

Nota burgerparticipatie bouwsteen 1 bestaande woonwijken



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Procedure.....	4
3. Uitwerking per thema	5
3.1 Wonen en zorg.....	5
3.1.1 Hospitaregeling	5
3.1.2 Andere functie leegstaand gebouw	6
3.1.3 Vergunning stalling scootmobiel	6
3.2 Wonen en duurzaamheid	7
3.2.1 Natuurinclusief bouwen	7
3.2.2 Vergunning warmtepomp	8
3.2.3 Zonnepanelen	9
4. Conclusies.....	10

1. Inleiding

Met het oog op transparante besluitvorming en het actief betrekken van de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties) bij de totstandkoming van bouwsteen 1 (de eerste wijziging van het omgevingsplan), heeft de gemeente drie dialoogbijeenkomsten georganiseerd.

Deze interactieve sessies hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties de gelegenheid gegeven om actief bij te dragen aan de vormgeving van het Omgevingsplan, specifiek gericht op bouwsteen 1 (bestaande woonwijken). Daarbij stonden zes onderwerpen centraal, verdeeld over drie thema's.

Wonen en zorg:

- **Meer huishoudens op één adres**
Nu mag er één huishouden op één adres wonen. Wat als meer huishoudens op één adres mogen wonen? Bijvoorbeeld wanneer u voor iemand wilt zorgen of een woonplek wilt bieden aan iemand die dat tijdelijk niet heeft?
- **Andere functie leegstaand gebouw**
Nu mag een leegstaand gebouw, bijvoorbeeld een kantoorgebouw, niet zomaar een andere functie krijgen. Wat als leegstaande gebouwen makkelijker kunnen veranderen in plekken waar mensen bijvoorbeeld zelfstandig wonen én begeleiding en/of zorg krijgen?
- **Vergunning stalling scootmobiel (vanaf nu ook bekend als hulpmiddelstalling)**
Nu is er een vergunning nodig voor een stalling voor een scootmobiel in de voortuin. Wat als er geen vergunning meer aangevraagd hoeft te worden en er alleen regels zijn over de hoogte/breedte/lengte van de stalling?

Wonen en duurzaamheid:

- **Natuurinclusief bouwen**
Bij het ontwerp voor een nieuw gebouw of woning zijn natuurinclusieve maatregelen nu niet verplicht. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld nestkasten, een groen dak of halfbestrating. Zou verplichting een goed idee zijn?
- **Vergunning warmtepomp**
Voor een warmtepomp moet nu soms een vergunning worden aangevraagd. Wat als dit niet meer hoeft en er alleen aan bepaalde regels moet worden voldaan?
- **Zonnepanelen**
Nu mogen zonnepanelen niet altijd op de grond in de achtertuin worden geplaatst. Wat als dit wel mag? En als mensen iets op het dak willen bouwen dat nadelig is voor de zonnepanelen van de buren? Moeten hier dan regels voor komen?

In deze nota wordt per thema gemotiveerd welke keuze gemaakt is bij het verwerken van de uitkomsten van de dialoogbijeenkomsten in het omgevingsplan. De volledige verslagen van de dialoogbijeenkomsten zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd. Op 18 april zijn deze uitkomsten ook met de burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven gedeeld tijdens een informatieavond op het gemeentehuis.

2. Procedure

In het gemeenteblad van 20 december 2023 zijn de dialoogbijeenkomsten bekend gemaakt. Ook zijn er advertenties geplaatst in lokale kranten, is er geflyerd, zijn er berichten gedeeld op LinkedIn en Instagram en is er een nieuwsbericht op de gemeentewebsite gedeeld.

Belangstellenden hebben zich kunnen aanmelden voor een of meerdere bijeenkomsten. De bijeenkomsten hadden elk dezelfde inhoud. In totaal hadden 22 mensen zich aangemeld.

De dialoogsessies hebben plaatsgevonden op:

- 9 januari 19:30 - 21:30 live op het gemeentehuis van gemeente Lansingerland;
- 12 januari 09:30 - 11:30 digitaal via MS Teams;
- 15 januari 19:30 - 21:30 digitaal via MS Teams.

Na afloop zijn de conceptverslagen gedeeld met de deelnemers van de dialoogbijeenkomsten. Dit heeft niet tot wijzigingen van de verslagen geleid.

