



In te vullen door de griffier

AMENDEMENT NR. AV

Voor het amendement stemmen

Tegen het amendement stemmen

AMENDEMENT

De raad van de gemeente IJsselstein in vergadering bijeen dd. 13 juni 2024

Agendapunt: Paraplubestemmingsplan Wooneenheden, mantelzorg en kruimelgevallen

Onderwerp: Toevoeging dakopbouw en dakkapel

Constateernde dat,

- De commissie ruimtelijke kwaliteit het niet wenselijk vindt dat er dakkapellen en dakopbouwen worden gerealiseerd aan de Meerenburgerhorn en Nieuwpoort
- Dat advies wordt overgenomen door het College in de staat van wijzigingen

Overwegende dat,

- Het de wens is van de bewoners van de Meerenburgerhorn en Nieuwpoort een dakkapel of dakopbouw te realiseren
- Door toevoeging van een dakkapel of dakopbouw extra waarde wordt toegekend aan het huis en de leefomgeving waardoor mensen geneigd zijn langer in IJsselstein te blijven wonen
- Het voor jonge gezinnen bijna ondoenlijk is een ander geschikt huis te vinden waardoor verbouwing van het bestaande huis enige realistische optie is
- in de Commissie Ruimte van 28 mei 2024 inspreker overduidelijk heeft aangetoond dat van een inbreuk op de zichtlijnen naar de basiliek geen sprake is
- door de hoeveelheid bomen aan de Meerenburgerhorn een mogelijke dakkapel of dakopbouw gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken en er daardoor geen sprake kan zijn van een inbreuk op de zichtlijnen in de Meerenburgerhorn zelf
- de bewoners van de Meerenburgerhorn uitgaan van een standaardoptie voor een dakkapel of dakopbouw aan de Meerenburgerhorn
- de Meerenburgerhorn en de Nieuwpoort geen onderdeel zijn van een beschermd stadsgezicht
- de gemeente IJsselstein geen onnodige regels aan de inwoners wil opleggen

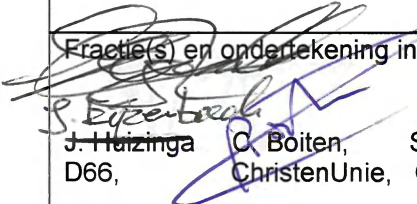
Stelt voor beslispunt 1 uit van het concept-raadsbesluit:

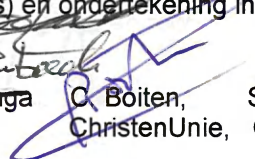
Huidig tekst:

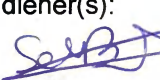
1. De nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan "Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen" vast te stellen,
te vervangen door:
1. De nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan "Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen" vast te stellen met dien verstande dat de voorgestelde wijziging onder 7.7 punt e wordt geschrapt, namelijk het tekstgedeelte: "niet gelegen aan de Meerenburgerhorn, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels" en de voorgestelde wijziging onder 7.8 punt e, "niet gelegen aan de Meerenburgerhorn en niet gelegen de wijk Nieuwpoort, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels" wordt geschrapt

En de punten 2 en 3 ongewijzigd te laten

Fractie(s) en ondertekening indiener(s):

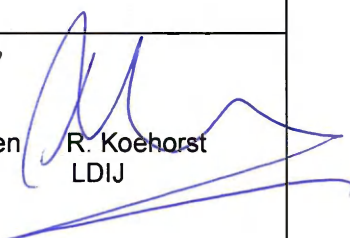

J. Huizinga
D66,


C. Boiten,
ChristenUnie,


S. de Bruijne,
GroenLinks,


F. van Kippersluis,
CDA


B. van Rooijen
VVD


R. Koehorst
LDIJ

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 7

Agendapunt:	Paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'
Zaaknummer:	140893
Programma:	Wonen en ruimte
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker
Onderdeel van:	Ruimtelijke ordening/ Wonen en ruimte
Informatie bij:	M.S.M. van Kats

Onderwerp

Paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen'

Samenvatting

Het college stelt de raad voor het paraplubestemmingsplan Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt een aantal aanpassingen onder de oude wetgeving mogelijk. De aanpassingen betreffen: kamerverhuur, inwoning met het oog op mantelzorg in de toekomst (premantelzorg). Het paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsplanregels.

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' vast te stellen.
2. Het paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' met kenmerk: NL.IMRO.0353.BPparaplu-ON01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 inwerking getreden. Vanaf dit moment is het niet meer mogelijk om bestemmingsplannen vast te stellen en ook vervalt de kruimelgevallenregeling. Om deze reden is het wenselijk geacht om voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog gerichte aanpassingen door te voeren in de huidige bestemmingsplannen. Voor een drietal onderwerpen is dit het geval:

1. kamerverhuur (onzelfstandige wooneenheden);
2. inwoning met het oog op mantelzorg in de toekomst (premantelzorg);
3. mogelijkheden om af te wijken van bestemmingsplanregels zonder uitgebreide procedure (kruimelgevallen).

De eerste twee onderwerpen worden ingegeven door de wens om nieuw beleid door te voeren. Het derde onderwerp is ingegeven door de wens om het huidige beleid voor kruimelgevallen zo veel als mogelijk te kunnen voortzetten na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het voorliggende paraplubestemmingsplan is een uitwerking van deze onderwerpen. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 en

valt daarmee nog onder de oude wetgeving. Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de bijgevoegde nota van zienswijzen voorzien van een reactie.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

Raadsinformatiebrief van 5 december 2023 opstarten ontwerpbestemmingsplan-procedure.

Wettelijk kader of beleidskader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Alternatieven

Voorliggend plan niet vaststellen:

Wanneer het ontwerp paraplubestemmingsplan nu niet wordt vastgesteld, kan deze niet meer onder de oude wetgeving worden afgerond. Dit heeft als consequentie dat er nog steeds bij recht (ongewenste) splitsingen mogelijk zijn en er onnodig veel buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) gevoerd moeten worden voor relatief kleine activiteiten.

Voorliggend plan gewijzigd vaststellen:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerp paraplubestemmingsplan aangepast door ruimtelijk de haakse blokken op de gracht (waaronder de Meerenburghorn) en Nieuwpoort gelijk te stellen met de binnenstad voor het toestaan van dakkapellen en dakopbouwen, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft geadviseerd. Wanneer deze wijziging door u niet wordt overgenomen bestaat nog steeds de mogelijkheid om een omgevingsaanvraag in te dienen. Per geval zal dan een afweging gemaakt moeten worden om al dan niet medewerking te verlenen door middel van BOPA, waarbij afzonderlijk advies van de CRK nodig is. In de toekomst zullen de (nieuwe) welstandskaders in het Omgevingsplan een plek krijgen.

Argumenten

Wonen

Vanuit wonen is er de wens om (gecontroleerd) meer mogelijk te maken voor wat betreft andere woonvormen en het splitsen van woningen. Hiervoor zal nog dit jaar een startnotitie worden opgesteld om hiermee aan de slag te gaan. In de praktijk lopen we echter op dit moment al tegen veel verzoeken omtrent kamerverhuur en premantelzorg aan.

Veel woningen zijn echter niet zonder meer geschikt om per kamer verhuurd te worden. De gemeenschappelijke ruimtes, zoals keuken en badkamer, moeten geschikt zijn voor het gebruik door de bewoners. Daarnaast zijn niet alle buurten en straten zo maar geschikt voor een groot aandeel woningen met onzelfstandige woonruimtes. Een toename van het aantal huishoudens zorgt voor een intensiever gebruik van de openbare ruimte en van voorzieningen in de omgeving. Een onevenwichtige concentratie van kamerverhuur legt een onwenselijke druk op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Om deze redenen is het wenselijk dat invloed wordt uitgeoefend op de toename van het aantal wooneenheden door kamerverhuur en door splitsing van woningen. De huidige bestemmingsplannen doen dat niet of in onvoldoende mate. Door de nu opgestelde regels is het splitsen bij recht niet direct toegestaan, maar is er binnenplans een mogelijkheid opgenomen om hier gemotiveerd vanaf te wijken. Hierdoor kan goed worden afgewogen of er wordt voldaan aan de bouw- en gebruikskwaliteit van de wooneenheden, maar ook kan een afweging worden gemaakt omtrent het mogelijke parkeer- en geluidoverlast en de invloed op de privacy en het algemene straatbeeld.

