

Reactienotitie ingediende zienswijze

Bestemmingsplan:
Identificatienummer:
Inzageperiode:

Paraplubestemmingsplan Wonen
NL.IMRO.0171.BP00733
30 november 2023 t/m 10 januari 2024

Samenvatting zienswijze d.d. 6 januari 2024

De zienswijze kan in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Een algeheel verbod op kamerverhuur is in strijd met vigerend beleid (Structuurvisie NOP en Woonvisie Noordoostpolder 2020). Er moet een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarbij het uitgangspunt is dat wanneer aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan (bijvoorbeeld de voorwaarden zoals die in de ingetrokken beleidsregel 'Ander Woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018' stonden opgenomen), door middel van een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het verbod op kamerverhuur.
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan is ondeugdelijk gemotiveerd omdat van de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020 wordt afgeweken.
3. Het perceel aan de Eenhoornplaat 13 te Emmeloord past binnen de uitgangspunten van de structuur- en woonvisie en van de beleidsregel uit 2018. Daarom moet het perceel bestemd worden voor kamerverhuur.
4. Er moet een hardheidsclausule in het plan worden opgenomen voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels tot evident onredelijke uitkomsten leidt.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de ingediende zienswijze kan, eveneens puntsgewijs, het volgende worden opgemerkt:

1. Voor het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen (waaronder arbeidsmigranten), hanteerde de gemeenteraad twee beleidsregels: *Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018* en *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018*. Dit beleid is een nadere uitwerking van de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020.

Tijdens het evaluatieproces van het beleid over arbeidsmigranten is gebleken dat het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen in de dorpskernen een onevenredig grote invloed heeft op de leefbaarheid van de dorpskernen. Daarom is op 25 april 2023 de beleidsregel *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018* ingetrokken en is er een algemeen verbod in dit bestemmingsplan opgenomen. De beleidsregel *Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018* geldt nog wel.

Conclusie: Een algeheel verbod in het (ontwerp)bestemmingsplan 'wonen' is niet in strijd met de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt nog steeds mogelijk gemaakt in het landelijk gebied als het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de *beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018*.

2. De beleidsregel *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018* is op 25 april 2023 ingetrokken omdat het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen een onevenredig grote invloed heeft op de leefbaarheid van de dorpskernen. In de dorpskernen geldt dus geen beleid meer. Daarom wordt deze beleidsregel ook niet genoemd in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

In het landelijk gebied geldt nog wel beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten, namelijk de *beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018*. Deze beleidsregel wordt in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan benoemd (zie paragraaf 2.3).

Conclusie: het (ontwerp)bestemmingsplan is niet ondeugdelijk gemotiveerd.

3. Zoals hiervoor beschreven is het onwenselijk om arbeidsmigranten in de dorpskernen te huisvesten. Daarom is er een algemeen verbod opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het feit dat u in 2022 een omgevingsvergunning heeft aangevraagd die in eerste instantie is verleend, is geen reden om het perceel aan de Eenhoornplaat 13 positief te bestemmen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Conclusie: het perceel Eenhoornplaat 13 te Emmeloord wordt niet positief bestemd.

4. Als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld, is er sprake van een overtreding. Uit jurisprudentie blijkt dat de overheid een beginselplicht tot handhaving heeft. Als er een overtreding wordt geconstateerd, moet er gehandhaafd worden tenzij sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. Onder bijzondere omstandigheden die leiden tot uitzonderingen van de beginselplicht, valt o.a. de onevenredigheid van handhavingsmaatregelen. Het opnemen van een hardheidsclausule in het bestemmingsplan voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels leidt tot evident onredelijke uitkomsten is dus overbodig.

Daarnaast moeten we in het belang van derden-belanghebbenden terughoudend zijn in het afzien van handhaving. Een hardheidsclausule opnemen in het bestemmingsplan voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels leidt tot evident onredelijke uitkomsten, zou daar afbreuk aan doen.

Conclusie: er wordt geen hardheidsclausule opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' gewijzigd vast te stellen of af te zien van vaststelling.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 2 wordt aangepast:

De tweede volzin wordt geschrapt: *“Voor zover er een omgevingsvergunning is verleend voor ander woongebruik zoals opgenomen in bijlage 2, blijven deze vergunningen van kracht totdat het gebruik wordt beëindigd en/of de vergunning wordt ingetrokken.”*

Als ‘vervangende gebruiksbepaling’ wordt in hoofdstuk 2 van de regels artikel 4 toegevoegd:

“Artikel 4 Bestaande situaties

Niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik als c.q. het doen gebruiken voor kamergewijze bewoning dat op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan legaal plaatsvond op de locaties, zoals opgenomen in bijlage 2. Deze bestaande afwijkingen worden geacht te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan.”