3. Uitwerking per thema

3.1 Inleiding

Hieronder vindt u een zakelijke samenvatting van de dialoogbijeenkomsten en een gemeentelijke reactie op de inbreng, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het omgevingsplan wordt overgegaan. Voor nadere uitleg of toelichting over de opgenomen regels in bouwsteen 1 wordt verwezen naar de motivering behorend bij de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1.

3.2 Wonen en zorg

3.2.1 Hospitaregeling

Samenvatting dialoogbijeenkomsten:

Deelnemers stonden positief tegenover het idee van het verhuren van een kamer, er is een grote behoefte aan. Deelnemers gaven aan niet op de hoogte te zijn dat dit momenteel niet toegestaan is. Er werd opgemerkt dat het wel controleerbaar en handhaafbaar is. Ook werd genoemd dat het belangrijk is dat de gemeente voldoende informeert over het effect van de hospitaregeling op uitkeringen, toeslagen, huur rechten, hypotheek etc. Wel werden zorgen geuit door de aanwezigen over mogelijke mistanden bij het verhuren van de kamers. Om dit tegen te gaan werd de zelfbewoningsplicht en de opkoopregeling genoemd. Bij een zelfbewoningsplicht moet de verhuurder zelf in de woning wonen. Een opkoopregeling houdt in dat de gemeente het verbiedt om huizen te kopen om onder te verhuren. Tot slot werd benoemd dat de parkeernormen een belemmerende rol spelen bij het realiseren van hospitaverhuur.

Motivering opnemen regels hospita en inwoning

Vanwege de uitkomsten van de dialoogavonden en interne ambtelijke overwegingen worden regels voor de hospitaregeling opgenomen in het omgevingsplan. De zorgen die geuit zijn tijdens de dialoogavonden zijn meegenomen in het opstellen van de regels. De onderstaande regels worden opgenomen in de ontwerp wijziging van bouwsteen 1.

Regels ontwerp wijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.148 Hospitaverhuur en inwoning

In afwijking van Artikel 5.147, eerste lid, is het toegestaan dat er meer dan één huishouden in één woning woont, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner van de woning stelt kamers aan maximaal één huishouden ter beschikking;
- b. de hoofdbewoner houdt zijn hoofdverblijf in de betreffende woning;
- c. per persoon is er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte;
- d. er wordt alleen in het hoofdgebouw gewoond; en
- e. de ter beschikking gestelde woonruimte vormt geen zelfstandige woonruimte.

Artikel 5.149 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de activiteiten genoemd in Artikel 5.148. De maatwerkvoorschriften kunnen alleen betrekking hebben op:

- a. de verkeersafwikkeling;
- b. de locatie en het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte wordt gestald.

Zoals te lezen is in de bovenstaande regels, is een verplichting opgenomen dat de hoofdbewoner van de woning zelf in de woning moet blijven wonen, om mistanden te voorkomen. Ambtelijk is aangepast dat de regels niet alleen zien op hospita doormiddel van het verhuren van een kamer. Zo kan het ook zijn dat bijvoorbeeld een student bij een familielid gaat wonen zonder dat daar huur tegenover staat. Dit willen wij niet onnodig uitsluiten. Daarnaast wordt er een pagina op de gemeentelijke website gepubliceerd met informatie over de gevolgen van hospitaverhuur voor verhuurders om zo te voorzien in de informatiebehoefte die er uitgesproken is op de dialoogbijeenkomsten. Deze pagina zal worden gepubliceerd als het omgevingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad. De pagina zal nog niet online staan tijdens de ter inzage ligging van de ontwerpwijziging van bouwsteen 1, omdat op dat moment de regels nog niet gelden.

De opmerkingen over de parkeerdruk in de wijken is meegenomen in het opstellen van de regels. Zo is gekozen om maatwerkvoorschriften op te nemen. Dit houdt in dat de gemeente via een beschikking (besluit) maatwerkvoorschriften kan opleggen aan een hoofdbewoner als het parkeren een probleem is in de wijk. Een maatwerkvoorschrift kan bijvoorbeeld zijn dat de inwonende persoon ergens anders moet parkeren en niet in de wijk mag parkeren. Deze regels geven de mogelijkheid om in te grijpen door de gemeente als de situatie daarom vraagt.

