

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 237331

De raad van de gemeente Enkhuizen ;

Overwegende:

Dat het perceel waarop het project is gerealiseerd is gelegen in het bestemmingsplan "Enkhuizerzand en IJsselmeergebied" (verder bestemmingsplan), welke is vastgesteld op 24 juni 2013;

Dat het project ligt in de bestemming "Sport", waarbinnen geen woningen en geen Multifunctioneel Centrum (MFC) mogen worden gebouwd waardoor het plan in strijd is met deze bestemming;

Dat vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag aangemerkt wordt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik"(art. 2.12 lid 1 onder 3 Wabo);

Dat bij een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo moet verklaren daartegen geen bedenkingen te hebben;

Dat het ruimtelijk goed is afgewogen om medewerking te verlenen aan het project en het project voorziet in een grote maatschappelijke en sociale behoefte;

Dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening de gemeenteraad volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen kan verlenen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d. 15 april 2025;

b e s l u i t :

de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Immerhornpolder 1 t/m 49 Enkhuizen, zijnde het legaliseren van 39 gebouwde woningen en een MFC voor de periode van 10 jaar nadat de woningen in gebruik zijn genomen.

Aldus, besloten door de raad van de gemeente Enkhuizen in zijn openbare vergadering van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.N.M. Commandeur

J. Hoekstra-Sikkema

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ons kenmerk: Z2023-00001333
Olo registratienummer: 8210009
Datum besluit: 17 juni 2025
Datum verzending: 19 juni 2025

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

Naam: Gemeente Enkhuizen
Adres: Breedstraat 53
Postcode: 1601 KA
Woonplaats: ENKHUIZEN

Datum aanvraag: 24 november 2023
Datum ontvangst: 24 november 2023

Omschrijving aanvraag: bouwen van tijdelijke huisvesting voor ontheemde Oekraïners

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Immerhornpolder 1 tm 49 in Enkhuizen

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid, 1 onder c Wabo)
- uitweg (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo, artikel 2:12 Algemene plaatselijke verordening Enkhuizen 2020)

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte stukken, voorwaarden en voorschriften.

De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar ingaande de dag nadat de woningen in gebruik zijn genomen. Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.

Procedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing.

De termijn waarbinnen op de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden beslist is bij besluit van 19 januari 2024 met zes weken verlengd, de bekendmaking hiervan is verzonden op 19 januari 2024.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kon in eerste instantie niet in behandeling worden genomen omdat deze niet compleet was. Op 9 februari 2024 is verzocht aanvullende gegevens in te dienen, welke op 17 april 2024 zijn ontvangen en de aanvraag in behandeling is genomen.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 6 december 2024 tot en met 16 januari 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend.

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Enkhuizerzand en IJsselmeergebied. Voor deze aanvraag is daarom ook de activiteit planologisch strijdig gebruik aangevraagd als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo. Voor de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen wordt verwezen naar het onderdeel planologisch strijdig gebruik.

Archeologische monumentenzorg

Volgens het bestemmingsplan gelden regels in het belang van archeologische monumentenzorg. Op 23 oktober 2023 heeft Archeologie West-Friesland advies uitgebracht over de aanvraag. Omdat de geplande ingrepen de vrijstellingsgrenzen niet overschrijden is de voorgenomen ontwikkeling vrijgeven.

Beoordeling welstand

In artikel 2.10, lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), staat bepaald dat een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, niet hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Gelet hierop is het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brandveiligheid. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn op 26 maart 2024 positief beoordeeld.

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn op 13 februari 2024 positief beoordeeld.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan de bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De noodzaak om tijdelijke huisvesting te bieden voor de ontheemde Oekraïners is maatschappelijk onderschreven. Om die tijdelijke huisvesting te kunnen realiseren is, het noodzakelijk om locaties te kiezen die direct te benutten zijn en inpasbaar zijn in de omgeving. De sportvelden van Immerhorn in Enkhuizen is zo'n locatie.

De in de aanvraag opgenomen plaatsing van tijdelijke units is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing, “Bouwen noodopvang Enkhuizen” (d.d. 12 november 2024), is onderzocht hoe het project zich verhoudt tot de diverse ruimtelijke aspecten, zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de motivering om de omgevingsvergunning te verlenen, en dient als ingelast te worden beschouwd.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat het gebruik van de locatie passend is voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners. De effecten voor de woonomgeving en de bedrijven in de omgeving zijn zodanig gering dat deze in hun woongenot of bedrijfsvoering niet of niet onevenredig worden beperkt.

