



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
G. Hofstede

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
17 augustus 2021

Agendapunt
3

bijlage(n) ter inzage
6

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
14 september 2021

agendapunt

raadsvergadering
28 september 2021

agendapunt

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen'.

INHOUD VOORSTEL

- vaststellen Nota van Zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen';
- vaststellen Nota van wijzigingen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen';
- gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen';
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het vaststellen van een bestemmingsplanregeling voor de gehele gemeente voor huisvesting van arbeidsmigranten en voor bijzondere woonvormen.

2 Wat is de aanleiding?

Voortraject

Op 26 mei 2020 is de Verkenning en visie 'Huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten in balans' vastgesteld door de raad. Bij zorgcliënten gaat het in dit verband om woonvoorzieningen (kamer, studio, appartement of zo) die worden aangeboden door zorgaanbieders aan mensen om daar 'begeleid' of 'beschermd' te wonen. Dit is aan te duiden als bijzondere woonvormen. Het gaat niet om instellingswonen, zoals verpleeghuizen, maar voorzieningen op het raakvlak van wonen en zorg. Bij veel bestemmingsplannen voor de kernen is een gebruik als bijzondere woonvorm bij recht toegestaan bij woningen.

Zowel voor het thema huisvesting arbeidsmigranten als het thema zorgcliënten is in de Verkenning en visie echter geconstateerd dat vanwege leefbaarheid en balans het gewenst is sturing te geven aan het aantal vestigingen en de locatie, en hiervoor zo nodig en mogelijk ook het instrument bestemmingsplan te gebruiken.

In uitwerking op de Verkenning en visie is door het college een Plan van Aanpak vastgesteld, en ook een afwegingskader voor initiatieven woonzorgcombinaties vastgesteld. Dit afwegingskader wordt nu al gebruikt om nieuwe ruimtelijke initiatieven te beoordelen die niet in het bestemmingsplan passen.

De raad heeft in 2020 een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 7 juli 2020 is bekendgemaakt en in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit bevat een gebruikswijzigingsverbod voor zowel huisvesting arbeidsmigranten als bijzondere woonvormen, zodat nieuwvestiging/uitbreiding op dit moment niet is toegestaan (tenzij daar omgevingsvergunning voor wordt verleend).

Op 9 maart 2021 heeft het college beleidsregels vastgesteld voor het onderwerp huisvesting van arbeidsmigranten.

Het bestemmingsplan

Voor zowel het thema de huisvesting van arbeidsmigranten als het thema bijzondere woonvormen is een (gezamenlijk) bestemmingsplan opgesteld.

Het gaat om een paraplubestemmingsplan dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Rheden voor beide thema's zorgt voor een aanpassing van het bestemmingsplankader. Dit paraplubestemmingsplan geldt na inwerkingtreding aanvullend op de onderliggende reeds vigerende bestemmingplannen. Het ontwerp daarvan heeft ter inzage gelegen van 3 juni tot en met 14 juli 2021.

Tijdens de terinzagelegging bleek dat in de voorgestelde regeling van bijzondere woonvormen een paar verkeerde verwijzingen in het artikel over de bijzondere woonvormen naar een bijlage bij de regels. Op ruimtelijkeplannen.nl waar het ontwerpbestemmingsplan digitaal was te raadplegen, is aangegeven wat de bedoelde verwijzingen waren en relevante zorgpartijen zijn daarover geïnformeerd.

Voorgesteld wordt het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

Tijdens de terinzagelegging zijn 2 brieven met zienswijzen binnengekomen. 1 zienswijze is aanleiding om het parapluplan aan te passen om op de specifieke locatie tegemoet te komen aan de zienswijze. De andere zienswijze heeft geen betrekking op het onderwerp huisvesting arbeidsmigranten of het onderwerp bijzondere woonvormen. De zienswijzen zijn weergegeven en van een reactie voorzien in de bijlage Nota van zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het voorgestelde besluit.

Daarnaast is het gewenst enkele verwijzingen in de regels te verduidelijken. Ook op dit punt is gewijzigde vaststelling gewenst.

De punten waarop gewijzigde vaststelling wordt beoogd, zijn weergegeven in de bijlage Nota van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het voorgestelde besluit.