3.2.2 Andere functie leegstaand gebouw

Samenvatting dialoogbijeenkomsten:

Deelnemers benadrukten de wens om het wijzigen van gebouwen te vergemakkelijken, niet alleen voor zorgwoningen, maar ook voor starters en ouderen, zoals bijvoorbeeld een Knarrenhof. Hierbij moet rekening worden gehouden met het mixen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties en de beschikbaarheid van passende voorzieningen in de buurt. Er werd gewezen op het risico dat transformatie van leegstaande gebouwen kan leiden tot speculatie. Tijdelijke omzetting van functies kreeg de voorkeur vanwege veranderende situaties en het bevorderen van begrip onder omwonenden.

Motivering niet opnemen van andere functies voor leegstaande gebouwen

Uit het onderzoek '*Transformatiepotentie kantoren gemeente Lansingerland, 11 mei 2021*' is gebleken dat toen in de gemeente Lansingerland geen noodzaak was om het bestaande kantooraanbod te transformeren. Na bespreking van dit onderwerp blijkt dat hier geen verandering is gekomen na 2021. Daarnaast kwam uit het ambtelijke overleg naar voren dat er in de bestaande woonwijken waarschijnlijk weinig vraag is vanuit initiatiefnemers om kantoren te transformeren naar zorgwoningen.

Als er toch initiatieven komen om leegstaande gebouwen te transformeren zal dit via huidige processen (intake- en omgevingstafel) integraal besproken en afgewogen worden binnen de organisatie. Tijdens deze fase kan gekeken worden naar het mixen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties en de beschikbaarheid van passende voorzieningen in de buurt. Daarnaast is er meer zicht in dit proces op eventuele speculatie of op het bevorderen van begrip van omwonenden. Gezien bovengenoemde redenen hoeft dit onderwerp niet verwerkt te worden in juridische regels in het omgevingsplan.

3.2.3 Scootmobielstallingen/hulpmiddelstallingen

Samenvatting dialoogbijeenkomsten

De deelnemers van de dialoogavonden kunnen zich voorstellen dat scootmobielstallingen vergunningvrij worden toegestaan in de voortuin. Maar alleen onder bepaalde voorwaarden, zodat ze niet gebruikt worden voor opslag van andere zaken.

Het plaatsen van scootmobielstallingen in het openbaar gebied zou moeten kunnen (bijvoorbeeld omdat er geen voortuin is), maar alleen als er geen openbaar groen verdwijnt.

Motivering hulpmiddelenstalling

Tijdens het ambtelijk bespreken van de uitkomsten van de dialoogavonden werd aangegeven dat er naast scootmobiel ook andere hulpmiddelen worden verstrekt vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Daarom wordt in de regels verwezen naar hulpmiddelen in plaats van scootmobiel.

Voor het plaatsen van hulpmiddelstallingen is gekozen om dit niet zonder vergunning toe te staan in het openbaar gebied. Dit heeft te maken met het beheer van de openbare ruimte, bijvoorbeeld het beheer van de kabels en leidingen in de grond. Om te zorgen dat dit beheer goed uitgevoerd kan worden, moet per situatie gekeken worden of een hulpmiddelenstalling op die locatie past.

Voor hulpmiddelstallingen in de voortuin worden wel algemene regels opgenomen. Als iemand hieraan voldoet dan mag diegene dus zonder vergunning de stalling in de voortuin plaatsen.

Regels ontwerpwijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.182 Hulpmiddelenstalling vergunningvrij

Hulpmiddelstallingen mogen in het voorerf bij een woning worden geplaatst mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hulpmiddelstalling wordt geplaatst ten behoeve van een hulpmiddel van de bewoner van de woning;
- b. het hulpmiddel moet altijd kunnen worden gestald in de hulpmiddelstalling;
- c. de hulpmiddelstalling blijft niet langer aanwezig dan acht weken nadat de behoefte aan het hulpmiddel voor de bewoner van de woning is komen te vervallen;
- d. er sprake is van een medische behoefte van de bewoner van de woning aan het hulpmiddel;
- e. de medische behoefte als bedoeld onder d kan worden aangetoond met het besluit van het college van burgemeester en wethouders om een Wmo-indicatie af te geven voor de verstrekking van een hulpmiddel op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning of door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur;
- f. de maximale afmetingen van de hulpmiddelstalling zijn:
 1. hoogte: 2 m, breedte: 1,65 m, lengte: 1,25 m; of
 2. hoogte: 1,4 m, breedte: 2,3 m, lengte: 1,4 m.

