

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Kats, Marcia van

**Vergadering van****Kenmerk**

Z/23/058380 / D/23/098077

**Portefeuillehouder**

Ivo ten Hagen

**Portefeuille**

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

**Onderwerp**

vaststellen paraplubestemmingsplan Oudewater 2022

**Inleiding**

Voor een aantal onderwerpen binnen de gemeente Oudewater is nieuw beleid vastgesteld of zijn inhoudelijke wijzigingen en inzichten opgetreden die in de geldende bestemmingsplannen moeten worden verwerkt. Een paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor een bepaald aspect.

In dit voorliggende paraplubestemmingsplan gaat het om de volgende onderwerpen:

1. parkeernormen;
2. definitie begrip "woning" en "huishouden"
3. begrip "ondergeschikte bouwdelen"
4. archeologie

Op 21 december 2021 is op basis van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening een vooraankondiging gepubliceerd in de IJsselbode. Eigenaren dienen er rekening mee te houden dat in het paraplubestemmingsplan door middel van de hierboven geschetste uitgangspunten bestaande en onbenutte mogelijkheden voor functiewijziging deels of geheel worden weg bestemd. Door deze publicatie is eventuele planschade gestuit.

Op 17 januari 2023 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp paraplubestemmingsplan 'Oudewater 2022'. Het ontwerp is vervolgens gepubliceerd op 31 januari 2023 en heeft ter inzage gelegen van 1 februari tot en met 14 maart 2023. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is buiten de termijn ingediend. In de reactienota is dit uiteengezet. Tevens wordt een ambtelijke wijziging voorgesteld, zoals weergegeven in de Staat van wijzigingen.

---

**De raad besluit**

1. De ingediende zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en de ingediende zienswijze 2 niet-ontvankelijk te verklaren, zoals opgenomen in de reactienota zienswijzen;
  2. In te stemmen met de reactienota zienswijzen behorend bij het paraplubestemmingsplan 'Oudewater 2022'.
  3. Het paraplubestemmingsplan "Oudewater 2022" met IMRO codering NL.0589.parapluOudewater22-ON01 gewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de staat van wijzigingen.
-

## De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

---

### Beoogd effect

Het paraplubestemmingsplan heeft als doel om voor een viertal onderwerpen de geldende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen binnen de gemeente Oudewater aan te passen, zonder de gehele planregeling te wijzigen.

---

### Argumenten

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend

1 zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. 1 zienswijze is een dag te laat ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen zijn weerlegd in de reactienota

In de bijgaande reactienota zijn de zienswijzen en de beantwoording opgenomen.

3.1 Het paraplubestemmingsplan legt het planologisch kader vast

Het paraplubestemmingsplan bevat het planologisch kader. In het paraplubestemmingsplan zijn alle relevante belangen onderzocht en is vastgelegd wat ruimtelijk mogelijk is.

3.2 De vastgestelde parkeernota wordt geïmplementeerd.

Met ingang van 1 juli 2018 dienen parkeernormen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. In de vastgestelde beheersverordening uit 2017 is een verwijzing gemaakt naar de landelijke kencijfers van de CROW. Op 14 juli 2021 heeft uw gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld, waarbij specifiek voor de gemeente een regeling is opgesteld. Om dit rechtskracht te laten verkrijgen, is er een regeling in het paraplubestemmingsplan opgenomen die toetsing aan de notaparkeernormen verplicht maakt.

3.3 De definitie wonen, waarbij maximaal 1 huishouden is toegestaan (tegengaan verkamering) wordt aanpast Binnen de gemeente en met name in de binnenstad vindt er veel verkamering plaats voornamelijk voor arbeidsmigranten, wat niet altijd wenselijk is, maar vaak wel bij recht is toegestaan. Als een woning wordt gesplitst dient er ook nu al een omgevingsvergunning te worden aangevraagd op basis van brandveiligheid. Op dit moment is het artikel over parkeren in de beheersverordening en de brandveiligheid de enige mogelijkheden om te sturen. We weten echter ook dat er woningen zijn gesplitst zonder ons medeweten. Of dit met opzet gebeurt of dat de regelgeving hierin onduidelijk is, is onbekend.