Het gebruik van de sportvelden wordt er wel door belemmerd, maar het belang om de Oekraïners te huisvesten is groter dan het belang om de sportvelden te benutten. Het gaat om tijdelijke units die eenvoudig zijn te verwijderen, waardoor de tijdelijkheid is gewaarborgd.

Dit alles maakt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan staat het gebruik voor de units met de verharding niet toe binnen de bestemming “Sport”. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met het Besluit Omgevingsrecht Bijlage II, artikel 4 onder 1 en 11 kan voor de periode van de gevraagde 10 jaar van het bestemmingsplan worden afgeweken nu het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Afweging

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De tijdelijke units op locatie Immerhornpolder 1 – 49 Enkhuizen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Enkhuizerzand en IJsselmeergebied” en liggen, op grond met de enkelbestemming “Sport” ;
- de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor “bestemming” aangewezen grond o.a. bestemd zijn voor “Sport”;
- de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- het college bevoegd is af te wijken van het bestemmingsplan in, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo;
- de ruimtelijke onderbouwing, “Bouwen noodopvang Enkhuizen” (d.d. 12 november 2024), als ingelast aan de omgevingsvergunning dient te worden beschouwd.

Conclusie

Om voorgaande redenen wordt het verantwoord geacht medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning voor de periode van tien jaar nadat de woningen in gebruik zijn genomen.

Maken van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Algemene Plaatselijke Verordening Enkhuizen 2020

De aanvraag is getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Enkhuizen 2020. De aanvraag voldoet aan deze criteria. Het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg alsook het uiterlijk aanzien van de omgeving en de groenvoorziening in de gemeente worden door de aanleg van de uitweg niet onevenredig aangetast.

Voorschriften en Voorwaarden

U moet zich aan de volgende voorschriften en voorwaarden houden.

Bouwwerk algemeen

Voorschriften

Algemeen

De complete omgevingsvergunning moet altijd op het werk aanwezig zijn. Op verzoek moet de toezichthouder van de gemeente de vergunning kunnen inzien.

Kennisgeving starten van verschillende (bouw)werkzaamheden

De toezichthouder van de gemeente dient via mailadres toezicht@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer bij 'Ons kenmerk' boven aan deze beschikking ten minste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:

1. Het starten der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
2. De grondverbeteringswerkzaamheden;
3. Het aan het oog onttrekken van de rioolleidingen;

Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en alles wat daarmee samenhangt moet op een veilige wijze gebeuren. Dit betekent dat onder andere de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen voor de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en voor naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Afscheiding van het bouwterrein

Het plaatsen van afscheidingen van het bouwterrein moet op de volgende manier gebeuren:

Om het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of andere werkzaamheden worden uitgevoerd, moet een doeltreffende afscheiding van de weg en van het naastgelegen open erf of terrein zijn geplaatst wanneer schade, gevaar of hinder te verwachten is;

De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zo zijn geplaatst en ingericht dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, niet wordt belemmerd.

Opslaan bouwmaterialen, machines en keten

Aangevoerd bouw materiaal, materieel en keten moeten op het bouwperceel worden opgeslagen. Als dit niet mogelijk is en gebruik moet worden gemaakt van grond die eigendom is van de gemeente, moet hiervan melding worden gedaan via de website van de gemeente. U doet dit minimaal twee weken voordat de opslag / plaatsing is gewenst.

Bouwafval

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende delen:

1. gevaarlijke afvalstoffen als bedoeld in de Europese afvalstoffenlijst (Eural);
 2. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 3. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- overig afval.

Wanneer het overige afval, als bedoeld in sub d, uit meer dan één afvalstof bestaat, moet het worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Het overige afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de delen steen- en glaswol, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting of een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

Wanneer de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden uitvoert, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Vrijkomende grond en/of puin

Bij de bouw vrijkomende grond en/of puin die men niet op de locatie kwijt kan, moet aanvullend worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit en het transport moet worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN).

Schade aan gemeente-eigendommen

Schade aan gemeente-eigendommen die voortvloeien uit de (bouw-) werkzaamheden zal door of namens de gemeente en voor rekening van de vergunninghouder worden hersteld. De vergunninghouder kan, als er al schade is aan gemeente-eigendommen, vragen om een vooropname door de gemeente.

Wet natuurbescherming bij bouwwerkzaamheden

De handelingen die u gaat verrichten kunnen nadelige gevolgen hebben voor de natuur. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden om in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen en voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

Nieuw huisnummers

Een nieuw te bouwen pand moet, voor zover nog niet aanwezig, worden voorzien van een huisnummer en een postcode. Dit geldt ook bij splitsing van een pand.

Nutsvoorzieningen

Alle aansluitingen voor elektra, water, warmte, media en communicatie kunt u in één keer aanvragen via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. Voor ondersteuning kunt u bellen met de helpdesk via (0900) 110 12 34. Ook voorlopige bouwaansluitingen kunt u via deze website aanvragen.

KLIC melding

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen via de website www.kadaster.nl

Archeologie na verlenen

Indien men tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform de Erfgoedwet) direct te worden gemeld bij Archeologie Westfriesland. Dit kan via Archeologie@hoorn.nl. Een archeoloog van Archeologie Westfriesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen.

Gereedmelding van de (bouw)werkzaamheden

Het beëindigen van de werkzaamheden, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, moet binnen één week na afronding van de werkzaamheden worden gemeld bij de gemeente via mailadres toezicht@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer bij 'Ons kenmerk' boven aan deze beschikking.

Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken als:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin met de (bouw)werkzaamheden is gemaakt;
- Tussen het begin en het einde van de (bouw)werkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden en maken deel uit van dit besluit:

1. 2024-03-21 Stappenplan geluid warmtepomp R32 Enkhuizen kavel 400 tm 416
2. 2024-03-21 tek 23Z185 V3 Fundaties woningen dd 31-10-2024
3. 2024-03-21 tek 23Z185 V6 Ontwerp opvanglocatie elektra dd 20-11-2023
4. 2024-03-21 tek 231115 V5 Ontwerp opvanglocatie waterwinning dd 15-11-2023
5. 2024-03-21 Watervergunning HHNK bijlage situatietekening
6. 2024-03-21 Watervergunning HHNK dd 03-03-2024
7. 2024-03-21 woning Berkel 2020 folder
8. 2024-03-21 woning Mistique gevels plattegronden 3D dd 24-02-2014
9. 2024-03-21 woning Mistique plattegrond dd 13-03-2015
10. 2024-03-21 email Immerhorn parkeernorm dd 14-02-2024
11. 2024-03-21 tek 23Z185 V5 Ontwerp opvanglocatie incl. oorsprong en slaapkamers dd 15-11-2023
12. 2024-03-21 tek 23Z185 V6 Ontwerp opvanglocatie fundering
13. 2024-03-21 woning Berkel tek plattegrond
14. 2024-03-21 woning Lodge-L cube afbeelding
15. 2024-03-21 woning Lodge-L cube gevels plattegronden elektra dd 31-01-2022

16. 2024-03-21 woning Lodge-L punt gevels plattegronden technisch dd 31-01-2022
17. 2024-03-21 Overzicht kavels en woningtypes
18. 2024-03-21 tek 23Z185 V5 Ontwerp opvanglocatie Riool dd 15-11-2024
19. 2024-03-21 tek 23Z185 V6 Ontwerp opvanglocatie dd 20-11-2023
20. 2024-03-21 Watervergunning HHNK delegatiebesluit RWS dd 07-02-2024
21. 2024-03-21 woning Mistique besteksomschrijving dd 13-03-2015
22. 2024-03-21 woning Tiny house gevelaanzichten
23. 2024-03-21 woning Velthorst luifel plattegrond
24. 2024-03-21 Akoestische berekening warmtepomp
25. 2024-03-21 Watervergunning HHNK bijlage Doorsnede
26. 2024-03-21 woning Mistique plattegrond algemeen dd 24-04-2014
27. 2024-03-21 woning Tiny house met trapkast 3D
28. 2023-11-24 Advies VRNHN dd 24-10-2023
29. 2023-12-04 Partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit dd 29-11-2023
30. 2024-03-21 woning Berkel BBS plattegrond dd 08-11-2023
31. 2024-03-21 woning Berkel tek A100 gevelaanzichten plattegrond dd 13-03-2024
32. 2024-03-21 woning Lodge-L plattegrond
33. 2024-03-21 woning Lodge-L punt gevels plattegronden elektra 31-01-2022
34. 2024-03-21 woning Mistique plattegrond elektra dd 24-04-2014
35. 2024-03-21 woning Tiny house dak detail standaard
36. 2024-03-21 woning Tiny house plattegronden
37. 2024-03-21 woning Tiny house plattegrond installaties
38. 2024-03-21 woning Tiny house Technische omschrijving
39. 2024-03-21 woning Unique Jatin plattegrond
40. 2024-03-21 woning Velthorst folder
41. 2024-03-21 woning Velthorst plattegrond
42. 2024-04-17 Bouwbesluit rapportage dd 17-04-2024
43. 2023-11-24 Advies archeologie dd 23-10-2023
44. 2023-11-24 Memo Toelichting op aanvraag dd 20-11-2023
45. 2023-11-24 memo Verkeersontsluiting Noodopvang Enkhuizen dd 24-08-2023
46. 2023-11-24 Notitie Ruimtelijke kwaliteit en waterveiligheid dd 10-08-2023
47. 2023-11-24 Stikstofdepositieonderzoek dd 20-11-2023
48. 2023-11-28 Verkennend bodemonderzoek dd 09-11-2023
49. 2024-03-21 Brief toelichting op aanvulling aanvraag omgevingsvergunning
50. 2023-11-24 aanvraag omgevingsvergunning
51. 2023-11-24 Ecologische quickscan dd 10-10-2023
52. 2023-11-24 Luchtfoto dd 19-10-2023
53. 2023-11-24 tek Terreininrichting dd 19-10-2023
54. 2024-03-21 beheergebouw dubbel gevels plattegronden elektra dd 15-11-2023
55. 2024-08-08 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling noodopvang Enkhuizen dd 2024-08-07
56. 2024-11-21 Ruimtelijke onderbouwing dd 12-11-2024
57. 2024-11-21 Ontwerpverklaring van geen bedenkingen dd 22-10-2024
58. 2025-02-11 Nota beantwoording zienswijze
59. 2025-05-22 zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning - geanonimiseerd
60. 2025-05-26 Raadsbesluit vvgb legaliseren 39 tijdelijke woningen en MFC

Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

Dhr. R. van Reijswoud

de burgemeester

Mw. J. Hoekstra - Sikkema

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zie beroepsclausule) mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit of u heeft vragen, belt u dan eerst de behandelend ambtenaar of de secretaris. Mogelijk kan een formeel beroep achterwege blijven omdat er extra uitleg kan worden gegeven. Bent u het daarna nog niet eens met de beslissing dan kunt u een beroepschrift indienen.

Beroepschrift indienen

Uw beroepschrift kunt u indienen bij de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit moet u doen binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via www.rechtspraak.nl. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

In het beroepschrift schrijft u in ieder geval:

1. Uw naam en adres
2. De datum van de dag waarop u de brief schrijft
3. Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
4. De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
5. Uw handtekening

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen beroep is ingesteld. Wilt u dat het besluit wordt geschorst of dat de rechter een voorlopige voorziening treft, dan kunt u daartoe een verzoek doen aan de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit verzoek kunt u alleen doen als u ook beroep heeft ingesteld. Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen. Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Immerhornpolder 1 t/m 49 Enkhuizen <u>Procedure</u> Het college heeft op 10 september 2024 ingestemd met de ontwerp-omgevingsvergunning Immerhornpolder 1 t/m 49 Enkhuizen. De terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning is op 5 december 2024 gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken was digitaal raadpleegbaar en kon ook op het gemeentehuis worden ingezien. Van 6 december 2024 tot en met 16 januari 2025 kon eenieder zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er is één zienswijze ontvangen. <u>Ingediende zienswijzen en reactie op de zienswijzen</u> Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend door¹: 1. Reclamant, d.d. 16 januari 2024 De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.		
Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning		
Zienswijze 1.	Reclamant	Gemeentelijk Standpunt
1.	<u>Meewegen van belangen Reclamant</u> Reclamant is van opvatting dat diens belangen onvoldoende in de besluitvorming zijn betrokken. Het is volgens Reclamant van belang dat ook het belang en de positie van Reclamant wordt erkend.	De aanvraag voor de plaatsing van tijdelijke woningen is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing, “Bouwen noodopvang Enkhuizen” van 12 november 2024, is gemotiveerd hoe het project zich verhoudt tot de relevante ruimtelijke aspecten, zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan moet het bevoegd gezag een afweging maken van alle betrokken belangen. In dat kader beoordeelt het college onder meer of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het college heeft bij het nemen van een besluit beleidsruimte. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de locatie geschikt is voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïners, en voor een vervolggebruik als reguliere huisvesting. Het project heeft geen tot een beperkte ruimtelijke invloed op de omgeving. De belangen van Reclamant c.q. de eigenaren en gebruikers van de tegenover de locatie gelegen recreatiewoningen zijn niet expliciet benoemd, maar wel in de

¹ De betreffende zienswijzen zijn geanonimiseerd

		ruimtelijke beoordeling meegenomen. Naast de leefbaarheid zijn deelaspecten zoals de verkeersafwikkeling en het parkeren positief beoordeeld. Reclamant heeft geen tot een zeer beperkt zicht op de woningen, die bovendien tijdelijk zijn en eenvoudig te verwijderen. De tijdelijke woningen passen qua uitstraling in de omgeving, en de afstanden tussen de tijdelijke woningen en het recreatiepark zijn zodanig dat daarvan geen negatieve effecten op het recreatiepark mogen worden verwacht. De tijdelijkheid is geborgd door een vergunningvoorschrift. Hetgeen namens Reclamant is aangevoerd in de zienswijze leidt niet tot andere conclusies over de ruimtelijke aanvaardbaarheid ten opzichte van diens belangen.
2.	<u>Ontbreken van informatie</u> Reclamant is van opvatting dat de besluitvorming moet worden aangehouden tot op zijn Woo-verzoeken is besloten.	Opgemerkt wordt dat de projecten over de opvang van Oekraïners in het gehele land gepaard gingen met een zodanige spoedeisendheid dat de uitvoering in sommige gevallen vooruit liep op de besluitvorming. Dat is ook hier gebeurd, de klachten over de besluitvorming zijn in dat licht begrijpelijk. Dat neemt niet weg dat verzoeken op grond van de Wet Open Overheid geen grond vormen voor aanhouding van de ruimtelijke besluiten. Reclamanten hebben kennis kunnen nemen van alle informatie m.b.t. deze aanvraag omdat alle relevante stukken hiertoe digitaal beschikbaar zijn gesteld bij de publicatie van de ontwerp omgevingsvergunning. De uitkomst van deze procedure is niet van invloed op de besluitvorming over de omgevingsvergunning.
3.	<u>Locatie-onderzoek</u> Reclamant stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke onderbouwing ontoereikend is om af te wijken van de vereisten zoals gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast merkt Reclamant op dat het alternatieven onderzoek pas is uitgevoerd nadat de bebouwing en bewoning reeds had plaatsgevonden. Tevens wijst	Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vereist dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een <i>nieuwe stedelijke ontwikkeling</i> mogelijk maakt, in het kader van duurzame verstedelijking een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en – indien relevant – waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. van het Bro, hetgeen is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Zo is onder meer sprake van een locatie op een bestaand sportveld in bestaand stedelijk gebied.

	Reclamant erop dat bij de concept-omgevingsvergunning een locatieonderzoek is gevoegd waarin een andere conclusie wordt getrokken. In dit onderzoek is ten aanzien van de locatie Immerhornweg geconcludeerd dat plaatsing van flexwoningen niet mogelijk zou zijn.	Een onderbouwing van de behoefte is dus juridisch niet vereist. Toch is in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van extra zorgvuldigheid uiteengezet waarom deze tijdelijke huisvesting noodzakelijk en passend is. Ten aanzien van het door Reclamant genoemde eerdere concept-locatieonderzoek wordt opgemerkt dat dit onderzoek is ingehaald door gewijzigde inzichten en omstandigheden. Het buitendijks bouwen bleek oplosbaar, en de sportvelden waren niet langer in gebruik. Dit maakte heroverweging van de locatie mogelijk en gerechtvaardigd. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een nieuw alternatievenonderzoek gevoegd. Reclamant merkt terecht op dat dat onderzoek dateert van na de realisatie van de woningen. Dat is het gevolg van het feit dat de realisatie wegens de spoedeisendheid van de huisvestingsproblematiek deels vooruit liep op de vergunningverlening. Dat doet niet af aan de noodzaak en juistheid van het alternatievenonderzoek. Rho is gevraagd om alle betrokken locaties te beoordelen op geschiktheid. In tegenstelling tot wat Reclamant stelt, is in dat onderzoek niet gestuurd op een specifieke uitkomst. Voor alle andere locaties waren er onoplosbare factoren, waardoor – zoals ook in oktober 2023 informeel de conclusie was – de gekozen locatie als meest logisch alternatief uit de bus is gekomen. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning – zoals in dit geval – moet worden besloten op grondslag van de aanvraag, en dat het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking kan leiden als op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (vgl. bv. ABRvS 5 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1871, r.o. 7.1). Uit het alternatievenonderzoek blijkt duidelijk dat deze situatie zich niet voordoet.
--	--	---

