

Bijlage 1

Stuknummer: S2023-01861

Notitie zienswijzen wijzigingsplan Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp.

1.1. Status zienswijzennotitie.

Deze zienwijzennotitie behoort bij het besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan Inialoane 34 en Singel 26 te Garyp (wijzigen van detailhandel naar wonen).

1.2. Ingekomen zienswijzen.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 (6 weken) ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn bij deze notitie gevoegd.

1.3. Bescherming persoonsgegevens.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze notitie geanonimiseerd.

1.3. Ontvankelijkheid zienswijzen.

De drie brieven zijn binnengekomen binnen de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsplan en kunnen dus ontvankelijk verklaard worden.

2. Zienswijzen

Hieronder geven wij een samenvatting van de zienswijzen, een beoordeling en een conclusie.

Zienswijze 1 en 2

Het gaat hier om twee identieke brieven.

Bij zienswijze 2 is een lijst gevoegd met 21 namen van omwonenden.

Er bestaan gereede twijfels over het toekomstige gebruik van de woningen aan respectievelijk Inialoane 34 en Singel 26. Dit vanwege de nauwe connectie met de eigenaar van Inialoane 2 waar veel bedden staan voor het huisvesten van werknemers. Zitten niet te wachten op nog een locatie als Inialoane 2.

Veel parkerende auto's waar op eigen terrein geen ruimte voor is, en deze dus in de straat geparkeerd gaan worden.

Verhuur of verkoop aan een gezin is prima maar het (onder)verhuren en/of het toepassen van kamerverhuur wordt niet wenselijk geacht.

Het wijzigingsplan en de vergunning kan alleen worden toegewezen indien de woning voor nu en in de toekomst niet verhuurd, onderverhuurd en/of voor kamerverhuur kan worden gebruikt aan arbeidsmigranten.

Zienswijze 3

Dorpsbelangen Garyp is bang dat er een woonbestemming op het zakelijke pand wordt verleend en dat er hierdoor toestemming wordt verkregen om in beide panden diverse kamers te bouwen die kunnen worden verhuurd aan arbeidsmigranten.

Hiermee zijn slechte ervaringen ook aan de Inialoane (vml. groentewinkel) door o.a. geluidsoverlast/ parkeeroverlast enz. Dit is bekend bij de gemeente. Deze plek is absoluut niet geschikt om hiervoor ruimte te creëren en maken hiertegen bezwaar.

Het is prima dat de panden aan gezinnen worden verkocht of verhuurd en vinden het daarom wenselijk dat het wijzigingsplan/vergunning alleen hiervoor wordt toegewezen en voor nu en in de toekomst niet gebruikt wordt voor onder- en/of kamerverhuur.

Beoordeling gemeente

Met dit wijzigingsplan wordt, op verzoek van de eigenaar, de bestemming Detailhandel 3 op de percelen Inialoane 34 en Singel 6 gewijzigd in een woonbestemming: "Wonen A1 (vrijstaande woningen)" voor elk één woning. Ook hier (net als bij Inialoane 2) is binnen die woonbestemming kamerverhuur mogelijk. Inialoane 34 is een groot (bedrijfs)pand. Singel 26 is een woonhuis dat als bedrijfswoning in gebruik is.

In de omgeving van de beide panden staan hoofdzakelijk woningen met hier en daar bedrijvigheid.

Op de beide percelen zijn beperkte mogelijkheden voor het parkeren van auto's (ca. 5 parkeerplaatsen). In de omgeving is geen parkeergelegenheid aanwezig.

Het pand aan de Inialoane 2 in Garyp, waarnaar verwezen wordt in de zienswijzen, wordt inderdaad gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit pand (vml. groentewinkel) mogen vanuit brandveiligheid maximaal 33 personen aanwezig zijn. Vanaf april 2021 zijn bij de politie 23 meldingen binnengekomen over o.a. geluidhinder, overlast etc. vanuit deze locatie.

In de praktijk blijkt dat huisvesting van werknemers een behoorlijke invloed heeft op de leefomgeving en overlast, geluidhinder etc. veroorzaakt.

Gezien de plaatselijke situatie, in hoofdzaak een woonomgeving, en de invloed die de huisvesting van werknemers heeft op de omgeving zijn wij van mening dat de beide locaties niet geschikt zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten/ werknemers.

Het pand Inialoane 2 heeft in het bestemmingsplan Garyp van 2013 een woonbestemming en krijgen de panden Inialoane 34 en Singel 26 met het wijzigingsplan ook een woonbestemming (Wonen A1). In de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan is het begrip woning als volgt omschreven: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen". Het begrip huishouden is niet omschreven. Dit heeft tot gevolg dat tegen het gebruik van huisvesting van werknemers niet opgetreden kan worden.

Sinds een aantal jaren is de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten/ werknemers toegenomen. Om kamerverhuur tegen te gaan, zijn in de recentere bestemmingsplannen (vanaf 2019) de volgende twee begrippen in de begripsbepalingen opgenomen:

- Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

- Huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Om in dit geval kamerverhuur te voorkomen kan het wijzigingsplan worden aangevuld met de beide hiervoor genoemde begripsbepalingen.

Conclusie:

Tegemoet komen aan de zienswijzen door de begripsbepalingen van het wijzigingsplan aan te vullen met de volgende begrippen:

- Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

- Huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.