Premantelzorg

De vergunningsvrije mogelijkheden zijn beperkt tot situaties waarin er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg. Volgens de wettelijke definitie moet er sprake zijn van intensieve zorg of ondersteuning. De behoefte aan deze zorg moet aangetoond worden met een verklaring van een medisch deskundige zoals de huisarts. Het is dus niet mogelijk om een mantelzorgwoning te realiseren vooruitlopend op een verwachte behoefte aan mantelzorg in de toekomst. Wij willen dit wel faciliteren. Het wordt als mogelijkheid gezien om mensen langer in hun vertrouwde sociale omgeving of zelfs hun eigen woning te laten wonen. Het bieden van mantelzorg moet zo goed mogelijk worden ondersteund om de druk op de professionele zorg niet nog verder op te laten lopen.

De bestemmingsplannen moeten zo worden aangepast, dat het mogelijk is alvast een extra woning te realiseren bij de verwachte zorgbehoevende of de verwachte mantelzorger. De nieuwe mogelijkheid is nadrukkelijk bedoeld voor de periode voorafgaand aan het bieden van mantelzorg. Daarom wordt gesproken van premantelzorg. De oplossing wordt gevonden in een afwijkingsmogelijkheid, waarmee we premantelzorg kunnen toelaten in bebouwing die vergunningsvrij of op grond van het bestemmingsplan al mogelijk is. Dit zal onder een aantal randvoorwaarden mogelijk worden gemaakt.

Het vergunningsvrij kunnen realiseren van een extra woning voor mantelzorg is een uitzonderingsregeling. Het is niet voor niets dat het moet gaan om mantelzorg. Het betreft een tijdelijke situatie, waarvoor het aanvaardbaar wordt geacht dat er een extra wooneenheid wordt gerealiseerd in of bij een bestaande woning. Het toevoegen van extra woningen kan niet zo maar worden toegelaten. Dit zou grote gevolgen kunnen hebben voor de landschappelijke waarden in het buitengebied, het woon- en leefklimaat in de woongebieden en het functioneren van voorzieningen en infrastructuur. Het verruimen van de mogelijkheden voor extra woningen met het oog op mantelzorg is daarom alleen aanvaardbaar binnen enkele strenge randvoorwaarden.

Let op: premantelzorg is feitelijk iets anders dan gezamenlijk één huishouding voeren in een woning. Dit is altijd mogelijk, aangezien de definitie van wonen is 'een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor bewoning door een huishouden, waarvan de bewoners de toegang, de keuken, het toilet en/of de badkamer alleen delen met bewoners die tot hun huishouden behoren.' Bij (pre)mantel zorgwoningen zijn er eigen voorzieningen.

- *Tijdelijkheid*

Een belangrijke randvoorwaarde blijft de tijdelijkheid. Alleen dan is te verantwoorden dat er een extra woning wordt gerealiseerd. Binnen maximaal tien jaar moet sprake zijn van mantelzorg. Om de tijdelijkheid beter te waarborgen moet één van de bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Na verloop van tijd gaat de situatie van premantelzorg over in een situatie van mantelzorg. Zo bezien leidt de verruiming voor premantelzorg niet tot een toename van het aantal tijdelijke wooneenheden met het oog op mantelzorg. Alleen de periode waarin deze woningen aanwezig zijn, wordt langer. Na afloop van de mantelzorg moet de extra wooneenheid worden verwijderd.

