

Raadsbesluit



Zaaknummer

018457569

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 16 mei 2024

gezien het advies van Commissie I d.d. 24 april 2024

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de reactienota.
2. Paraplubestemmingsplan wonen en bijzondere woonvormen (GML Kenmerk: NL.IMRO.0184.PBP2023Wonen-VA01) vast te stellen met de daarbij behorende bijlagen.

Urk, 16 mei 2024,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

16 mei 2024

Datum

2 april 2024

Zaaknummer

018457569

Portefeuillehouder

W. Foppen

Onderwerp

Vaststelling – Paraplubestemmingsplan Wonen & Bijzondere Woonvormen

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze conform de reactienota (*Bijlage B*).
2. Paraplubestemmingsplan wonen en bijzondere woonvormen (GML Kenmerk: NL.IMRO.0184.PBP2023Wonen-VA01) vast te stellen met de daarbij behorende bijlagen.

Inleiding

Door de grote druk op de woningmarkt en het huidige tekort aan onder andere kwalitatieve huisvesting voor groepen als tijdelijke werknemers en studenten, voorziet woningsplitsing, woninguitbreiding en woningomzetting (hierna: huisvestingsinitiatieven) in een behoefte. De laatste jaren zijn er veel van deze huisvestingsinitiatieven uitgevoerd, terwijl deze vormen van wonen niet altijd met de vigerende ruimtelijke plannen beoogd zijn. Veelal zijn de ruimtelijke plannen ingezet op de voor de reguliere woningmarkt bedoelde woningen, te weten voor huisvesting van gezinnen dan wel daarmee gelijk te stellen woonvormen. Bij woningsplitsing, woningomzetting of woninguitbreiding gaat het vaak om bewoning door groepen bewoners anders dan in familie-/ gezinsverband. Te denken valt aan onder andere bewoning door hier tijdelijk werkzame arbeidsmigranten en studenten.

Dit heeft er in een aantal gevallen toe geleid dat reguliere woningen zijn opgekocht en of gehuurd ten behoeve van de huisvesting van de onder andere hiervoor genoemde doelgroepen. Mogelijke consequenties zijn een prijsopdrijvend effect voor de woningmarkt op Urk, wat woningen minder bereikbaar maakt voor bijvoorbeeld starters. Duidelijk is dan ook het effect op de evenwichtige samenstelling van onze woningvoorraad. Ook kan groepshuisvesting effecten hebben op de leefbaarheid binnen een straat of buurt. Het gaat hiermee om parkeerdruk en mogelijke (geluids)overlast. Op sommige plekken passen deze woonvormen ruimtelijk dan ook niet.

Dit bestemmingsplan voorziet in duidelijkheid rondom onder andere de begrippen wonen, woning, huishouden en (on)zelfstandige woonruimte. Ook biedt dit bestemmingsplan, samen met de geactualiseerde beleidsregels “woningomzetting, woningsplitsing en woninguitbreiding” een planologisch en beleidsmatig kader om de wenselijkheid van dusdanige huisvestingsinitiatieven te bepalen. Vanwege bovengenoemde effecten op de omgeving die kunnen ontstaan als gevolg van deze huisvestingsinitiatieven is dit kader onmisbaar.

Uw college heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (21 december 2023 tot en met 1 februari 2024). Er is één zienswijze binnengekomen op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierop op onderdelen aangepast (*Bijlage B en C*).



Beoogd resultaat / effect

Het voornaamste doel is niet om woningsplitsing, woningomzetting of woninguitbreiding uit te sluiten, maar om sturing te krijgen op dusdanige initiatieven. Dit maakt het mogelijk om een zorgvuldige afweging te maken over de wenselijkheid en effecten van dit soort huisvestingsinitiatieven, ook in het kader van nieuwe grootschalige vormen van huisvesting voor bijvoorbeeld studenten of arbeidsmigranten.

Argumenten

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de reactienota.

1.1 Aan de zienswijze is middels voorgestelde wijzigingen tegemoet gekomen.

Uit de zienswijze is gebleken dat er toelichting op onderdelen ontbreekt. De toelichting rondom tijdelijkheid van 5 jaar, evaluatie en voldoende huisvesting (naar aanleiding van art. 5.4) is hierop aangevuld. Ook is de termijn voor beëindiging van bestaande huisvesting na gereedkomen van alternatieve grootschalige locatie (art. 5.4) gesteld op een jaar, in plaats van een half jaar.

De reactienota voorziet verder in een puntsgewijze beantwoording van de zienswijze. Het college heeft reeds ingestemd met de reactienota.

2. Paraplubestemmingsplan wonen en bijzondere woonvormen (GML Kenmerk: NL.IMRO.0184.PBP2023Wonen-VA01) vast te stellen met de daarbij behorende bijlagen.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad het bevoegde gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Het paraplubestemmingsplan en onderhavige beleidsregels zijn tot stand gekomen in overleg met verschillende externe partijen.

Voor en tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met verschillende uitzendbureaus. De opgenomen criteria werden veelal goed ontvangen en de verbeterpunten die tijdens deze overleggen naar voren kwamen zijn doorgevoerd.

2.3 Het creëren en actualiseren van dit kader is een expliciete wens van de gemeenteraad.

Tijdens meerdere raadsvergaderingen is verwezen naar dit kader. Op deze manier kunnen nieuwe huisvestingsinitiatieven scherper worden bijgehouden en wordt onze gemeente ook de mogelijkheid geboden om op zowel nieuwe als bestaande situaties voor woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding te handhaven.

Evaluatie

Het plan zal na vaststelling onderdeel vormen van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Urk en hiermee meegenomen worden in de standaard actualisatie van ons omgevingsplan.

Kosten, baten, dekking

De kans op planschade (Wro)/ nadeelcompensatie (Ow)* wordt nihil geschat. Dit, op basis van het feit dat bestaande situaties hun gebruik mogen blijven voortzetten en uit interpretatie van een planschadeonderzoek.

Dit is met uitzondering van 1 bepaling. Als gevolg van de uitvoering van één artikel is er kans op planschade/nadeelcompensatie. Het betreft artikel 5.4. Er wordt een duidelijke voorwaarde gesteld alvorens gebruik gemaakt kan worden van dit artikel: er moet eerst voldoende grootschalige huisvesting beschikbaar zijn. Planschade dan wel nadeelcompensatie kan mogelijk geclaimd worden zodra de gemeente overgaat tot uitvoering van dit artikel.

*Afhankelijk van de situatie geldt planschade onder de Wro dan wel nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet.d

Bijlagen

A. Bestanden behorende bij het aangepaste besluit PBP Wonen & Bijzondere Woonvormen (incl. verwerking voorgestelde wijzigingen):

Verbeelding

A. Verbeelding PBP Wonen & Bijzondere woonvormen

Planregels en toelichting

A. Planregels & toelichting PBP Wonen & Bijzondere woonvormen

B. Reactienota Zienswijze PBP Wonen & Bijzondere woonvormen

C. Lijst van wijzigingen na terinzagelegging PBP Wonen & Bijzondere Woonvormen

D. Ontwerpbeleidsregels woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Joh.C. Westmaas, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris