

ZIENSWIJZENNOTA

PARAPLUPLAN ONZELFSTANDIGE BEWONING

EN

LOGIES ARBEIDSMIGRANTEN/SEIZOENARBEIDERS E.A.

21 april 2022

Van woensdag 26 januari tot en met 8 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten/Seizoenarbeiders e.a.' voor eenieder ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in dit document behandeld en voorzien van een reactie.

Zienswijze indiener 1

Bij brief van 7 maart, binnengekomen op 8 maart 2022 is een pro forma zienswijze ontvangen. Bij brief van 17 maart, bij ons binnengekomen op 18 maart 2022, is deze pro forma zienswijze aangevuld met de inhoudelijke zienswijze.

Hieronder wordt puntsgewijs de zienswijze behandeld. De cursivering is wat is gesteld in de zienswijze. De beantwoording van de zienswijze staat direct onder elk punt.

Punt 1

Indiener geeft aan dat de tekst van het doel en de boodschap, namelijk om te komen tot regulering van onzelfstandige bewoning, conflicteert met de inhoud van het ontwerpplan.. Volgens indiener van de zienswijze is het college blijkbaar in tijdnood gekomen. Er zou namelijk eerst beleid worden vastgesteld en daarna pas een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Waarschijnlijk is wegens tijdnood niet eerst beleid opgesteld en daardoor ligt er nu een gebrekkig ontwerpbestemmingsplan.

Reactie op de zienswijze

Er is voor gekozen om niet eerst een afzonderlijk beleidsstuk vast te stellen, maar om het beleid te verwoorden in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat de tekst en het doel om te komen tot regulering van onzelfstandige bewoning duidelijk is. We willen erop wijzen dat dit echter het eerste deel van de doelstelling is. Het tweede deel van de doelstelling, zoals verwoord in de bekendmaking, richt zich op het regelen van logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. in andere gebouwen en voor andere locaties, dan die voor de bestemming 'Wonen' en 'Woongebied' bestemd zijn.

Het voorbereidingsbesluit, dat door de gemeenteraad van Nunspeet op 28 januari 2021 werd genomen en dat op 29 januari 2021 werd gepubliceerd, liep af en moest binnen de termijn van één jaar worden opgevolgd door het ter inzage leggen van een ontwerpplan. Vanwege de spoedeisendheid is het ontwerpbestemmingsplan op 26 januari 2022 ter inzage gelegd.

Punt 2

Dit deel van de zienswijze richt zich op artikel 4.2.1 Specifieke gebruiksregels m.b.t. logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders/vluchtelingen e.a. In eerste instantie wordt in dit artikel een duidelijk 'nee' gegeven. In artikel 4.2.2 wordt daarna echter het kader gegeven waaronder burgemeester en wethouders onder voorwaarden kunnen afwijken en een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Het is niet eens meer een 'nee, tenzij', het is een 'ja, mits' geworden.

Reactie op de zienswijze

In artikel 4.2.1 Specifieke gebruiksregels m.b.t. logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders/vluchtelingen e.a. wordt aangegeven wat het strijdig gebruik is en welk gebruik daarmee verboden is.

Feit is dat de gemeente Nunspeet, net als andere gemeenten in Nederland, te maken heeft met arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. die gehuisvest moeten worden. Het zwaartepunt van die opgave ligt bij het komen tot meer en betere huisvesting voor deze groepen. Hier is een duidelijke rol weggelegd voor de gemeente Nunspeet. Gezien de druk op de woningmarkt is het niet realistisch huisvesting in zijn geheel in de bestaande woningvoorraad op te vangen. Het is daarom van belang dat we als gemeente kijken naar het beschikbaar stellen van locaties voor geclusterde huisvesting. Als gemeente moeten we een wezenlijke bijdrage leveren aan het oplossen van het tekort. Aan de andere kant moeten we daarbij wel grenzen stellen aan de schaalgrootte en ervoor zorgen dat deze past bij de locatie. Vooropgesteld wordt dat we ons als gemeente richten op de lokale behoefte. We zien geen ruimte om te voorzien in een regionale behoefte.

