



Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal'

Datum vergadering	: 28 maart 2023		
Zaaknummer	:	Z23.025734 8 - Volkshuisvesting,	Raadsvoorstel : D23.237402
Programma/paragraaf	:	ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder : G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door : J Vermeulen
Behandeld in opinieraad	:	Ja	Afdeling : Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal';
4. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.00BPParaplu3-va01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor: 15	tegen: 1
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement ja/nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	Bij hamerslag.	



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D23.237402, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.00BPParaplu3-va01,

Overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 10 november 2022 tot en met woensdag 21 december 2022 ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging 2 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal', die zijn samengevat in de Nota zienswijzen met kenmerk D23.236740, welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is gevoegd;

dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geven om het bestemmingsplan (op onderdelen) te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;

dat het naar aanleiding van ambtshalve overwegingen wenselijk is om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;

dat de ambtshalve wijzigingen zijn samengevat in de Nota zienswijzen met kenmerk D23.236740, welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is gevoegd;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit

1. In te stemmen van de voorgestelde beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.00BPParaplu3-va01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De ambtshalve wijzigingen zijn vastgelegd in de Nota zienswijzen die onderdeel uitmaakt van de bijlage behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal'
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 28 maart 2023.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Om het toevoegen van woningen op een bouwperceel door het (be)bouwen en/of verbouwen van gebouwen en bouwpercelen te reguleren is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' opgesteld. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan ook regels opgenomen met betrekking tot het exploiteren van een kleinschalig logies met ontbijt (Bed & Breakfast) in een woning alsook regels voor de realisatie van tiny houses. De toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan geldt als onderbouwing voor de haalbaarheid van het plan. Op de verbeelding zijn geen bestemmingen opgenomen, omdat de bestemmingen in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen van kracht blijven.

Argumenten

De opinieraad heeft in zijn vergadering van 1 november 2022 positief gereageerd op het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.00BPParaplu3-on01 heeft vanaf donderdag 10 november 2022 tot en met woensdag 21 december 2022 ter inzage gelegen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichte termijn van 6 weken terinzagelegging na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Reactie overleg partners

De provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen hebben, ieder afzonderlijk, aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee (2) zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (kenmerk D23.236740). Deze nota is tevens opgenomen in bijlage 2 behorende bij de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal'. De Nota zienswijzen is geanonimiseerd met betrekking tot natuurlijke personen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen

De wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd, betreffen ambtshalve wijzigingen. In de Nota zienswijzen (kenmerk D23.236740) zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Een aanpassing van de definitie van het begrip 'bewoonbaar vloeroppervlak'. Het aangepaste begrip luidt: De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580. *Toelichting op deze wijziging: in de definitie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan werd gerefereerd aan de gebruiksoppervlakte van de leefruimten in een gebouw volgens de NEN 2580. De term 'leefruimten' wordt niet gebruikt in de NEN 2580. Om ervoor te zorgen dat voor eenieder duidelijk is welke ruimten tot het bewoonbaar vloeroppervlak behoren, wordt in de nieuwe definitie sec naar de NEN 2580 verwezen.*
- Een aanpassing van de definitie van het begrip 'Huishoudens'. In het ontwerpbestemmingsplan werd een huishoudens gedefinieerd als: Eén persoon, twee personen, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen die een wooneenheid delen. Het aangepaste begrip luidt: Eén persoon, twee personen, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen en dezelfde woning delen waarbij de onderlinge verbondenheid tussen de personen een primaire reden tot een

gezamenlijke huisvesting is. Kamerverhuur wordt hier niet onder verstaan. *Toelichting op deze wijziging: deze aangepast definitie sluit beter aan op het hedendaagse huishouden. Daarnaast is de definitie behorende bij het begrip 'huishouden' aangepast om een cirkelredenering tussen de begrippen 'huishouden', 'wonen/bewoning' en 'woning' met bijbehorende definities te doorbreken.*

