

Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder B.H.M. Brands en P.H.G.J.M. Jonkergouw
Zaaknummer: 5200-2017

Aan de Raad.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit 'herijking definitiebepalingen met betrekking tot wonen'.

Advies

Geadviseerd wordt

1. Het paraplubestemmingsplan 'herijking definitiebepalingen met betrekking tot wonen' voor te bereiden;
2. Het voorbereidingsbesluit 'herijking definitiebepalingen met betrekking tot wonen' (planidentificatienummer NL.IMRO.1685.vbb2018-VG01) vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente Landerd.

Inleiding

Vanuit de samenleving komen steeds meer zorginitiatieven die zich in onze gemeente willen vestigen. Doelgroepen komen veelal van buiten Landerd en zelfs van buiten de regio. De gemeente Landerd is voor initiatiefnemers van woonzorgvormen onder andere interessant vanwege de ruime definitiebepaling met betrekking tot wonen in onze bestemmingsplannen waardoor voor verschillende woonzorgvormen geen omgevingsvergunning is vereist. Hierdoor heeft de gemeente onvoldoende grip op woonzorginitiatieven en kunnen zich situaties voordoen waardoor het maatschappelijke draagvlak onder druk komt te staan. Meer regie op verschillende zorginitiatieven bij woningen is daarom wenselijk. Om dit te kunnen bewerkstelligen dient een paraplubestemmingsplan te worden voorbereid. Voorgesteld wordt een voorbereidingsbesluit te nemen om in de voorbereidingstijd van het paraplubestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Beoogd effect

Meer regie krijgen op zorginitiatieven bij wonen zodat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan.

Argumenten

1.1 Het lokale draagvlak voor zorginitiatieven dient gewaarborgd te zijn.

Vanuit de samenleving komen steeds meer zorginitiatieven die zich in onze gemeente willen vestigen. Het lokale draagvlak voor deze ontwikkelingen dient wel gewaarborgd te zijn. Vanuit het sociale domein is het beleid erop gericht dat bewoners van deze voorzieningen integreren in de lokale gemeenschap. Dat vraagt wat van de bewoners van deze voorzieningen, maar ook van dorpsgenoten. Er kunnen zich situaties voordoen waardoor dit draagvlak onder druk komt te staan. Een belangrijke daarvan is wanneer de doelgroep van bepaalde woonzorgvoorzieningen in omvang toeneemt.

1.2. Het risico bestaat dat specifieke doelgroepen vanuit het hele land worden aangetrokken. Als gemeente willen wij zorgen voor onze inwoners en eventueel, in samenwerking met onze buurgemeenten, voor inwoners in de regio, zoals bijvoorbeeld wonen met ondersteuning. De noodzaak van bepaalde zorgvoorzieningen (zoals verslavingszorg/gezinshuizen) in de regio/gemeente is echter niet bekend. Gelet op het specifieke karakter van dergelijke voorzieningen en de landelijke druk op professionele instellingen die zwaardere gevallen onder hun hoede hebben, is de kans groot dat ook mensen van buiten onze regio aangetrokken worden. Wanneer er vanuit onze gemeente/regio geen behoefte is (en daarmee geen mensen vanuit de regio worden geplaatst) krijgt de voorziening een aanzuigende werking. Daardoor worden wij verantwoordelijk voor cliënten uit andere regio's. Hierdoor ontstaat tevens het risico dat de druk op de sociale woningmarkt toeneemt, die in Landerd toch al beperkt is. Bij vertrek van mensen uit de zorgvoorzieningen betreft het namelijk vaak individuen die op zoek zijn naar nieuwe (sociale) woonruimte.

1.5. Vanuit ruimtelijk oogpunt is regie op zorginitiatieven bij wonen gewenst.

Op grond van de begripsbepalingen met betrekking tot wonen in enkele bestemmingsplannen zijn er geen restricties voor het aantal personen bij woonzorgvoorzieningen. Dit kan leiden tot ongewenste ruimtelijke consequenties voor parkeren, verkeersbewegingen en geluidsoverlast (verkeer en stemgeluid).

1.6. Op grond van de geldende bestemmingsplannen is regie op woonzorginitiatieven zeer beperkt mogelijk.

De begripsbepaling woning uit het bestemmingsplan buitengebied laat iedere vorm van kamerbewoning direct toe. Ook binnen de begripsbepaling woning in combinatie met huishouden uit de bestemmingsplannen 'Kom Schaijk' en 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje', zijn bijzondere woongroepen direct toegestaan. Om bij zorginitiatieven bij woningen/wooneenheden regie te krijgen, zullen via een gemeentebreed paraplubestemmingsplan de begripsbepalingen woning en huishouden moeten worden aangescherpt.

2.1. Dit gaat ongewenste ontwikkelingen tegen in de voorbereidingstijd van het opstellen bestemmingsplan.

Het paraplubestemmingsplan moet nog worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Na ongeveer één jaar zal het bestemmingsplan in werking kunnen treden. Om in deze periode ongewenste woonzorgvormen tegen te gaan, wordt als vangnet voorgesteld de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit te laten nemen ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorbereidingsbesluit is voor één jaar geldig. Met de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit geldt dat alleen het feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik van woningen mag worden voortgezet. Bewoners of pandeigenaren mogen dan geen gebruik maken van ruimere (maar nog onbenutte) mogelijkheden van het (geldende) bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk als het college besluit hiervan in een bijzonder geval via een omgevingsvergunning af te wijken.

Kanttekeningen

1.1. Veel gewenste woonzorginitiatieven zijn dan binnen het toekomstige paraplubestemmingsplan niet meer rechtstreeks toegestaan.

Bij de uitwerking van het paraplubestemmingsplan zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders via een omgevingsvergunning medewerking kan verlenen aan gewenste woonzorginitiatieven.

2.1. Reeds gerealiseerde woonzorgvormen kunnen worden belemmerd in hun gebruiksmogelijkheden.

Bij veel woonzorgvoorzieningen gaat het om dynamische woonvormen, waarbij mensen binnen een afzienbare periode (zelfs soms 1 of 2 maanden) komen en vertrekken. Om bestaande woonzorgvormen niet in hun gebruiksmogelijkheden te belemmeren wordt in het voorbereidingsbesluit een regeling getroffen dat deze mogen worden voorgezet. Indien de situatie daartoe aanleiding geeft, zal het betreffende pand worden onderzocht legaal/illegaal gebruik. Daarbij is het aan de eigenaar van het pand om het legale gebruik op basis van objectieve gegevens (besluiten, contracten, inschrijvingen Basis Registratie Personen (BRP)) aan te tonen, waarbij het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit leidend is.

