

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Wonen en Bijzondere woonvormen

Van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 heeft bestemmingsplan Wonen en Bijzondere Woonvormen ter inzage gelegen. Het stond een ieder vrij om een zienswijze in te dienen tijdens deze terinzagelegging op basis van Awb Afdeling 3:4. In deze reactienota wordt ingegaan op de binnengekomen zienswijze. Er is één zienswijze ingediend door LGL Legal namens Werckpost B.V., Werckpost Beheer B.V., Werckpost Service B.V., Vastpost B.V. en Coenen & Post Vastgoed B.V. In de zienswijze wordt zowel gereageerd op het ontwerp-bestemmingsplan als op de concept-beleidsregels. Alleen de zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan zijn in deze reactienota opgenomen. Alle reacties op de concept beleidsregels worden separaat afgehandeld. De inhoudelijke gronden worden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Belangenafweging

1.1 Aan het belang dat is gemoeid met de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is onvoldoende gewicht toegekend volgens een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende beleidsregels maken het onmogelijk om in de groeiende behoefte aan deze huisvesting te kunnen voorzien.

- *Het bestemmingsplan is niet bedoeld om kamergewijze verhuur uit te sluiten, maar om hier meer regulering in aan te brengen. Duidelijk wordt ook uit de toelichting dat we ons ervan bewust zijn dat kamergewijze verhuur zeker voorziet in een behoefte. Het is ook om deze reden dat de gemeente Urk ervoor heeft gekozen om voorwaarden op te nemen in het bestemmingsplan waarmee kan worden afgeweken van het verbod op kamergewijze verhuur. Dit is afwijkend van veel andere gemeenten, die louter een verbod hanteren.*

De aangegeven voorwaarden zijn tot stand gekomen op basis van algemeen gehanteerde criteria. Om een voorbeeld te noemen geldt een minimum van 15m² bvo per kamer, een norm die rechtstreeks uit de SNF criteria is overgenomen. Ook zijn de benoemde voorwaarden gebaseerd op de oude beleidsregel "huisvesting tijdelijke werknemers Urk 2017" om zo dicht mogelijk bij het reeds eerder vastgestelde beleid te blijven.

Daarnaast wordt voorgesorteerd op grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten. De gemeente Urk ziet het ruimtelijk, maatschappelijk en economisch belang hiervan in. Clustering van huisvesting zorgt voor voordelen op het gebied van toezicht, voorzieningen, en afhankelijk van de plek het woon-werkverkeer. Het is om deze reden dat er in het bestemmingsplan gesproken wordt over een tijdelijke omgevingsvergunning van een duur van maximaal vijf jaar. Nieuwe huisvesting binnen de bebouwde kom wordt hier niet mee uitgesloten, maar de ambitie om op termijn meer geclusterde huisvesting te faciliteren blijkt hier wel uit. Het beleid voor grootschalige huisvesting volgt in een separaat traject.

1.2 In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in de mogelijkheid van huisvesting van arbeidsmigranten voor een duur van maximaal vijf jaar door middel van een omgevingsvergunning. Het ontwerp is niet voorzien van een motivering van deze beperkte maximale duur.

- *De toelichting is op dit vlak aangevuld. Zie voor de motivering ook vorig punt.*

2. Open normen

2.1 In het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 5.2. sub c een omgevingsvergunning verleend waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan 'in ieder geval' de onder 1 tot en met 8 genoemde criteria. Het betreft hier geen limitatieve lijst, en de nu aangegeven lijst zou volgens indiener van de zienswijze vanwege open normen te weinig rechtszekerheid bieden.

- *De lijst met gehanteerde criteria is niet ongebruikelijk. Dit zijn ruimtelijk relevante criteria die tot doel hebben dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (toetscriterium Wabo). Daarnaast is er bij de beoordeling van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan altijd sprake van een volledige en zorgvuldige belangenafweging over een concrete situatie. Er kunnen zich, naast een belang dat wordt gereguleerd via beleid, andere ruimtelijk relevante belangen voordoen, waardoor er belemmering kan ontstaan. Verder heeft de gemeente Urk in de beleidsregels uiteengezet en geconcretiseerd wat elk van deze 8 criteria in de praktijk betekenen. Een volledig limitatieve toetsing is ons inziens niet mogelijk. Wanneer het bijvoorbeeld gaat om de verkeerssituatie of de cultuurhistorische waarde van een pand, zal er altijd gekeken worden naar de context van het huisvestingsinitiatief. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om bij voorbaat al regels vast te leggen over elk geval waarin de verkeersveiligheid in het geding zou kunnen komen.*

3. Alternatieve grootschalige locatie

3.1 In artikel 5.4. van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat bestaande situaties dienen te worden beëindigd uiterlijk binnen een half jaar nadat alternatieve grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten beschikbaar komt binnen Urk of de nabije omgeving. Deze moet dan voorzien in voldoende beschikbare woonruimte om de bestaande situaties te beëindigen. Dit geeft onzekerheid voor de bestaande en mogelijk in de toekomst te realiseren arbeidsmigrantenhuisvesting in woningen. Daarnaast wordt hiermee het eigendomsrecht van eigenaren geschonden. Uit het arrest van 7 juli 1989 van het Europees Hof voor Rechten van de Mens volgt bescherming van deze fundamentele vrijheden en rechten van de mens.

- *Ingevolge artikel 1 van het Eerste protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), voor zover hier van belang, heeft iedere natuurlijke of rechtspersoon recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State, laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang (vergelijk de uitspraak van 14 april 2010, zaaknummer 200907391/1/H2) en is een bestemmingsplanregeling een zodanige regulering (vergelijk de uitspraak van 12 november 2003, zaaknummer 200301877/1). De gemeenteraad komt beleidsvrijheid toe bij het toekennen van gebruiksmogelijkheden die gelden voor de diverse gronden.*
- *Er heeft wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden. Wij respecteren daarom bestaande legale situaties en reguleren nieuwe situaties. Reeds vanaf bekendmaking van het voorbereidingsbesluit is bekend dat de gemeente beperkingen wil opleggen aan het toestaan van nieuwe situaties. Verder worden de gebruiksmogelijkheden van bestaande situaties uitsluitend ingeperkt indien voorzien wordt in voldoende alternatieve huisvesting. Wat hieronder wordt verstaan, wordt nader toegelicht in de plantoelichting. Van een onevenredige inperking van het eigendomsrecht is hierbij geen sprake omdat, mocht deze situatie zich voordoen, er nog voldoende andere huisvestingsmogelijkheden overblijven, zoals zelfstandige huisvesting.*

4. Schaarse vergunning

4.1 Het verkrijgen van een vergunning voor alternatieve grootschalige huisvesting is een schaarse vergunning volgens een indiener. Op grond van het gelijkheidsbeginsel dient het bevoegd gezag voor de verdeling van schaarse vergunningen gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden.

- *Het bestemmingsplan 'Wonen en bijzondere woonvormen' is bedoeld voor kleinschalige huisvestingsinitiatieven in de bestaande gebouwen met een woonfunctie. De uitgifte van gronden ten behoeve van grootschalige huisvesting staat los van dit bestemmingsplan en onderhavige beleidsregels. Uiteraard zal op dat dossier het Didam arrest van toepassing zijn, indien er gemeentelijke gronden worden uitgegeven. Zoals aangegeven wordt dit niet gereguleerd met dit bestemmingsplan. Overigens is het ook vaste jurisprudentie dat een bestemmingsplan geen besluit is dat schaarse rechten toedeelt (zie bijv. ABRvS 19 december 2018, kenmerk 201708525/1/R1).*