3.3 Wonen en duurzaamheid

3.3.1 Natuurinclusief bouwen

Samenvatting dialoogbijeenkomsten

Inwoners zien een verandering in mentaliteit als noodzakelijk voor duurzaam en bewust leven. Naast het overwegen van regelgeving, worden alternatieve methoden zoals voorlichting en subsidies genoemd om natuurinclusief bouwen te stimuleren. Deelnemers tonen een positieve houding ten opzichte van natuurinclusieve maatregelen voor nieuwbouw en vinden het wenselijk om natuurinclusief bouwen te bevorderen. Mogelijke stimuleringsmaatregelen omvatten verplichte maatregelen, subsidies, voorlichting, het tonen van goed voorbeeld in openbaar gebied en het verstrekken van korting op leges van omgevingsvergunningen.

Motivering niet opnemen regels natuurinclusieve nieuwbouw

Om goede regels te kunnen maken over natuurinclusieve maatregelen, is het belangrijk dat we duidelijke kaders hebben wat we onder natuurinclusieve maatregelen verstaan en hoe we deze regels kunnen toetsen. Deze kaders zijn nog in ontwikkeling, hier wordt namelijk beleid op geschreven. Daarom wordt gewacht met

het opnemen van regels voor natuurinclusief bouwen totdat het beleid af is. Als het beleid af is kan het natuurinclusief bouwen juridisch worden verankerd in het omgevingsplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat een dergelijk beleid voor de hele gemeente geïmplementeerd moet worden. Dit zorgt ervoor dat bouwsteen 1 zich hier niet goed voor leent. Deze wijziging van het omgevingsplan ziet namelijk alleen op de bestaande woonwijken waar nauwelijks tot geen ontwikkelingen qua nieuwbouw zijn. Daarom moet natuurinclusief beleid, als opgesteld, worden verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan voor het gehele grondgebied.

In de dialoogavonden werden ook andere suggesties genoemd om natuurinclusief bouwen te stimuleren, bijvoorbeeld subsidie en voorlichting. Dit zijn geen zaken die in het omgevingsplan geregeld kunnen worden, maar worden wel meegenomen bij verdere beleidsvorming omtrent dit onderwerp.

3.3.2 Vergunning warmtepomp

Samenvatting dialoogbijeenvakomsten

Het vergunningvrij maken van warmtepompen aan de voorkant van woningen kan de energietransitie bevorderen, maar er zijn enkele aandachtspunten, zoals geluidsproblemen (ook laagfrequent geluid) en het uiterlijk. Ten tijde van de dialoogavonden werd gesproken over een verplichting om vanaf het jaar 2026 een warmtepomp te installeren onder bepaalde voorwaarden. Hierover werd aangegeven dat een vergunningplicht dit kan bemoeilijken en voor vertraging kan zorgen. Dit vereist ook veel capaciteit van de gemeente voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Alternatieve suggesties omvatten het aanbieden van betrouwbare leveranciers door de gemeente of het gratis maken of het aanbieden van kortingen op leges voor warmtepompen.

Motivering opnemen algemene regels warmtepompen

Naar aanleiding van de dialoogbijeenvakomsten is gekozen om de meeste warmtepompen aan de voorkant van de woning mogelijk te maken zonder omgevingsvergunning. Hiervoor is gekozen om de energietransitie te bevorderen en om de druk op vergunningverlening en handhaving te verlagen. Wat betreft de zorgen om het geluid wordt opgemerkt dat de warmtepompen vergunningvrij aan de voorkant van de woning geplaatst mogen worden tot een hoogte van 1,30 meter. Vanwege de plaats van de warmtepompen en de hoogte wordt verwacht dat geluidhinder zeer minimaal is.

Regels ontwerp wijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.183 Warmtepomp voorerf vergunningvrij

Warmtepompen mogen in het voorerf bij een woning worden geplaatst mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per hoofdgebouw is maximaal één warmtepomp aanwezig;
- b. de warmtepomp wordt aangesloten op het afgiftesysteem van het hoofdgebouw, zodat de warmte wordt afgegeven aan het water in de leidingen, de radiatoren en eventuele vloerverwarming;
- c. de warmtepomp wordt gebruikt om het gehele gebouw te verwarmen;
- d. de warmtepomp steekt niet meer dan 1 m uit gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de warmtepomp heeft een maximale oppervlakte van 2 m²;
- f. de hoogte van de warmtepomp, als deze op de grond wordt geplaatst, bedraagt niet meer dan 1,30 m.

