

## Raadsvoorstel

**Datum vergadering:** 20 juni 2023  
**Datum B&W:** 9 mei 2023

**Portefeuillehouder:** Frederik de Gier  
**Auteur:** Esther Havelaar

### Onderwerp:

Vaststellen Bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen

### Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpwonen103-on01 met bijbehorende regels en plantoelichting, met topografische ondergrond BGT versie 21 sept 2022, op basis van de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
2. Indieners van de zienswijzen op de hoogte stellen per brief.

### Inleiding

#### Begripsbepaling 'woning'

In de vigerende bestemmingsplannen 'Herstelplan Ablasserdam' (vastgesteld: 31 maart 2015) en 'Herontwikkeling Bochanenterrein' (vastgesteld: 28 juni 2016) luidt het begrip van 'woning' als volgt:

*"een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van huishoudens."*

Het feit dat de meervoudsvorm "huishoudens" wordt gebruikt, kan tot verwarring leiden. Dit begrip kan worden uitgelegd als verzamelwoord voor "huishouden", maar zou ook uitgelegd kunnen worden als meervoud van huishouden. In dat geval mogen er strikt genomen meerdere eenpersoonshuishoudens wonen, dus kamergewijze bewoning. Aangezien dit niet gewenst is, is deze parapluherziening opgesteld.

Het doel van dit bestemmingsplan is het verduidelijken van het begrip wonen en het voorkomen van ongewenste vormen van kamerbewoning. Daarom worden de begrippen "woning" en "huishouden" in de bestemmingsplannen waarin een woonfunctie is toegestaan verwijderd. Het begrip "wonen" wordt gewijzigd aan deze bestemmingsplannen toegevoegd.

#### Wonen op de verdiepingen

In het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Ablasserdam' (vastgesteld: 31 maart 2015) is binnen de bestemming 'Gemengd - 1' onder b bepaald dat de functies die onder 16.1 binnen de bestemming zijn toegestaan, uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond en de onderliggende bouwlagen, tenzij hiervan reeds in de bestaande situatie wordt afgeweken. Hierdoor is het niet mogelijk om op de verdiepingen nieuwe functies toe te staan. Deze regel wordt gewijzigd waardoor het wonen op de verdiepingen en aan-huis-verbonden beroepen wel wordt toegestaan.

#### Parkeernormen

De aanleiding voor deze aanpassing is de inwerkingtreding van de Reparatiwet BZK op 29 november 2014. Met deze wetswijziging is artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet vervallen. De inwerkingtreding van de wet leidt ertoe dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening vervallen, waardoor ze geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen waarin niets is

geregeld ten aanzien van o.a. parkeren. Daarbij geldt een overgangsperiode tot 1 juli 2018 voor plannen die zijn vastgesteld voor 29 november 2014.

Om te voorkomen dat Alblasserdam bestemmingsplannen heeft waarin geen bepalingen zijn opgenomen over het aantal parkeerplaatsen, is de voorliggende regel in dit bestemmingsplan opgesteld. Via deze parapluperziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasserdam (of diens rechtsopvolger), vastgesteld op 29 oktober 2019, in de in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplannen van toepassing verklaard.

#### Gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht'

Per abuis zijn in de regels van de bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, 187a en Pijlstoep 31, allen vastgesteld op 22 maart 2022, de gebiedsaanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" niet opgenomen. In deze parapluperziening is dat herzien. De plangebieden van de volgende bestemmingsplannen maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht:

1. Pijlstoep 31, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);
2. Oost-Kinderdijk 137-145, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);
3. Oost-Kinderdijk 187a, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.okinderdkassen110-vg01).

In het voorliggende parapluperziening is voor deze plangebieden (opnieuw) de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" opgenomen. In de regels zijn onder artikel 4.1 de algemene aanduidingsregels behorende bij het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

#### **Beoogd effect**

Een planologische maatregel, vastgesteld bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt:

1. het wijzigen van de begripsbepaling 'woning';
2. het toestaan van wonen op de verdiepingen;
3. het afdwingbaar maken van de gemeentelijke parkeernormen;
4. het toevoegen van de gebiedsaanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" aan de plangebieden: Pijlstoep 31, Oost-Kinderdijk 137-145 en Oost-Kinderdijk 187a.

#### **Argumenten**

##### Argument 1 | duidelijkheid en rechtszekerheid

Het bestemmingsplan is juridisch bindend voor belanghebbenden en overheid. Binnen het bestemmingsplan worden regels vastgelegd. Met deze parapluperziening wordt er duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan belanghebbenden.