Huisvesting van arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten is een onderwerp dat niet eerder in zijn algemeenheid is geregeld in bestemmingsplannen.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt een regeling gegeven die aansluit op en gebruikmaakt van de beleidsregels hiervoor. Nieuwvestiging en uitbreiding van huisvesting arbeidsmigranten is alleen mogelijk als er een nadere beoordeling is gedaan, waarbij onder andere wordt getoetst aan de beleidsregels. Bij recht is nieuwvestiging en uitbreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten met het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan. Als er wordt voldaan aan in het bestemmingsplan opgenomen criteria kan hiervoor met een omgevingsvergunning binnenplannen worden afgeweken. Zo niet dan zijn hiervoor binnenplannen geen mogelijkheden.

Bijzondere woonvormen

Bij veel bestemmingsplannen voor de kernen is een gebruik als bijzondere woonvorm bij recht (zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning nodig is) toegestaan bij woningen. Voor wat betreft bijzondere woonvormen bevatten de huidige bestemmingsplannen niet een en dezelfde regeling. Zo zijn er bestemmingsplannen waarin het begrip bijzondere woonvorm niet voorkomt. Ook zijn er bestemmingsplannen waarin een bijzondere woonvorm is toegestaan overal waar een woning is toegestaan. Het begrip bijzondere woonvorm is daarnaast niet overal op dezelfde manier gedefinieerd.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht voor het gehele gemeentelijk grondgebied hetzelfde bestemmingsplankader te hebben voor bijzondere woonvormen waarbij nieuwvestiging en uitbreiding van bijzondere woonvormen niet bij recht zijn toegestaan. Als er wordt voldaan aan in het bestemmingsplan opgenomen criteria kan hiervoor met een omgevingsvergunning binnenplannen worden afgeweken. Voor initiatieven woonzorgcombinaties(/bijzondere woonvormen) wordt getoetst aan het eerdergenoemde afwegingskader. Daarbij wordt gekeken naar de leefbaarheid van de vestigingsplek en naar de behoefte aan het soort zorg dat wordt geboden.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.
- Woonvisie, Verkenning en visie Huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten in balans.
- Geldende bestemmingsplannen en Voorbereidingsbesluit Rheden 2020.

4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Aanpassing van de bestemmingsplankader zodat dat aansluit op de visie arbeidsmigranten en zorgcliënten.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gebracht van de besluitvorming.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan na de termijn van terinzagelegging onherroepelijk.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden in verband met realisatie van een initiatief.

7 Wat zijn de risico's?

De raad heeft in 2020 een voorbereidingsbesluit genomen, dat op 7 juli 2020 is bekendgemaakt en in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit bevat een gebruikswijzigingsverbod voor zowel huisvesting arbeidsmigranten als bijzondere woonvormen, zodat nieuwvestiging/uitbreiding op dit moment niet kan (tenzij daar omgevingsvergunning voor wordt verleend). De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit/gebruikswijzigingsverbod vervalt na 1 jaar, tenzij er binnen die periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarna vervolgens tijdig een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld (12 weken na einde termijn terinzagelegging). Binnen deze termijn is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor behoud van de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit is het van belang dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan uiterlijk in de raad van september 2021 wordt vastgesteld.

Indien deze planning niet wordt gehaald, vervalt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit. Dit betekent dat het gebruikswijzigingsverbod voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen van het voorbereidingsbesluit niet meer geldt en terug wordt gevallen op de huidige bestemmingsplannen. Er is dan minder ruimte om initiatieven rond huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen te reguleren. Dit is een onwenselijke situatie en daarmee een risico.

Tegen vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan niet of slechts deels onherroepelijk wordt.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Zoals aangegeven onder 2 zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 2 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is aanleiding om het parapluplan aan te passen om op de specifieke locatie tegemoet te komen aan de zienswijze. De andere zienswijze heeft geen betrekking op de onderwerpen huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Ook worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet voor het bestemmingsplan afzonderlijk. Wel kan evaluatie bij het flankerend beleid aan de orde zijn, wat kan leiden tot aanpassing van het afwegingskader bijzondere woonvormen of de beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor huisvesting arbeidsmigranten is regionaal beleid in voorbereiding. In dat kader kan een evaluatie van dit onderwerp in de rede liggen.

De Steeg, 17 augustus 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.