4. <u>Tijdelijkheid</u>	Reclamant uit de zorg dat de tijdelijke woningen na afloop van de vergunde termijn van 10 jaar niet daadwerkelijk zullen worden verwijderd. Daarnaast stelt Reclamant dat uit documenten, verkregen via een Woo-verzoek, blijkt dat de intentie bestaat om de woningen tot 15 jaar te laten staan en dat de termijn van 10 jaar is gehanteerd vanwege de beperkingen van een tijdelijke vergunning. Reclamant wijst erop dat er consensus is over de maximale termijn van 10 jaar, maar dat hierover geen garanties zijn verstrekt. Evenmin zijn er garanties gegeven over de verwijdering van de woningen en de huisvesting van bewoners na afloop van deze termijn. De Belangenvereniging vreest dat de woningen, gezien afspraken met Welwonen over een termijn van 15 jaar, langer aanwezig zullen blijven.	De tijdelijke aard van de geplaatste units is in de eerste plaats feitelijk gewaarborgd doordat deze eenvoudig te verwijderen zijn. In de tweede plaats is dit geborgd in de omgevingsvergunning. Daarin is het volgende voorschrift opgenomen: <i>"De vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar, ingaande op de dag nadat de woningen in gebruik zijn genomen. <u>Na deze termijn moet de situatie met de wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht.</u>"</i> (onderstreping aangebracht). Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3276) is uitsluitend vereist dat de vergunde activiteit zonder onomkeerbare gevolgen <i>kan</i> worden beëindigd en dat dit feitelijk mogelijk en aannemelijk is. Publiekrechtelijk wordt in de omgevingsvergunning in elk geval vastgelegd dat dit niet mag. Als de woningen toch langer zouden blijven staan, dient het College van B&W daartegen in beginsel handhavend op te treden. Gelet hierop bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat de vergunde situatie in strijd is met de geldende regelgeving of een goede ruimtelijke ordening. Indien op enig moment zou worden besloten de woningen langer te laten staan dan de vergunde tien jaar, dient hiervoor een nieuw vergunningentraject te worden doorlopen. In dat traject zal een nieuwe beoordeling moeten plaatsvinden.
5. <u>Buitendijks bouwen</u>	Reclamant stelt dat uit het locatieonderzoek blijkt dat buitendijks bouwen ongewenst is. Desondanks wordt volgens Reclamant het risico op overstromingen bewust aanvaard, zonder dat voldoende wordt onderbouwd waarom dit risico wordt genomen. Daarnaast wijst Reclamant op het Barro, waaruit volgens hem volgt dat woningbouw buitendijks bij het IJsselmeer zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Reclamant betwijfelt of het plan in overeenstemming is met deze	Het feit dat de locatie buitendijks is gelegen, is oplosbaar gebleken door onder meer de locatie op te hogen. Gelet hierop is de bezwaarlijkheid van buitendijks bouwen in dit concrete geval vervallen. Het standpunt van Reclamant dat sprake is van strijd met het Barro, is niet juist. In de kaart in bijlage 4 bij het Barro is aangegeven wat het IJsselmeergebied is en waarvoor bijzondere regels gelden. De onderhavige locatie ligt niet binnen dit gebied.

	regelgeving en vraagt zich af waarom in dit geval wordt afgeweken van de uitgangspunten ten aanzien van waterveiligheid en ruimtelijke ordening.	
6.	<u>Provinciaal beleid</u> Reclamant stelt dat het College het Provinciaal beleid niet in acht heeft genomen. Volgens artikel 6.19 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat, voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied provinciaal landelijk gebied het alleen kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.	Reclamant verwijst naar de Omgevingsverordening NH2022, die samen met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Echter, op de onderhavige omgevingsvergunning is nog de Omgevingsverordening NH2020 van kracht. De ruimtelijke onderbouwing is dan ook hieraan getoetst. Volgens artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gerealiseerd indiendaarover regionale afspraken zijn gemaakt en de ontwikkeling daarin is opgenomen.. Voor de gemeente Enkhuizen, onderdeel van Westfriesland, zijn dergelijke afspraken vastgelegd in het afwegingskader Wonen Westfriesland 2019. Het onderhavige woningbouwplan is besproken in de regionale ambtelijke werkgroep en vervolgens goedgekeurd in het bestuurlijke overleg (VVRE). Daarnaast is voor de regio West-Friesland een Woonakkoord opgesteld en door alle gemeenteraden vastgesteld. Dit akkoord, in combinatie met het afwegingskader Wonen Westfriesland 2019, ondersteunt de ambitie om de regio tot de top 10 woonregio's van Nederland te laten behoren. Het project sluit aan bij deze doelstellingen door bij te dragen aan een toekomstbestendige woningmarkt. Omdat het project past binnen de schriftelijke afspraken binnen de regio, hierdoor voldoet het project dus aan artikel 6.3 Omgevingsverordening NH2020.
7.	<u>Noodopvang vs. reguliere huisvesting</u> Reclamant stelt dat de onderbouwing van de omgevingsvergunning voornamelijk is gericht op de noodopvang van Oekraïense ontheemden. Hoewel Reclamant zich hier niet tegen verzet, kan hij zich niet vinden in de realisatie van reguliere huisvesting op deze locatie. Volgens Reclamant zijn de gevolgen van reguliere huisvesting onvoldoende onderzocht, waardoor niet kan	Het standpunt van Reclamant dat de onderbouwing van de omgevingsvergunning voornamelijk zou zijn gericht op de noodopvang van Oekraïense ontheemden wordt niet gevolgd. Zoals vermeld op pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing, is de beoordeling over een goede ruimtelijke ordening mede gebaseerd op de ontwikkeling van een tijdelijke woonlocatie ten behoeve van tijdelijke huisvesting. Hierin is het volgende expliciet aangegeven: <i>"Het betreft voor het eerste twee jaar tijdelijke huisvesting voor ontheemde Oekraïners. Vervolgens zullen de woningen worden gebruikt voor de tijdelijke opvang van woningbehoeftigen in verband met de wooncrisis."</i>

