

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam houdende regels omtrent transformatie wonen (Afwijkingenbeleid transformatie wonen van de gemeente Schiedam)

1 Toelichting

Schiedam beschikt over woningvoorraadbeleid. Een van de opgaven in dit beleid betreft het realiseren van een gedifferentieerde, evenwichtige woningvoorraad. Een woningvoorraad die het voor Schiedammers mogelijk maakt een wooncarrière te maken en Schiedammers aan de stad bindt. En een woningvoorraad van een betere kwaliteit die bijdraagt aan leefbare woonbuurten.

De Schiedamse woningvoorraad verandert continu. Dit komt door activiteiten als sloop en nieuwbouw, het opsplitsen van woningen of het verkameren van bestaande gebouwen. De meeste activiteiten vallen onder de reikwijdte van de verordening Beheer Woonruimtevoorraad 2020 (verder: Verordening), waarmee gestuurd kan worden op de woningen die hierdoor ontstaan. De verordening is niet van toepassing op de transformatie van niet voor het wonen bestemde gebouwen. Om deze reden zijn aanvullend beleidsregels noodzakelijk welke worden toegepast bij omgevingsvergunningen voor het transformeren van gebouwen naar woningen.

1.1 Transformatie-eisen wonen

Het aantal transformaties van verschillende soorten vastgoed naar woningen neemt de laatste jaren toe. Gedacht kan worden aan de transformatie van een kantoor naar woningen, maar ook winkels, fabriekspanden en ander leegstaand vastgoed. In deze tijden van krapte op de woningmarkt zijn meer woningen wenselijk, maar alleen als dit bijdraagt aan de ambities van de Woonvisie: een kwalitatief goede en evenwichtige woningvoorraad. Dit betekent dat de transformatie van aan pand die leidt tot te kleine woningen en in negatieve zin bijdragen aan de eenzijdigheid van de woningvoorraad, niet wenselijk zijn. Kleine woningen zijn daarom niet op alle plekken in de stad gewenst.

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is een basiskwaliteit randvoorwaardelijk. Die basiskwaliteit wordt onder meer geborgd via bouwregelgeving. Daarin zijn eisen gesteld aan de bouwtechnische kwaliteit van woningen, zowel met het oog op veiligheid als gezondheid. Daarnaast kunnen we als gemeente voor een groter deel van de nu nog wettelijk gestelde eisen zelf een lokaal kader stellen. Kwaliteit gaat immers verder dan de bouwtechnische kwaliteit. Ook woningoppervlakte, -ontsluiting en -typologie zijn kwaliteitskenmerken. Maar doordat eisen aan die kenmerken verschillen per woonmilieu en doelgroep, zijn deze niet in één standaard te vangen. Daarom hanteren we nieuwe beleidsregels voor transformatie-activiteiten die leiden tot nieuwe woningen, om zo meer te kunnen sturen op kwaliteit. De eisen worden toegepast bij de in dergelijke gevallen vereiste afwijking van het bestemmingsplan. Nieuw ontstane woningen moeten minimaal een gebruiksoppervlakte van 70 m² hebben.

Deze beleidsregels zien alleen toe op een minimale woonoppervlakte en niet op andere aspecten waaraan eveneens getoetst zal worden zoals het kwaliteitsbeeld van woningen op straatniveau, de regels inzake parkeren en het stallen van fietsen en de voor woningen geldende milieuregels, zoals geluid en externe veiligheid. Door te kiezen voor 70 m² gebruiksoppervlakte wordt aangesloten bij de eisen die gesteld worden in de Verordening.