In artikel 4.2.2 hebben we het kader gesteld waarbinnen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod zoals genoemd in artikel 4.2.1, waarbij onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bieden van logies aan arbeidsmigranten/seizoenarbeiders/vluchtelingen e.a. Wij stellen ons op het standpunt dat dit kader helder is en duidelijk de regels geeft waaraan voldaan moet worden willen burgemeester en wethouder vergunning kunnen verlenen. Vergunningaanvragen worden vervolgens aan deze voorwaarden getoetst. Het systeem blijft daarmee een "nee, tenzij".

Punt 3

- a. *De planregels zijn zo opgesteld dat dit goed uitkomt voor een projectontwikkelaar. Het oorspronkelijke plan is om daar zorgappartementen en villa's te ontwikkelen, maar nu worden er tijdelijk arbeidsmigranten in gehuisvest. Eerder zijn hier illegaal arbeidsmigranten gehuisvest, maar het college heeft geweigerd hier handhavend tegen op te treden. Door hier nu arbeidsmigranten te huisvesten worden de omwonenden onder druk gezet. Zij moeten zich niet verzetten tegen de oorspronkelijke woningbouwplannen, anders blijven ze opgescheept zitten met de arbeidsmigranten. Er ontbreekt duidelijk beleid. Het uitgangspunt in de planregels is daardoor volkomen verkeerd. Huisvesting van 50 arbeidsmigranten moet juist niet in de nabijheid van de bebouwde kom of in de bebouwde kom. Huisvesting van deze groepen hoort thuis langs de rand van het dorp, op een industrieterrein of in het buitengebied.*
- b. *Waar is getal van maximaal 50 personen op gebaseerd? Vijftig personen per locatie zijn te veel. Liever wordt gezien dat er een spreiding komt en dan maximaal 20-25 personen per locatie.*
- c. *Wat betreft het aantal in de gemeente aanwezige arbeidsmigranten weet het college niet om hoeveel personen het gaat. Het komt erop neer dat het college maar wat doet.*
- d. *Waarom een termijn van huisvesting van 3 jaar? De onderbouwing van deze termijn mist. En ook is niet duidelijk onder welke voorwaarden deze termijn verlengd kan worden. Dit mist ook. Dit is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.*

Reactie op de zienswijze

- a. *Hoewel het voorstelbaar is dat dit zo beleefd wordt, heeft het opstellen van dit parapluplan geen directe relatie met de huisvesting van arbeidsmigranten op Landgoed De Grote Bunte. De opvang van de arbeidsmigranten op dit landgoed is tijdelijk. Een ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor de verbouwing, restauratie en uitbreiding van Landhuis De Grote Bunte (de vergunning daarvoor is verleend d.d. 19 april 2022). Er wordt nog een bestemmingsplanprocedure voorbereid voor onder andere de bouw van 14 woningen op het landgoed De Grote Bunte.*

De reden van het opstellen van dit parapluplan ligt erin dat de gemeente wil voorkomen dat er groepen van mensen worden gehuisvest op plaatsen waar we dat minder gewenst vinden. Over de opmerking dat huisvesting van deze groepen thuishoort langs de rand van het dorp, op een industrieterrein of in het buitengebied merken wij het volgende op. De komst van bijvoorbeeld arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. kan als ingrijpend worden ervaren door omwonenden. Arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. zijn echter geen tweederangsburgers en hebben recht op menswaardige huisvesting. Het is van belang dat er aandacht is voor de kwetsbare positie van deze groepen mensen. Vanuit het oogpunt van deelname aan de samenleving moet huisvesting niet te perifeer gelegen zijn en is ligging dicht bij relevante voorzieningen juist een pluspunt. Huisvesting op een industrieterrein is ongewenst vanwege de eventuele belemmeringen die ontstaan voor de aanwezige bedrijven en functies die in het daar geldende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Er kan op een bedrijventerrein over het algemeen geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Dit is iets waar deze mensen ook recht op hebben.

- b. Er is gekeken naar gemeenten in de regio en naar de maximale aantallen die daar worden gehanteerd. Gemeenten als Putten en Harderwijk hebben het over 100-150 personen per locatie. Als gemeente vinden we dit soort aantallen niet passen bij de schaal van onze gemeente. De gemeente Oldebroek hanteert een maximum van 50 personen, waarbij ook de duur van het bieden van logies van 3 jaar wordt aangehouden. Gezien het aantal inwoners van de gemeente Nunspeet is met maximaal 50 personen per locatie ook geen sprake van een sociale disbalans. Zoals gemeld gaat het om maximaal 50 personen. Afhankelijk van de locatie is het natuurlijk mogelijk dat er minder dan 50 personen worden gehuisvest.
- c. Uit onderzoeken komt wel een aantal naar voren, maar deze aantallen kunnen om diverse redenen niet gecheckt worden. De gemeente Nunspeet weet om hoeveel geregistreerde arbeidsmigranten het gaat. Het gedeelte dat niet geregistreerd is, is niet geheel duidelijk. Juist het opstellen van dit bestemmingsplan als beleidskader zorgt ervoor dat het mogelijk is grip te krijgen op waar deze groepen mensen worden gehuisvest.
- d. Voor de lengte van de termijn is wederom gekeken naar omliggende gemeenten. Voor het aantal van maximaal 50 personen is aangesloten bij de gemeente Oldebroek. Ook de termijn van 3 jaar wordt in Oldebroek gehanteerd en wordt door ons als redelijk gezien. Overigens wordt erop gewezen dat het op grond van de zogenoemde Kruimellijst (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van Bijlage II van het Bor) mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken voor een periode van 10 jaar of meer waar het gaat om ander gebruik van gronden of bouwwerken.

Indiener geeft daarnaast aan dat niet duidelijk is onder welke voorwaarden eventueel overgegaan kan worden tot verlenging van de termijn. Verlenging kan plaatsvinden onder dezelfde voorwaarden als die gesteld zijn bij de voorwaarden waaronder eventueel overgegaan kan worden tot vergunningverlening.

Punt 4

- a. *Dit gedeelte van de zienswijze richt zich tegen artikel 4.2.3 (Afwijking van het gebruiksverbod). Indiener geeft aan dat de voorwaarden die worden geschetst om mee te werken aan een afwijking van het gebruiksverbod allesbehalve helder zijn. Indiener vraagt onder meer aandacht voor het bepaalde in lid 2 van artikel 4.2.3: "... dient in elk geval voldaan te zijn aan de voorwaarde dat de behoefte aan logies voor arbeidsmigranten/seizoenarbeiders/vluchtelingen in voldoende mate dient te zijn aangetoond. Het "in voldoende mate" wordt niet verder geconcretiseerd. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.*
- b. *Indiener geeft verder het volgende aan. Wat betekent in lid 3 van artikel 4.2.3 "in hoofdzaak voor in de gemeente Nunspeet gevestigde bedrijven". Wat houdt dit in? Dit is niet nader gedefinieerd. Hoe gaat het dan met een postbusfirma in de gemeente Nunspeet?*
- c. *De in lid 4 van artikel 4.2.3 gebruikte opsomming is geen verduidelijking, maar een opsomming van de elementen die in de rechtspraak worden gehanteerd. Dit is daarvoor vaag en voor meerdere uitleg vatbaar.*