	worden geconcludeerd dat hiervoor een vergelijkbare urgentie geldt.	Daarnaast wordt op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing herhaald dat de woningen na de eerste twee jaar zullen worden ingezet tegemoet te komen aan de woningbehoefte in het kader van de wooncrisis. Deze situatie is ook in de achterliggende onderzoeken betrokken. Wanneer in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over de “urgentie van de situatie”, wordt daarmee niet alleen de opvang van Oekraïense ontheemden bedoeld, maar ook de bredere behoefte aan tijdelijke huisvesting in Nederland. Zoals vermeld op pagina 12, draagt het project bij aan de nationale woningbouwopgave door te voorzien in de actuele vraag naar tijdelijke huisvesting.
8.	<u>Onzorgvuldig</u> Reclamant is van mening dat de ontwerp-omgevingsvergunning op diverse onderdelen onzorgvuldig is opgesteld. Volgens Reclamant bestaat er een inconsistentie tussen het stikstofonderzoek, waarin wordt uitgegaan van 88,4 verkeersbewegingen per etmaal, en het verkeersonderzoek, dat uitgaat van 149 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast stelt Reclamant dat onvoldoende rekening is gehouden met de richtafstand voor geluid ten opzichte van het vakantiepark. Er wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 meter, maar Reclamant betwist dat sprake is van een gemengd gebied, waardoor de richtafstand niet verkleind zou mogen worden naar 30 meter. Verder stelt Reclamant dat de onderzoeken niet actueel zijn. De gebruikte onderzoeken en memo's dateren uit de periode van augustus tot november 2023.	<i>Verkeersbewegingen</i> Reclamant kan niet worden gevolgd in het standpunt dat er een inconsistentie zou bestaan tussen het stikstofonderzoek en het verkeersonderzoek. In de ruimtelijke onderbouwing (pagina 24) wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 149 motorvoertuigen per etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Dit wordt bevestigd in paragraaf 4.2.2 van het stikstofonderzoek, waarin het volgende is opgenomen: <i>"Met de woningen en de kantoorunit komen de verkeersbewegingen uit op 149 per etmaal, licht verkeer."</i> Er is dus geen tegenstrijdigheid tussen de verschillende onderzoeken. Daarnaast blijkt uit het stikstofonderzoek dat er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn. <i>Geluid en richtafstanden</i> Het standpunt van Reclamant dat er ten onrechte wordt uitgegaan van een richtafstand van 30 meter in plaats van 50 meter wordt niet gedeeld. In de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling bevinden zich een sportveld, een vakantiepark, infrastructuur en recreatieve functies, waardoor de kwalificatie "gemengd gebied" gerechtvaardigd is. Ten noorden van de projectontwikkeling ligt een kampeerterrein en vakantiepark. Daarvoor geldt een richtafstand van 50 meter. Omdat de omgeving gezien de aanwezige functiemenging kan worden getypeerd als gemengd gebied kan de