1.2 Relatie met de Huisvestingswet

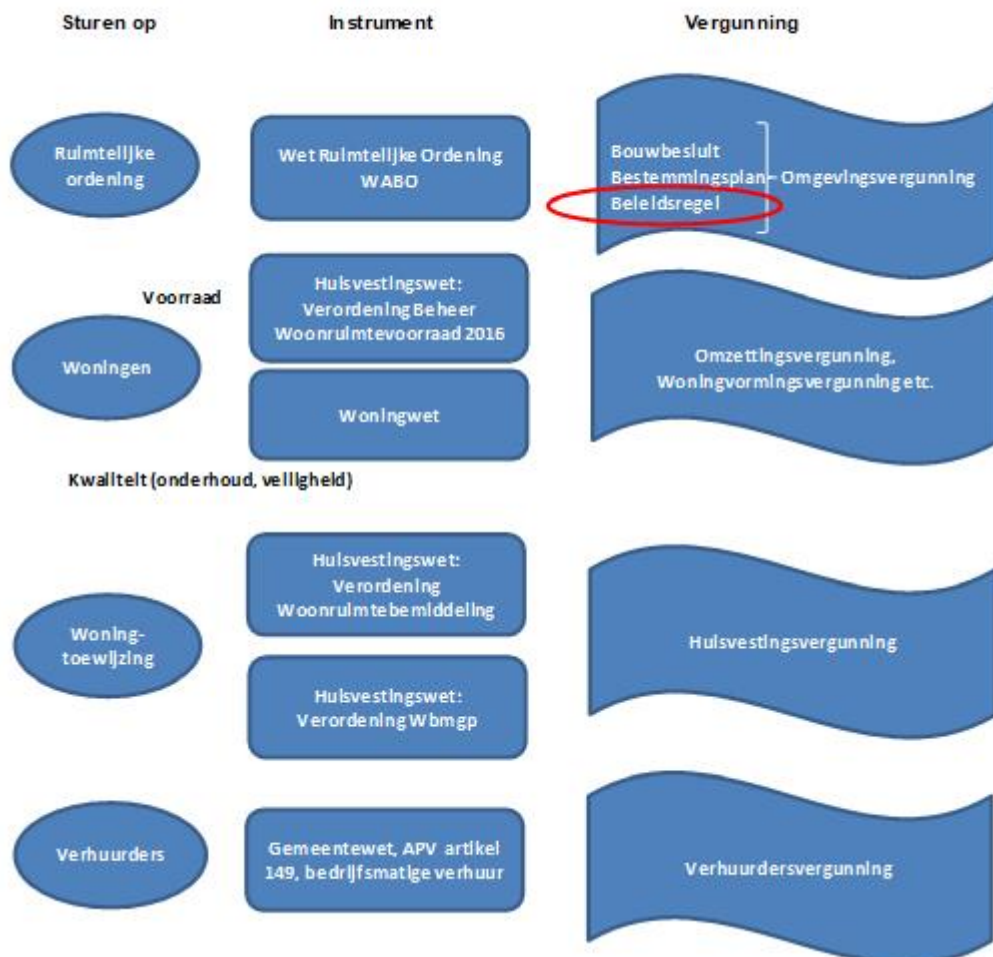
De transformatie van gebouwen naar woningen kan worden onderverdeeld in 3 categorieën:

- Panden die reeds worden gebruikt als woning, maar worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Deze categorie valt onder de reikwijdte van de Huisvestingswet, waardoor het mogelijk is te sturen op de woningvorming via de **Verordening**.
- Panden die een bestemming hebben op grond waarvan het mogelijk is deze te gebruiken voor het wonen, maar die nog niet voor het wonen worden gebruikt. Deze categorie valt eveneens onder de reikwijdte van de Huisvestingswet, waardoor het mogelijk is te sturen op de woningvorming via de **Verordening**.
- Panden met een niet-woonbestemming. Voor de transformatie van deze panden is een omgevingsvergunning nodig waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor strijdig gebruik. De Huisvestingswet is niet van toepassing op deze categorie, waardoor voor het sturen op de gewenste minimale woonoppervlakte een **beleidsregel** in de zin van de Awb vereist is.

De Verordening en deze beleidsregel vormen samen een gesloten systeem waarmee voor de gehele gemeente een uniform toetsingskader geldt bij woningvorming.

Bovenstaande betekent dat er aparte beleidsregels nodig zijn ten behoeve de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor met het bestemmingsplan strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van de beleidsregels wordt slechts afgeweken van het bestemmingsplan indien de nieuwe woningen voldoende groot zijn. Aanvullend zal ook indien de woningen voldoende groot zijn een integrale ruimtelijke verkenning worden uitgevoerd om te bepalen of de voorgestelde ontwikkeling, gelet op de overige beleidsdoelen en wettelijke vereisten, wenselijk en passend is.

Figuur 1. Samenhang beleidsinstrumenten



1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het college bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid kan worden toegepast bij gevallen als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het negende lid van dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, en van het bij die bouwwerken behorende aansluitend terrein. De transformatie van een bestaand gebouw naar één of meerdere woningen valt onder de reikwijdte van deze afwijkingsbevoegdheid.

1.4 Beleidsregels

Op grond van artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuurs-orgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een aan het bestuursorgaan toekomende bevoegdheid. Het is in dit geval wenselijk om beleidsregels vast te stellen inzake het transformeren van gebouwen naar wonen. Deze zijn van toepassing op de bevoegdheid van het college om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vaststellen van beleidsregels geeft in de eerste plaats een adequate motivering van het beleid van het college in geval van een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan, evenals de reden om een dergelijk verzoek af te wijzen (artikel 4:82 Awb). Daarnaast vergroot het stellen van beleidsregels de

rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, doordat deze het college dwingen te handelen in overeenstemming met de beleidsregel (artikel 4:84 Awb). Hierdoor is het in dit geval voor een ieder op voorhand duidelijk wanneer in ieder geval geen gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen in overeenstemming met een beleidsregel, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, waarop in de beleidsregels niet is of kon worden voorzien, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels.

1.5 Inwerkingtreding en overgangsrecht

De beleidsregels voor de transformatie naar woningen treden in werking de dag na de openbare bekendmaking hiervan en zijn van toepassing op verzoeken om omgevingsvergunning welke na de dag van openbare bekendmaking worden ingediend. Hoewel de beleidsregels niet van toepassing zijn op verzoeken welke voor deze dag zijn ingediend, zullen deze wel overeenkomstig de beleidsregels worden beoordeeld.

2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Bij de begripsbepalingen is voor wat betreft de gebruiksoppervlakte wordt de op grond van het Bouwbesluit geldende definitie toegepast. Voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de definities in de bestemmingsplannen.

Artikel 2 Afwijken bestemmingsplan voor transformatie naar wonen

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om transformatie naar woning(en) mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

De minimale gebruiksoppervlakte in dit artikel heeft als doel enerzijds om de fysieke kwaliteit van de nieuwe woning of woningen te garanderen en anderzijds om te voorkomen dat er relatief kleine woningen in een beperkte ruimte ontstaan.

Artikel 3 Uitzondering

De beleidsregels zijn niet van toepassing op Schieveste als aangegeven op de als bijlage bij deze beleidsregels gevoegde kaart.

Artikel 4 Hardheidsclausule

De beleidsregels gaan uit van een minimale oppervlakte van nieuw woningen van 70 m². Op voorhand wordt echter ingezien dat de situatie zich voor kan doen dat het fysiek niet mogelijk is om een bestaand gebouw zodanig in te delen dat woningen van 70 m² ontstaan. Specifiek wordt daarbij gedacht aan beperkingen inzake de vrije indeelbaarheid van een pand welke samenhangen met de constructie van het gebouw of eventuele monumentale waarden. In dergelijke gevallen is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan voor een kleinere oppervlakte. Dit is uitsluitend mogelijk indien wordt aangetoond dat het niet mogelijk is de ruimte met een kleinere oppervlakte samen te voegen met een andere in het gebouw aanwezige woning. Bij de beoordeling of toepassing kan worden gegeven zal aanvullend ook worden beoordeeld of de 'kleine' woning voldoende woonkwaliteit heeft overeenkomstig de uitgangspunten van ons woonbeleid.

Artikel 5 Toepasselijkheid

De beleidsregels zijn in de eerste plaats van toepassing op de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo. In gevallen waarop het mogelijk zou zijn medewerking te verlenen aan een verzoek tot transformatie naar woningen op grond van een in het bestemmingsplan geboden afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo gelden deze beleidsregels overeenkomstig. Dit geldt, mede gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State, ook indien medewerking alleen mogelijk zou zijn met de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

3 Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Onder woning wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen.
2. Onder transformatie naar wonen wordt verstaan het veranderen van de gebruiksfunctie van een bestaand gebouw naar een of meerdere woningen.
3. Onder gebruiksvloeroppervlakte wordt verstaan de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012, art. 1 begripsbepalingen waarin is opgenomen: Gebruiksoppervlakte: gebruiksvloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

Artikel 2 Afwijken bestemmingsplan voor transformatie naar wonen

Aan een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het transformeren van een bestaand gebouw naar meerdere woningen wordt medewerking verleend, mits de woningen een gebruiksvloeroppervlakte hebben van minimaal 70 m².

Artikel 3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 2 geldt niet voor Schieveste als aangegeven op de als bijlage bij deze beleidsregels gevoegde kaart.