Reactie op de zienswijze

- a. Het is aan een (project)ontwikkelaar/initiatiefnemer om aan te tonen dat er behoefte is aan logies voor arbeidsmigranten etc. De wijze waarop dit gebeurt, is aan die partij. Dit kan bijvoorbeeld door een onderzoek bij het college aan te leveren waaruit dit blijkt. Het is vervolgens aan het college om te besluiten of dat wat aangeleverd is, genoeg is om deze noodzaak aan te tonen.
- b. Het is van belang dat het inderdaad gaat om bedrijven die in hoofdzaak in Nunspeet hun werkzaamheden uitvoeren. Dit dient scherper geformuleerd te worden, door op te nemen dat de werknemers (hoofdzakelijk) werkzaam moeten zijn in de gemeente Nunspeet.
- c. Deze opsomming van elementen wordt sinds lange tijd gehanteerd in de rechtspraak. Rechtszekerheid van een bestemmingsplan is van groot belang. Er wordt niet ingezien dat het bieden van enige mate van flexibiliteit direct rechtsonzekerheid tot gevolg heeft. Aan alle elementen van de opsomming dient getoetst te worden. Het feit dat deze opsomming ook in de rechtspraak al sinds lange tijd wordt hanteerd, geeft wel aan dat hiermee geen sprake is van rechtsonzekerheid. Er is veel flexibiliteit in bestemmingsplannen mogelijk, door afwegingsruimte te bieden aan burgemeester en wethouders bij het gebruik van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Punt 5

Door het plan aan te passen worden planschadeclaims voorkomen. Het gaat om gemeenschapsgeld dat niet verhaald kan worden op de ontwikkelaar.

Reactie op de zienswijze

Voordat een bestemmingsplan wordt gewijzigd of wanneer wordt afgeweken van een bestemmingsplan ten behoeve van een particulier of van een bedrijf, wordt vooraf met een particulier of een bedrijf een overeenkomst gesloten waarin onder andere vergoeding van planschade is verankerd. Dit betekent dat er geen gemeenschapsgeld mee is gemoeid wanneer eventuele planschadeclaims gehonoreerd worden. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan wordt in principe altijd gekeken naar de variant die het minst tot planschade leidt. Het doel is arbeidsmigranten/seizoenarbeiders/vluchtelingen e.a. menswaardige huisvesting te bieden. Zoals eerder aangegeven wordt eventuele planschade verhaald op de ontwikkelaar door het sluiten van een overeenkomst.

Punt 6

Indiener geeft aan dat het ontwerpplan rammelt en zo niet kan worden vastgesteld.

Reactie op de zienswijze

Wij zijn van mening dat het ontwerpplan deugdelijk is, maar dat deze wel op een aantal punten dient te worden aangescherpt. Deze aanscherping wordt hieronder verwoord.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. Het gaat om de volgende wijzigingen:

Toelichting

In 3.2.2.1 de tekst zodanig wijzigen dat duidelijk wordt dat het bij het bieden van logies aan arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a. moet gaan om bedrijven die hoofdzakelijk hun activiteiten in Nunspeet uitoefenen.

Tekstvoorstel:

"Bij een initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten zal dan ook aangetoond moeten worden waar de behoefte ligt van de huisvestingsvraag. De vraag die ook beantwoord moet worden is: of het initiatief bijdraagt aan de huisvesting van arbeidsmigranten die (hoofdzakelijk) werkzaam zijn in de gemeente Nunspeet."

Regels

Om scherper te stellen dat het moet gaan om het bieden van logies aan werknemers die (hoofdzakelijk) in Nunspeet werkzaam zijn, wordt voorgesteld de redactie van artikel 4.2.3, lid 3, als volgt aan te passen:

"Lid 3 indien wordt meegewerkt aan logies van arbeidsmigranten/seizoenarbeiders dient aangetoond te worden dat deze in (hoofdzaak) werkzaam zijn in de gemeente Nunspeet."

Verbeelding

Geen wijziging.

Zienswijze indiener 2

Bij brief van 10 februari 2022 is een zienswijze ontvangen van indiener 2.

Indiener geeft het volgende aan: "Het is goed dat de gemeente Nunspeet ten behoeve van de in veel gevallen onwenselijke en onmenselijke huisvesting van arbeidsmigranten, structurele kaders gaat stellen om het probleem met inachtneming van de belangen van de doelgroep en bewoners te reguleren."