		richtafstand worden verkleind naar 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De afstand tussen de buitenste rij chalets en die van Europarcs bedraagt 40 meter. De geluidproducerende functies van het vakantiepark liggen daarentegen ruim verder dan 50 meter. De ontwikkeling zorgt er niet voor dat het vakantiepark in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en ter hoogte van de tijdelijke woningen kan er voldaan worden aan de richtafstanden, waardoor er geen hinder (en risico) van functies in de omgeving wordt verwacht. Significante negatieve effecten worden uitgesloten. <i>Onderzoeken niet actueel</i> Ingevolge artikel 3.1a van de Wabo mag het bevoegd gezag zich bij het verlenen van een omgevingsvergunning baseren op gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Deze bepaling houdt in dat bestuursorganen zich niet verplicht hoeven te verantwoorden voor het gebruik van onderzoeken die binnen deze termijn vallen. Alle onderzoeken vallen binnen deze termijn.
9.	<u>Belangenafweging</u> Reclamant is van mening dat zijn belangen niet worden meegewogen in de plannen voor woningbouw nabij de camping en het vakantiepark. Hij verwacht dat de aantrekkelijkheid van de vakantiewoningen en kampeerplaatsen zal afnemen door de nabijheid van (sociale) woningbouw. Vakantiegangers zullen deze ontwikkeling op online reviews zien en hun keuze daarop aanpassen. Daarnaast kunnen bewoners van de nieuwe wijk ongestoord gebruik maken van de faciliteiten op het terrein, wat de situatie verder verslechtert. Dit zal leiden tot lagere inkomsten voor de eigenaren van de kampeerplaatsen en vakantiewoningen, die hun bezit vaak als pensioenvoorziening hebben aangeschaft.	Zie ten aanzien van het meewegen van de belangen van Reclamant het genoemde onder 1. Voor zover Reclamant meent schade te lijden, kan hij verzoeken om nadeelcompensatie.

10.	<u>Onjuiste perceptie</u> Reclamant wenst erop te wijzen dat de perceptie over Reclamant onjuist is. Reclamant benadrukt dat zij van mening is dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw, ongeacht of het gaat om sociale woningbouw of koopwoningen. Zij meent dat deze locatie ongeschikt is voor woningbouw, in welke vorm dan ook. Het eerste locatieonderzoek heeft aangetoond dat de betreffende locatie niet geschikt is voor dergelijke woningbouw. Reclamant verzet zich niet tegen de mogelijkheid van noodopvang, maar wel tegen reguliere woningbouw, aangezien zij van mening is dat er geen sprake is van een noodsituatie die deze ontwikkeling rechtvaardigt. Volgens Reclamant gaat het plan voorbij aan het feit dat de gemeente jarenlang heeft gewerkt aan het realiseren van deze recreatieve voorziening. Het gebied is bewust ingericht als recreatief gebied, en het toestaan van woningbouw zou het karakter en de aantrekkelijkheid van dit gebied voor recreanten aantasten.	Het standpunt van Reclamant is duidelijk uit diens zienswijze. Voor een beantwoording van dit punt wordt verwezen naar hiervoor onder 3 en 7, waar deze standpunten eerder aan de orde zijn gekomen.
11.	<u>Draagvlak</u> Reclamant geeft aan verbaasd te zijn dat er in het voorstel aan de Gemeenteraad wordt gesteld dat er gesprekken worden gevoerd met belanghebbenden, waarmee lijkt te worden geïmpliceerd dat er draagvlak zou bestaan. Reclamant voelt zich echter op geen enkele wijze gehoord of geïnformeerd. Dit geldt te meer vanwege het gegeven dat Reclamant naar aanleiding van de Woo- verzoeken lang niet alle beschikbare informatie lijkt te hebben ontvangen.	Het gevoel van onvoldoende betrokkenheid van Reclamant is begrijpelijk, zie ook hiervoor onder 2. Tegelijkertijd verdient opmerking dat de afweging voor onderhavige omgevingsvergunning er een is die is ingegeven door (onder meer) het belang van de woningbouw en (deels) woningnood. Het College en de gemeenteraad dienen bij de vergunningverlening het algemeen belang en dat van de “goede ruimtelijke ordening” in het oog te houden. Hoewel draagvlak van betekenis is voor de haalbaarheid van een project, is dat niet van doorslaggevende aard. Ondanks het gebrek aan draagvlak van de zijde van Reclamant is er vanuit andere belangen aanleiding om deze omgevingsvergunning toch te verlenen.

12.	<u>Transparantie</u> Reclamanten stellen dat er niet op transparante wijze wordt gehandeld en dat Reclamanten niet over alle stukken beschikken. Reclamant wijst op een gebrekkige Informatieverstrekking en een gebrek aan transparantie.	Zie hiervoor onder 2 ten aanzien van het ontbreken van informatie.
Voorstel		
De zienswijze leidt niet tot een wijziging.		