##### Argument 2 | voorkomen van ongewenste vormen van kamerbewoning

Door het verduidelijken van het begrip 'wonen' wordt er voorkomen dat er ongewenste vormen van kamerbewoning plaatsvinden. Hiervoor worden de begrippen 'woning' en 'huishouden' in de bestemmingsplannen waarin een woonfunctie is toegestaan verwijderd.

##### Argument 3 | mogelijk maken van wonen op de verdiepingen

In het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de verdiepingen nieuwe functies toe te staan. Deze regel wordt gewijzigd waardoor het wonen op de verdiepingen en aan-huis-verbonden beroepen wel wordt toegestaan.

##### Argument 4 | jurisprudentie heeft aangetoond dat in het bestemmingsplan moet worden verwezen naar de gemeentelijke parkeernormen.

Met een parapluperziening kan in een keer aan alle bestemmingsplannen een parkeerregeling worden toegevoegd. Jurisprudentie heeft aangegeven dat naar normen moet worden verwezen en dat het aangeven in het bestemmingsplan dat een plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid niet volstaat.

#### Argument 5 | Beschermd dorpsgezicht

Met de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht kunnen panden en andere zaken daarbinnen niet zonder advies van de adviescommissie omgevingskwaliteit worden gesloopt. Beeldbepalende zaken kunnen daarbovenop niet zonder meer aan de buitenkant worden gewijzigd. Naast de gebruikelijke toetsingen bij vergunningverlening zal de adviescommissie omgevingskwaliteit bij deze zaken om advies worden gevraagd over de wenselijkheid van de aangevraagde sloop of wijziging.

#### Argument 6 | Bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, 187a en Pijlstoep 31

Per abuis zijn in de regels van de bestemmingsplannen Oost Kinderdijk 137-145, 187a en Pijlstoep 31, allen vastgesteld op 22 maart 2022, de gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' niet opgenomen. In deze parapluperziening wordt dat herzien.

#### Argument 7 | Zienswijzennota

Het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 3 november 2022 tot donderdag 15 december 2022 ter inzage gelegen voor een ieder. In de zienswijzennota wordt omschreven wat de gemeentelijke reactie is op de ingediende zienswijzen. Zienswijze 1 en zienswijze 3 hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **Kanttekeningen**

N.v.t.

#### **Financiële informatie**

Via dit bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om de plankosten te verhalen. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente Alblasterdam. De kosten voor het in procedure van dit bestemmingsplan bedroegen € 1.350,- en zijn vorig jaar gefactureerd uit de post Ruimtelijke plannen.

#### **Uitvoering**

Gelet op de zeer beperkte wijziging die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt en het feit dat geen overheidsorganen in hun belangen worden geschaad, is voor dit bestemmingsplan alleen vooroverleg met de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland gevoerd. Een ieder heeft de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het bevoegd gezag, de gemeenteraad.

Na de termijn van terinzagelegging wordt de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

#### **Communicatie**

Het betreft een aanpassing die voor inwoners weinig directe impact heeft. De communicatie hierover beperkt zich daarom tot de algemene bekendmaking via de website: [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), op de webpagina ruimtelijke plannen en de algemene bekendmaking in de Klaroen. Er wordt voor dit onderwerp geen aanvullende communicatie gevoerd (nieuwsbericht, artikel, etc).

#### **Bijlagen**

1. Parapluperziening Wonen en parkeernormen OUD
2. Zienswijzennota Bestemmingsplan Parapluperziening wonen en parkeernormen openbaar OUD
3. Zienswijzennota Bestemmingsplan Parapluperziening wonen en parkeernormen vertrouwelijk OUD

4. Parapluherziening Wonen en parkeernormen GEWIJZIGD
5. Bijlage Kaart Plangebied GEWIJZIGD
6. Zienswijzennota Bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen OPENBAAR  
GEWIJZIGD
7. Raadsmemo Parapluherziening wonen en parkeernormen

## **CONCEPT RAADSBESLUIT**

---

De raad van de gemeente Alblasterdam;

### **B E S L U I T:**

1. Het bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0482.bpwonen103-on01 met bijbehorende regels en plantoelichting, met topografische ondergrond BGT versie 21 sept 2022, op basis van de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
2. Indieners van de zienswijzen op de hoogte stellen per brief.