Het kan ook voorkomen dat de huisvesting voor premantelzorg wordt beëindigd zonder dat de situatie overgaat in huisvesting voor mantelzorg, bijvoorbeeld door overlijden of door een zware zorgbehoefte waarin een mantelzorger niet kan voorzien. Ook dan moet de extra wooneenheid worden verwijderd.

- *Geen extra bebouwing*

De mogelijkheden voor premantelzorg mogen niet leiden tot extra verstening. Dit beschermt de landschappelijke waarden in het buitengebied en voorkomt binnen de bebouwde kom dat veel dicht op elkaar gebouwd kan worden. De regeling biedt dus geen mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren dan wat al toegelaten is op grond van de geldende bestemmingsplannen of op grond van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

- *Aansluiting bij regeling voor mantelzorgwoningen*

Er wordt aangesloten bij de landelijke regeling voor mantelzorgwoningen. Dit betekent dat concreet uitzicht moet bestaan op mantelzorg, zoals dat is gedefinieerd in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of hiervan redelijkerwijs sprake is.

Kruimelregeling

Sinds 1 januari bestaan de zogenoemde kruimelgevallen niet meer. Voor de in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht aangewezen kruimelgevallen kon met de snelle reguliere procedure uit de Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de procedure voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit standaard de reguliere procedure. Een kruimelgevallenregeling is onder de Omgevingswet dus niet meer nodig.

Wij hebben beleid over de wijze van beoordeling van aanvragen voor kruimelgevallen. Het huidige kruimelgevallenbeleid is in werking getreden op 25 februari 2022. Dit beleid kan onder de Omgevingswet in principe nog steeds worden gebruikt. Wel gaat het dan altijd om de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat altijd gemotiveerd moet worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de huidige praktijk wordt altijd medewerking verleend aan de realisatie van bepaalde typen bouwwerken, mits die voldoen aan de kenmerken genoemd in het kruimelgevallenbeleid. De criteria zijn dermate objectief geformuleerd dat een uitgebreide beoordeling achterwege kan blijven. Het is niet wenselijk dat deze gevallen nu als buitenplanse omgevingsplanactiviteit uitgebreid beoordeeld moeten worden.

Voor alle bouwwerken met objectief begrensde criteria uit het kruimelgevallenbeleid wordt een mogelijkheid opgenomen in de geldende bestemmingsplannen. Hierdoor is sprake van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Beoordeling vindt plaats op basis van de bouwregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de verzameling bestemmingsplannen).

Kanttelingen en / of risico's

Geen

Uitvoering

Kosten

Er zijn geen financiële consequenties voor het opstellen van het paraplubestemmingsplan. Het opstellen van het paraplubestemmingsplan wordt gedekt uit de reguliere budgetten.

Planning

Nadat het paraplubestemmingsplan is vastgesteld zal deze worden gepubliceerd. Er staat vervolgens voor 6 weken een beroepsmogelijkheid open bij de Raad van State.

Duurzaamheid

Geen opmerkingen

Participatie

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft voor 6 weken terinzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ontvangen.

Communicatie

Het paraplubestemmingsplan zal worden gepubliceerd op officiële bekendmakingen, in het Kontakt en op ruimtelijkeplannen.nl/regels op de kaart.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen met kenmerk: NL.IMRO.353.BPparaplu-ON01
- Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen
- Advies CRK d.d. 19 maart 2024 inclusief kaart

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, zaaknummer 140893.

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp parapubestemmingsplan "Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen" vast te stellen met dien verstande dat de voorgestelde wijziging onder 7.7 punt e wordt geschrapt, namelijk het tekstgedeelte: "niet gelegen aan de Meerenburgerhorn, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels" en de voorgestelde wijziging onder 7.8 punt e, "niet gelegen aan de Meerenburgerhorn en niet gelegen de wijk Nieuwpoort, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage van de regels" wordt geschrapt
2. Het paraplubestemmingsplan 'Wooneenheden, premantelzorg en kruimelgevallen' met kenmerk: NL.IMRO.0353.BPparaplu-ON01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 13 juni 2024.

de griffier,

A.J.O. van Kooij MMC

de voorzitter

mr. P.J.M. van Domburg