INGEK. 09 JAN. 2024

Aangetekend

Gemeenteraad van Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Betreft:

L. Jannahari

– zienswijze ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen

Geachte raad,

Op 30 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerp Paraplubestemmingsplan Wonen ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. In deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen bij uw raad indienen tegen dit ontwerpplan.

Ondergetekende is eigenaar van de woning aan de Eenhoornplaat 13 te Emmeloord. De woning wordt verhuurd voor beleggingsdoeleinden. In dat verband worden arbeidsmigranten in de woning gehuisvest. Voor dit gebruik heb ik eerder ook een vergunning aangevraagd en gekregen. Nadat derden bezwaar hadden gemaakt tegen het besluit van het college om de vergunning te verlenen, is die vergunning bij beslissing op bezwaar van 30 november 2023 ingetrokken. Tegen dat besluit zal ik overigens beroep instellen.

Hoe dan ook, hierdoor, en derhalve tijdig, dien ik mijn zienswijze in tegen voornoemd ontwerpplan.

- **Gronden zienswijze**

Uit de toelichting bij het ontwerpplan blijkt dat de strekking van het ontwerpplan is om kamerverhuur te reguleren. Daarbij wordt meer in het bijzonder gedacht aan gevallen waarin studenten, arbeidsmigranten en spoedzoekenden worden gehuisvest.

In de huidige opzet van het plan is uitgangspunt dat iedere vorm van kamerverhuur verboden is. Het begrip wonen wordt immers gekoppeld aan het begrip woning. Het begrip woning wordt gedefinieerd als 'een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden'.

Gelet op de definitie van het begrip 'huishouden' in het ontwerpplan, is uitgangspunt dat o.a. arbeidsmigranten niet in een woning gehuisvest mogen worden (gezinnen uitgezonderd).

Het ontwerpplan voorziet niet in een afwijkingsmogelijkheid. Tot voor kort was het mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen voor kamerverhuur/huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij die aanvraag dan getoetst werd aan de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018. Hieraan wordt in de toelichting op het ontwerpplan ook gerefereerd, waarbij wordt opgemerkt dat de randvoorwaarden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in desbetreffende beleidsregel worden geschetst. Maar deze beleidsregel is op 9 mei 2023 ingetrokken. Momenteel is er dus geen beleidsregel waaraan getoetst kan of moet worden. Mede om die reden is overigens in de hiervoor genoemde beslissing op bezwaar de eerder aan mij verleende vergunning herroepen en alsnog geweigerd.

Kortom, uitgangspunt van het ontwerpplan zoals dat thans voorligt, is een algeheel verbod op kamerverhuur. Dit uitgangspunt is in strijd met vigerend beleid.

Strijd met vigerend beleid

In paragraaf 5.8.2. van de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is het volgende opgenomen:

“Huisvesting arbeidsmigranten

- *Er werken steeds meer arbeidsmigranten in de gemeente Noordoostpolder. Dat heeft tot gevolg dat er behoefte is aan huisvesting voor deze (tijdelijke) inwoners. Wij staan conform het ‘beleid arbeidsmigranten Noordoostpolder’ verschillende vormen van huisvesting toe en bieden de mogelijkheid om afhankelijk van de verblijfsduur – en daarmee vaak samenhangend de mate van integratie – een andere vorm van huisvesting te kiezen.”*

Uit diezelfde paragraaf volgt dat de bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Noordoostpolder afvlakt en dat de bevolking vergrijst.

Kortom, uit de structuurvisie volgt dat er behoefte is aan de huisvesting van arbeidsmigranten, dat uw gemeente die huisvesting toestaat en dat die ruimte er ook is, gelet op de demografische ontwikkelingen.

Uit de Woonvisie Noordoostpolder 2020 (hoofdstukken 3.3 en 3.4) volgt dat er vraag is naar meer en andere huisvestingsopties voor studenten, stagiairs, expats en arbeidsmigranten. Daarbij wordt benadrukt dat arbeidsmigranten van groot belang zijn voor de economische kracht van de gemeenten. Huisvesting van arbeidsmigranten dient dus ook het algemeen belang.

