

Reactienotitie ingediende zienswijze

Bestemmingsplan: Paraplubestemmingsplan Wonen
Identificatienummer: NL.IMRO.0171.BP00733
Inzageperiode: 30 november 2023 t/m 10 januari 2024

Samenvatting zienswijze d.d. 6 januari 2024

De zienswijze kan in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Een algeheel verbod op kamerverhuur is in strijd met vigerend beleid (Structuurvisie NOP en Woonvisie Noordoostpolder 2020). Er moet een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarbij het uitgangspunt is dat wanneer aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan (bijvoorbeeld de voorwaarden zoals die in de ingetrokken beleidsregel 'Ander Woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018' stonden opgenomen), door middel van een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het verbod op kamerverhuur.
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan is ondeugdelijk gemotiveerd omdat van de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020 wordt afgeweken.
3. Het perceel aan de Eenhoornplaat 13 te Emmeloord past binnen de uitgangspunten van de structuur- en woonvisie en van de beleidsregel uit 2018. Daarom moet het perceel bestemd worden voor kamerverhuur.
4. Er moet een hardheidsclausule in het plan worden opgenomen voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels tot evident onredelijke uitkomsten leidt.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de ingediende zienswijze kan, eveneens puntsgewijs, het volgende worden opgemerkt:

1. Voor het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen (waaronder arbeidsmigranten), hanteerde de gemeenteraad twee beleidsregels: *Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018* en *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018*. Dit beleid is een nadere uitwerking van de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020.

Tijdens het evaluatieproces van het beleid over arbeidsmigranten is gebleken dat het gebruik van woningen door personen die geen huishoudens vormen in de dorpskernen een onevenredig grote invloed heeft op de leefbaarheid van de dorpskernen. Daarom is op 25 april 2023 de beleidsregel *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018* ingetrokken en is er een algemeen verbod in dit bestemmingsplan opgenomen. De beleidsregel *Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018* geldt nog wel.

Conclusie: Een algeheel verbod in het (ontwerp)bestemmingsplan 'wonen' is niet in strijd met de Structuurvisie NOP en de Woonvisie Noordoostpolder 2020. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt nog steeds mogelijk gemaakt in het landelijk gebied als het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de *beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018*.

2. De beleidsregel *Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018* is op 25 april 2023 ingetrokken omdat het gebruik van woningen door personen die geen huishouden vormen een onevenredig grote invloed heeft op de leefbaarheid van de dorpskernen. In de dorpskernen geldt dus geen beleid meer. Daarom wordt deze beleidsregel ook niet genoemd in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

In het landelijk gebied geldt nog wel beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten, namelijk de *beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten Landelijk gebied Noordoostpolder 2018*. Deze beleidsregel wordt in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan benoemd (zie paragraaf 2.3).

Conclusie: het (ontwerp)bestemmingsplan is niet ondeugdelijk gemotiveerd.

3. Zoals hiervoor beschreven is het onwenselijk om arbeidsmigranten in de dorpskernen te huisvesten. Daarom is er een algemeen verbod opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het feit dat u in 2022 een omgevingsvergunning heeft aangevraagd die in eerste instantie is verleend, is geen reden om het perceel aan de Eenhoornplaat 13 positief te bestemmen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Conclusie: het perceel Eenhoornplaat 13 te Emmeloord wordt niet positief bestemd.

4. Als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld, is er sprake van een overtreding. Uit jurisprudentie blijkt dat de overheid een beginselplicht tot handhaving heeft. Als er een overtreding wordt geconstateerd, moet er gehandhaafd worden tenzij sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. Onder bijzondere omstandigheden die leiden tot uitzonderingen van de beginselplicht, valt o.a. de onevenredigheid van handhavingsmaatregelen. Het opnemen van een hardheidsclausule in het bestemmingsplan voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels leidt tot evident onredelijke uitkomsten is dus overbodig.

Daarnaast moeten we in het belang van derden-belanghebbenden terughoudend zijn in het afzien van handhaving. Een hardheidsclausule opnemen in het bestemmingsplan voor gevallen waarin strikte handhaving van de regels leidt tot evident onredelijke uitkomsten, zou daar afbreuk aan doen.

Conclusie: er wordt geen hardheidsclausule opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen' gewijzigd vast te stellen of af te zien van vaststelling.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 2 wordt aangepast:

De tweede volzin wordt geschrapt: *“Voor zover er een omgevingsvergunning is verleend voor ander woongebruik zoals opgenomen in bijlage 2, blijven deze vergunningen van kracht totdat het gebruik wordt beëindigd en/of de vergunning wordt ingetrokken.”*

Als ‘vervangende gebruiksbepaling’ wordt in hoofdstuk 2 van de regels artikel 4 toegevoegd:

“Artikel 4 Bestaande situaties

Niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik als c.q. het doen gebruiken voor kamergewijze bewoning dat op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan legaal plaatsvond op de locaties, zoals opgenomen in bijlage 2. Deze bestaande afwijkingen worden geacht te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan.”