Om een betere spreiding te bereiken en daarmee onredelijke aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen, alsmede parkeerproblemen et cetera, zou het criterium van minimaal 2 woningen tussenruimte volgens indiener van de zienswijze vergroot moeten worden naar een tussenruimte van minimaal 5 woningen. Dit voorkomt ook dat in een rijtje van 4 of 5 woningen er meer dan 1 woning naar onzelfstandige bewoning wordt omgezet. Door deze betere spreiding en ongewenste concentratie zijn minder problemen te verwachten.

Reactie op de zienswijze

Wat betreft de minimale tussenruimte verhogen naar 5 woningen wordt het volgende opgemerkt. Gekeken is hoe andere gemeenten dit regelen. Daarbij komen uiteenlopende getallen voor. Omdat wordt ingezien dat minimaal 2 woningen als tussenruimte wellicht te weinig is om een aantasting van het woon- en leefklimaat tegen te gaan, wordt ervoor gekozen de tussenruimte te verhogen naar minimaal 4 woningen. Hierbij worden de volgende regels gesteld waar het gaat om hoe deze woningen 'geteld' dienen te worden.

1. Tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau toegepast. Dit betekent het volgende:
 1. er wordt bij een kruising van straten niet "om de hoek" geteld; er wordt dus per straat geteld
 2. bij een kruising van straten worden aan de andere kant van de straat liggende panden niet in de berekening betrokken.
2. Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur geldt als aanvullende regel dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen moeten zijn.

Daarnaast wordt artikel 4.1.2 onder d verduidelijkt door het woord 'vrijstaand' toe te voegen: "binnen een straal van 250 meter rondom het vrijstaande kamerverhuurpand is geen ander vrijstaand pand met onzelfstandige bewoning, zoals bijvoorbeeld een kamerverhuurpand, aanwezig".

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, waarbij de tussenruimte tussen kamergewijs verhuurde panden wordt verhoogd naar minimaal 4 panden.

Toelichting

In de Toelichting wordt onder het kopje 5.4 Toelichting op de planregels onder 5.4.4 het volgende opgenomen.

Tekstvoorstel:

1. Tussen twee kamergewijs verhuurde panden moeten minimaal 4 niet-kamergewijs verhuurde panden liggen. Dit wordt op straat- en blokniveau toegepast. Dit betekent het volgende :
 - er wordt bij een kruising van straten niet "om de hoek" geteld; er wordt dus per straat geteld.
 - bij een kruising van straten worden aan de andere kant van de straat gelegen panden niet in de berekening betrokken.
2. Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur geldt als aanvullende regel dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen moeten zijn.

Regels

Artikel 4.1.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels m.b.t. Onzelfstandige Bewoning, lid c als volgt wijzigen:

Tekstvoorstel

“Artikel 4.1.2, lid c

minimaal vier aaneengesloten panden aanwezig moeten zijn die niet als onzelfstandig gebruikte woningen en/of wooneenheden en/of woonhuizen en/of bedrijfswoningen worden gebruikt tussen de woningen die aangewend worden voor onzelfstandige bewoning.

Artikel 4.1.2, lid d

Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur geldt als aanvullende regel dat er tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen moeten zijn.

Artikel 4.1.2, lid e

binnen een straal van 250 meter rondom het vrijstaande kamerverhuurpand is geen ander vrijstaand pand met onzelfstandige bewoning, zoals bijvoorbeeld een kamerverhuurpand, aanwezig”.

Door toevoegen van een nieuw lid d, worden de daarop volgende leden hernummerd.

Verbeelding

Geen wijziging

Ambtelijke wijziging

Ambtelijk wordt voorgesteld artikel 1.14 "logiesverblijf, specifieke vorm van hotel", als volgt te wijzigen.

Tekstvoorstel

"1.14 logiesverblijf

een verblijf, anders dan hotel, dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf voor een langdurige verblijfsperiode van minimaal een week aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben, zoals arbeidsmigranten/seizoenarbeiders e.a.;"