Het verbod op kamerverhuur, zoals dat nu uit het ontwerpplan volgt, is in strijd met de structuur- en woonvisie en dus in strijd met vigerend beleid.

Daarbij komt dat er voor het gehele gemeentelijke gebied een verbod is ingesteld. Ook daar is de beperking dus vergaand, niet dynamisch en niet flexibel en daarmee niet in lijn met voornoemde visies.

Arbeidsmigranten vormen een urgente doelgroep met een specifieke behoefte aan woonruimte. De gemeente dient zich in te spannen voor het accommoderen van die

woningvraag. Met het voorliggende ontwerpplan wordt het accommoderen van de specifieke woningvraag juist ernstig bemoeilijkt.

- Uitgangspunt ontwerpplan

Gelet op het vorenstaande zou het ontwerpplan niet moeten worden gegoten in de vorm van een verbod op kamerverhuur, maar zou kamerverhuur t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten (en eventuele andere specifieke doelgroepen) als uitgangspunt juist toegestaan moeten worden. In dat verband verzoek ik u in de definities in het ontwerpplan een uitzondering op te nemen voor kamerverhuur aan arbeidsmigranten.

Ik begrijp dat er behoefte bestaat aan regulering van kamerverhuur, maar dat kan ook anders dan in de vorm van een algeheel verbod, waarop onder omstandigheden een uitzondering kan worden gemaakt. Denkt u bijvoorbeeld aan een (redelijke) quoteringsregeling in het plan.

- Afwijkingsregel

Indien en voor zover u van oordeel bent en blijft dat uitgangspunt een verbod moet zijn, dan zou daarop een algemene afwijkingsregel geformuleerd moeten worden. Voor zover ik kan beoordelen, ontbreekt een dergelijke regel momenteel.

Ik verzoek u dan ook om een afwijkingsregel op te nemen, waarbij uitgangspunt is dat wanneer aan de daar genoemde voorwaarden wordt voldaan (bijvoorbeeld de voorwaarden zoals die in de hiervoor genoemde, intussen ingetrokken beleidsregel waren opgenomen), er bij omgevingsvergunning zál worden afgeweken van het verbod op kamerverhuur. Het college kan bovendien bij vergunningverlening altijd nog de voorwaarde opnemen dat de vergunning wordt ingetrokken, wanneer de vergunninghouder bepaalde voorwaarden niet of onvoldoende naleeft, waarbij die voorwaarden o.a. betrekking zouden kunnen hebben op de woon- en leefomgeving in kwestie. Dat zijn tenslotte ook de punten van zorg die u met het ontwerpplan tracht af te dekken.

- Ondeugdelijke motivering

Zoals hiervoor omschreven wijkt het ontwerpplan af van de geldende structuur- en woonvisie. Dat en waarom dat gedaan wordt, wordt echter niet, althans niet deugdelijk gemotiveerd. Dat geldt ook voor de vraag aan welk beleid de huisvesting van o.a. arbeidsmigranten getoetst gaat worden. De toelichting op het ontwerpplan spreekt over voornoemde Beleidsregel uit 2018, maar die regel is op 9 mei 2023 dus ingetrokken.

- Eenhoornplaat 13

Het huidige gebruik dat van het perceel aan de Eenhoornplaat 13 te Emmeloord wordt gemaakt, past in de uitgangspunten van de Structuur- en woonvisie én van de Beleidsregel uit 2018. Er is in eerste instantie ook niet voor niets vergunning verleend voor dat gebruik (huisvesting van arbeidsmigranten/kamerverhuur). Ik verzoek u dan ook om in ieder geval dit perceel in het plan te bestemmen voor kamerverhuur.

- Hardheidsclausule

Tot slot merk ik op dat een hardheidsclausule ontbreekt voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels uit het ontwerpplan tot evident onredelijke uitkomsten leidt. Een dergelijke clausule zou ik graag opgenomen zien worden in het ontwerpplan.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om mijn zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpplan aan te passen met inachtneming van het vorenstaande.

Met vriendelijke groet
en hoogachting,



GEMEENTERAAD NOORD OOST POLDER
POSTBUS 155
8300 AD EMMELOORD

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8
30 gr.

D
PostNL

176122

06-01-2024 10:50

NL



3SRPKS912523445

8300AD 155

3824 EC/41