- In artikel 1 is het begrip 'zelfstandige wooneenheid' met bijbehorende definitie komen te vervallen. *Toelichting op deze wijziging: een zelfstandige wooneenheid is gelijk aan een woning. Het begrip 'woning' is een reeds gebruikte term in bestaande bestemmings- en wijzigingsplannen. Om misstanden te voorkomen is afscheid genomen van het begrip 'zelfstandige wooneenheid'.*
- Artikel 3 is toegevoegd, luidende: 'De regels van bestemmingen in de vastgestelde en geldende bestemmings- en wijzigingsplannen als bedoeld in lid 1.5 die betrekking hebben op wonen en/of woondoeleinden en/of woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen en/of woondoeleinden in de betreffende bestemmingsomschrijving, worden aangepast, en voor zover nog niet aanwezig aangevuld, door de tekst 'wonen in een woning'.' *Toelichting op deze wijziging: dit artikel is toegevoegd om een relatie te leggen tussen de begrippen 'Wonen' en 'Woning'. Beide begrippen zijn gedefinieerd in de regels van deze parapluperziening. Nu de betekenis van de begrippen 'Wonen' en 'Woning' nader is bepaald, is het aantal vormen van huisvesting dat onder de betekenis van het begrip 'Wonen' moet worden begrepen begrenst.*
- In de aanhef van het artikel 'Kleinschalig logies met ontbijt' en in de aanhef van het artikel 'Toevoeging woningen' zijn de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen- 3' toegevoegd. *Toelichting op deze wijziging: De bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen- 3' komen voor in het bestemmingsplan 'Oostdijk'. Een kleinschalig logies met ontbijt mag onder de gestelde voorwaarden ook worden aangeboden in een woning met één van de voormelde bestemmingen. Het toevoegen van woningen op een bouwperceel is onder de gestelde voorwaarden op gronden met één van de voormelde bestemmingen eveneens aanvaardbaar.*
- In het artikel 'Toevoeging woningen' is de voorwaarde 'het te verbouwen bouwwerk is het oorspronkelijke hoofdgebouw en er heeft niet reeds eerder een woningsplitsing plaats gevonden' komen te vervallen. *Toelichting op deze wijziging: De overige voorwaarden in het voormelde artikel waarborgen reeds een minimale kwaliteit.*
- Aan het artikel 'Toevoeging woningen' is een artikellid toegevoegd, luidende: de bouwlaag van een levensloopbestendige woning waarop de elementaire ruimten aanwezig zijn, heeft een minimaal bewoonbaar vloeroppervlak van 65 m². *Toelichting op deze wijziging: ter voorkoming van te kleine levensloopbestendige woningen is dit artikellid toegevoegd.*
- Artikel 8.1 is toegevoegd, luidende: Het is verboden om in een bestaande woning en op een bouwperceel één of meerdere woningen toe te voegen. *Toelichting op deze wijziging: de reden hiervoor is om duidelijk te maken dat alleen onder bepaalde voorwaarden wooneenheden toegevoegd kunnen worden conform artikel 6. In alle andere situaties moet duidelijk zijn dat het verboden is om woningen toe te voegen. Deze bepaling kan worden opgenomen in toekomstige ontwikkelplannen in tegenstelling tot het artikel 'bestaand aantal woningen'.*

Overlegresultaten

In hoofdstuk 5 van de toelichting in combinatie met bijlage 2 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluperziening Wonen kernen Reimerswaal' is een beschrijving opgenomen van de resultaten van de doorlopen procedure en van het vooroverleg.

Aanpak/Uitvoering

Het voorgaande samenvattend stellen wij uw raad voor om in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en te besluiten de zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren. Voorts stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan zal na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen belanghebbenden en indieners van een ontvankelijke zienswijze beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Lasten, baten en dekking

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal' is tot stand gekomen in samenwerking met adviesbureau Juust B.V uit Kapelle. De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan komen ten laste van de kostenplaats 481000 (Ruimtelijke ordening), kostensoort 4380004 (Adviezen van derden).