Artikel 4 Hardheidsclausule

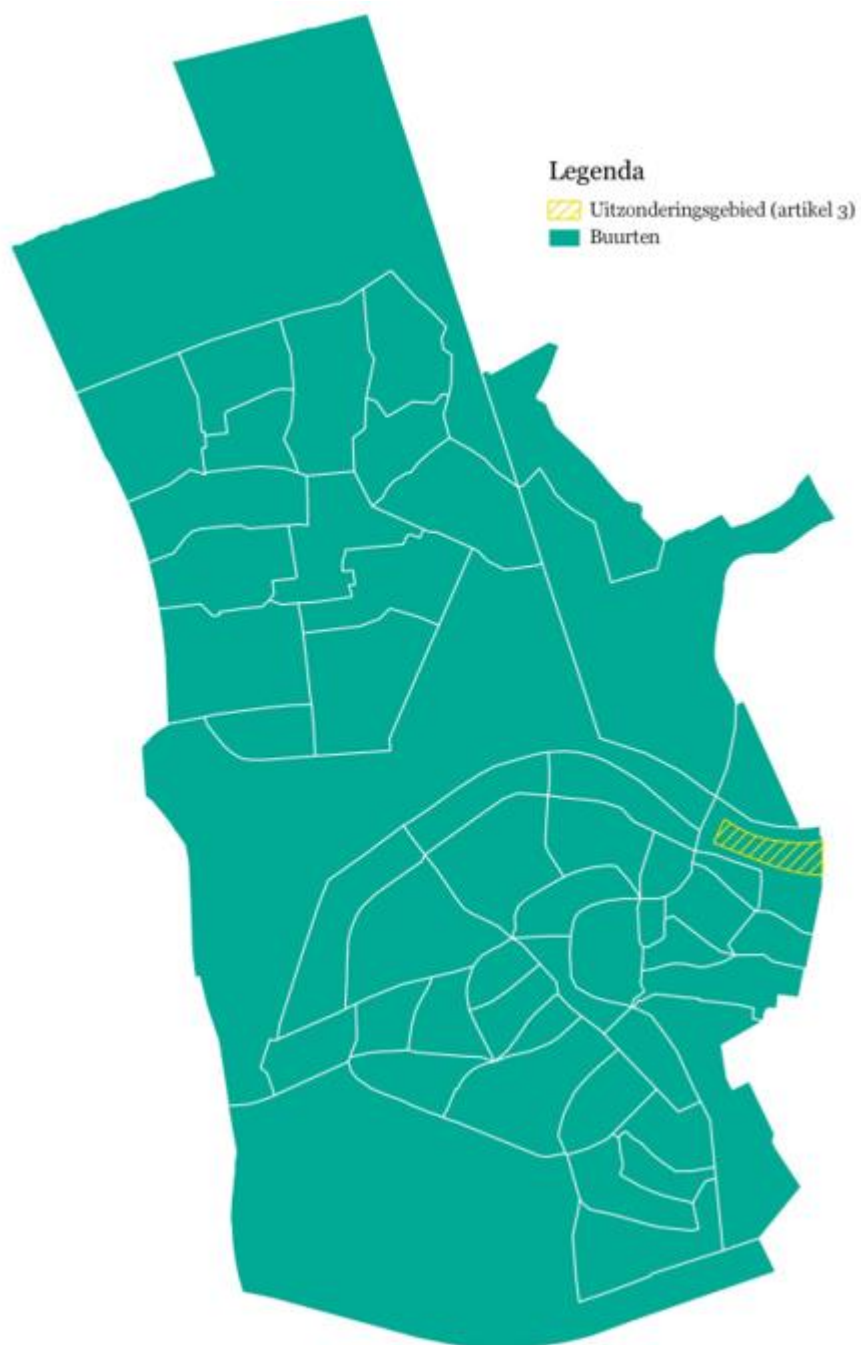
1. In afwijking van deze beleidsregels kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het transformeren van een bestaand gebouw naar woningen indien het ten gevolge van bijvoorbeeld de constructie, de bestaande indeling van het pand of de regels samenhangend met de bescherming van een monument niet mogelijk is een woning met een gebruiksvloeroppervlakte van minimaal 70 m² te realiseren.
2. Bij een verzoek om toepassing van het bepaalde in lid 1 dient in ieder geval te worden gemotiveerd waarom het niet mogelijk is de betreffende oppervlakte niet samen te voegen met de gebruiksvloeroppervlakte van een andere woning in het pand zodat een ruimere woning ontstaat.

Artikel 5 Toepasselijkheid

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle gevallen waarbij op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het transformeren van een bestaand gebouw naar meerdere woningen.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Afwijkingenbeleid transformatie wonen van de gemeente Schiedam".



Figuur 1. Het bepaalde in artikel 2 geldt niet voor Schieveste als aangegeven op de kaart.