zijn met het voor te bereiden bestemmingsplan, maar toegestaan zijn op grond van het huidige bestemmingsplan, tegen te gaan. Een voorbereidingsbesluit is derhalve een vorm van voorbescherming.

Het voorbereidingsbesluit heeft een doorlooptijd van één jaar. Deze periode kan niet worden verlengd. Binnen deze periode dient een ontwerp bestemmingsplan (in dit geval een parapluplan) ter inzage worden gelegd die de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overneemt. Gebeurt dat niet, dan kunnen ontwikkelingen die op grond van het huidige bestemmingsplan wel zijn toegestaan maar op grond van het voorbereidingsbesluit / voor te bereiden plan niet, niet meer worden geweigerd.

Duurzaamheid en social return

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Participatie en communicatie

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ontwikkelingen die in strijd zijn met het voor te bereiden bestemmingsplan, maar toegestaan zijn op grond van het huidige bestemmingsplan, tegen te gaan. Een voorbereidingsbesluit is derhalve een vorm van voorbescherming.

Overigens betreft het hier een rectificatie / aanscherping van een planologische regeling, naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. We waren in de veronderstelling dat we bovengenoemde beperkingen reeds met de huidige regelgeving voldoende hadden vastgelegd. Dat blijkt niet het geval te zijn.

Uitvoering en planning

Indien uw gemeenteraad positief op dit punt besluit, kan het voorbereidingsbesluit worden gepubliceerd. Er staat geen bezwaar/beroep open tegen een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit werkt gedurende maximaal een jaar. Het ligt in de planning om binnen dat jaar een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" als ontwerp ter inzage te leggen. Vervolgens komen we voor vaststelling van het parapluplan bij uw raad terug.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit om met toepassing van artikel 3.7 Wro een parapluplan "Aanscherpen planregels Wonen" voor te bereiden.

Vorbereidingsbesluit “Aanscherpen Planregels Wonen”

De Raad van de gemeente Steenwijkerland,

gelezen het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders van 7 januari 2020,

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Te verklaren, als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening, dat een parapluplan “Aanscherpen Planregels Wonen” wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Steenwijkerland, als weergegeven op de kaart;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden of bouwwerken, gelegen binnen een bestemming waar wonen al dan niet via een functieaanduiding is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van meer dan één huishouden per woning;
3. Te bepalen dat het verboden is om op de gronden of in de bouwwerken als genoemd onder 2 het aantal huishoudens te laten toenemen, indien ten tijde van het in werking treden van dit voorbereidingsbesluit de gronden of bouwwerken rechtmatig in gebruik zijn voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
4. Te bepalen dat onder “Huishouden” wordt verstaan: een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

5. Te bepalen dat onder “Woning” wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
6. Te bepalen dat Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning van het onder 2 en 3 genoemde verbod kunnen afwijken, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
7. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van bekendmaking.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw

Type	Identificatienummer van het gebouw.
Gebouw status	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Oppervlakte grondvlak	De status van het gebouw.
Bouwjaar	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Status	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Status van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Functie van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

-
- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
 - **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
 - **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
 - **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.