Om eenduidigheid in formulering en begrippenkader binnen de gemeente te krijgen wordt met dit paraplubestemmingsplan de regeling voor alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente gewijzigd: In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen waar nu wordt gesproken over "het wonen" wordt dit vervangen door "woning".

Het begrip "woning" wordt gedefinieerd als: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

Het begrip "huishouden" wordt gedefinieerd als: een persoon of een groep van personen is, die duurzaam een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Het begrip "kamerverhuur" wordt gedefinieerd als: woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

Om de bestemmingsplannen wel enige flexibiliteit te geven wordt een binnenplanse afwijking opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in één of meer onzelfstandige woonheden, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd en wordt voldaan aan de parkeernorm conform de parkeernota.

### 3.4 Het begrip ondergeschikte bouwdelen wordt aangevuld met airco en warmtepompen

De verduurzaming gaat door, wat we als positieve ontwikkeling zien. Daarom willen we airco's, warmtepompen en ander soortgelijke installaties t.b.v. de duurzaamheid onder de ondergeschikte bouwdelen laten vallen met een maximum hoogte van 2 meter, waarbij wel voldaan moet worden aan de wettelijke geluidsnormen. Zonnepanelen vallen hier ook onder, mochten ze niet vergunningsvrij kunnen worden geplaatst.

### 3.5 Het geactualiseerde Archeologiebeleid planologisch vastleggen

Op 10 november 2022 heeft uw gemeenteraad van Oudewater nieuw archeologiebeleid vastgesteld. In het beleid zijn de gemeentelijke archeologiekaarten uit 2015 geactualiseerd. Daarbij zijn de bestaande kaarten en de achterliggende databestanden geactualiseerd. Om het archeologiebeleid een directe werking te laten krijgen, is het beleid omgezet naar verschillende dubbelbestemmingen in het paraplubestemmingsplan.

---

## Kanttekeningen

3.1 De ondergeschikte wijziging, zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen, wijzigt niets voor belanghebbenden. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp paraplubestemmingsplan werd duidelijk dat vanuit de HDSR de waterstaatkundige bescherming van de dijk bij de Hekendorpse buurt op termijn komt te vervallen in verband met de afwaardering van de dijk. Om deze bescherming te behouden (in cultuurhistorische zin) is er voor gekozen deze als ondergeschikte wijziging op te nemen in het bestemmingsplan en wel door een aanlegvergunningstelsel te koppelen aan een functiegebied, te noemen 'Cultuurhistorisch Dijklint', e.e.a zoals opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

Gezien het feit dat er voor belanghebbenden inhoudelijk niets wijzigt, (nu een vergunningaanvraag indienen bij HDSR, na vaststelling paraplubestemmingsplan een vergunningaanvraag indienen bij gemeente), zien wij deze wijziging als ondergeschikt en kan worden meegenomen bij de vaststelling.

---

## Financiën

De kosten voor dit paraplubestemmingsplan bestaan uit het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden gedekt uit de lopende begroting.

---

## Uitvoering

Na de vaststelling wordt het paraplubestemmingsplan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), digitaal in het gemeenteblad en in de IJsselbode, waarna het voor 6 weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

---

## Communicatie

Het vastgestelde paraplubestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en in digitaal in het Gemeenteblad.

---

## Samenhang met eerdere besluitvorming

---

## Bijlagen

- D/23/098075 - Reactienota zienswijzen en Staat van wijzigingen;

- D/23/086310 - ontwerp bestemmingsplan verbeelding
  - D/23/086299 - ontwerp bestemmingsplan regels
  - D/23/086303 - ontwerp bestemmingsplan toelichting
  - D/23/086308 - ontwerp bestemmingsplan bijlagen bij toelichting
  - D/23/086304 - ontwerp bestemmingsplan bijlagen bij regels.
  - D/23/098147 - Concept raadsbesluit
-