De genoemde alternatieve suggesties tijdens de dialoogavonden hebben geen betrekking op de regels van het omgevingsplan, maar worden meegewogen bij verdere beleidsvorming over dit onderwerp.

3.2.3 Zonnepanelen

Uitkomsten dialoogavonden

Zonnepanelen op de grond in de achtertuin

Deelnemers waren van mening dat de vergunningplicht voor zonnepanelen op de grond gehandhaafd moet blijven, omdat de gemeente zo per geval kan beoordelen of de installatie van zonnepanelen passend is, en rekening gehouden kan worden met specifieke situaties per gebied. Aan het toestaan van zonnepanelen in achtertuinen kleven voor- en nadelen, waarbij overlast voor burennaburen mogelijk is door schittering en weerkaatsing van licht. Echter, sommige deelnemers gaven aan dat overheidsbemoeienis met activiteiten in eigen achtertuinen volgens hen te ver gaat.

Dakopbouwen ten koste van de opbrengst van zonnepanelen

Er werd opgemerkt dat er een tegenstelling bestaat tussen het behoud van woongeluk en eigendomsrechten (door het bouwen van een dakopbouw), en de mogelijkheid dat een dakopbouw de opbrengst van zonnepanelen van burennaburen kan verminderen. Er is geen consensus bereikt over welke factor prioriteit moet krijgen en hoe dit geregeld moet worden.

Als een dakopbouw de opbrengst van zonnepanelen beïnvloedt, wordt dit beschouwd als een zaak tussen eigenaren. De gemeente hoeft geen regels te stellen hierover, maar zou wel een adviesloket moeten oprichten voor het oplossen van eventuele conflicten.

Motivering niet opnemen regels zonnepanelen

Zonnepanelen op de grond in de achtertuin

Er worden weinig tot geen vergunningaanvragen gedaan voor zonnepanelen in de achtertuin in bestaande woonwijken, mede vanwege het kleinere formaat van de achtertuinen in de bestaande woonwijken. Er bestaat dus geen noodzaak om dit met algemene regels toe te staan. Daarnaast bestaat de wens om overlast te voorkomen en is een afweging per situatie wenselijk. Daarom wordt het aanleggen van zonnepanelen in de achtertuin zonder vergunning niet toegestaan. Per vergunningaanvraag kan worden afgewogen of deze niet voor overlast zal zorgen.

Dakopbouwen ten koste van de opbrengst van zonnepanelen

Er worden geen extra regels opgenomen over dakopbouwen die mogelijk ten koste kunnen gaan van de opbrengst van zonnepanelen. Als er een vergunning wordt aangevraagd voor een dakopbouw wordt beoordeeld of de dakopbouw niet leidt tot onevenredige hinder voor een naburig perceel. Daarnaast biedt het privaatrecht hier ook mogelijkheden voor, zo staat in het 'burgerlijk wetboek vijf', regels over hinder van een naburig perceel. Vanwege deze redenen is het niet nodig om extra regels op te nemen.

4. Conclusies

De conclusies van de dialoogbijeenkomsten hebben op bepaalde onderwerpen tot regels in de ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 geleid, namelijk met betrekking tot de hospitaverhuur en inwoning, hulpmiddelenstallingen en warmtepompen. De overige onderwerpen worden niet geregeld in het omgevingsplan. Dit zijn natuurinclusieve maatregelen, zonnepanelen en een andere functie voor leegstaande gebouwen.

Wel worden er na verloop van tijd regels over de natuurinclusieve maatregelen opgenomen, als het beleid hiervoor verder is uitgewerkt en het omgevingsplan voor het gehele grondgebied wordt gewijzigd. Ook dient opgemerkt te worden dat dit niet betekent dat er nooit regels over de andere twee onderwerpen in het omgevingsplan zullen komen. Wanneer daar aanleiding toe is of als we aan de slag gaan met een ander gebied kan er wel voor worden gekozen om toch regels op te stellen voor deze onderwerpen.

Bijlagen

- *Verslag dialoogavond 9 januari 2024 (T25.00626);*
- *Verslag dialoogavond 12 januari 2024 (T25.00627);*
- *Verslag dialoogavond 15 januari 2024 (T25.00628);*
- *Uitwerking inloopbijeenkomst 18 april 2024 (T24.02518).*