

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

**Correctieve herziening wonen
bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl**

Team: Leefomgeving
Auteur: L.J. Vis/M. van den Broek
Datum: 9 december 2021
Versie: 1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen.....	3
3. Ontvankelijkheid.....	3
4. Beantwoording van de zienswijzen	3
4.1. Indiener 1	3
4.1.1. Huidig gebruik	3
4.1.2. Behoeft huisvesting arbeidsmigranten.....	4
4.1.3. Ontbreken binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.....	5
4.1.4. Beleidskader arbeidsmigranten	5
4.1.5. Legaliseren huidig gebruik	6
4.1.6. Uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019	6
4.1.7. Overgangsrecht	7
4.2. Indiener 2	7
4.2.1. Huidig gebruik	7
4.2.2. Dezelfde gronden.....	7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Vollenhove en Blokzijl met de bijbehorende stukken heeft van 5 mei 2021 tot en met 15 juni 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende twee zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.		
2.		

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

4.1.1. Huidig gebruik

Indiener is eigenaar van het perceel Brouwerstraat 6-8 Blokzijl en heeft een huurovereenkomst gesloten met een bedrijf die vervolgens het pand gebruikt voor huisvesting van maximaal 8 seizoenarbeiders die werkzaam zijn in de tomatenkwekerij van indiener. Daarnaast heeft indiener nog een huurovereenkomst gesloten met nog twee personen. In totaal wordt het perceel vanaf 8 mei 2015 verhuurt aan 10 seizoenarbeiders.

Voor dit perceel is het bestemmingsplan “Vollenhove en Blokzijl” van toepassing. Het perceel is bestemd als ‘Wonen – beschermd Stadsgezicht’ en is voorzien van twee dubbelbestemmingen namelijk ‘Waarde – Archeologie 1 en ‘Waarde – Blokzijl Brouwerstraat’ en is tevens voorzien van de ‘gebiedsaanduiding overig – beschermd stadsgezicht Blokzijl’.

Het huidige gebruik is volgens indiener toegestaan omdat de woonbestemming niet gekoppeld is aan het begrip ‘wonen’, zoals ook bevestigd door de uitspraak van de Afdeling d.d. 23 januari 2019, welke uitspraak de aanleiding is geweest voor het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vollenhove Blokzijl vastgesteld d.d. 17-9-2013 is er altijd vanuit gegaan dat de daarin opgenomen woonbestemming het alleen mogelijk maakte dat de woning bewoond kon worden door één huishouden en niet meerdere huishoudens zijn toegestaan.

De Raad van State heeft op 23 januari 2019 een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat de opgenomen woonbestemming niet juridisch borgde wat beoogd was, namelijk het vestigen van één huishouden per woning. Tot die tijd zijn we hier wel vanuit gaan. Om deze verhuuractiviteiten uit te voeren was indiener geen vergunning nodig.

Het bewonen van een woning door meerdere huishoudens zou in een aantal gevallen best planologisch mogelijk zijn. Hiervoor is echter een afweging wenselijk, om zo de rechtszekerheid van de omgeving te waarborgen en voor alle partijen een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Zeker in een van rijkswege beschermd Stadsgezicht is het van belang om de bijzondere waarden te beschermen en goede afwegingen te maken, zodat de beschermde waarden ook in de toekomst beleefbaar zijn voor de omgeving. Dit is de reden waarom de juridische koppeling tussen de bestemming wonen en de definitie woning wordt gemaakt met dit bestemmingsplan.

Conclusie

De stelling van indiener dat het gebruik dat reeds plaatsvond bij recht was toegestaan onder het bestemmingsplan ‘Vollenhove en Blokzijl’, is juist. Het verbod in het voorbereidingsbesluit ‘Aanscherpen planregels Wonen’ raakt deze bestaande legale situatie niet. Benadrukt moet echter worden dat het verboden is om bij legale bestaande situaties het aantal huishoudens verder te laten toenemen.

4.1.2. Behoeft huisvesting arbeidsmigranten

Indiener geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet wenselijk is. Hiermee wordt niet onderkend dat arbeidsmigranten een belangrijk onderdeel van de economie zijn binnen de gemeente en dat door het wegnemen van de mogelijkheid tot huisvesting niet de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten verdwijnt.

Reactie:

In de toelichting wordt aangegeven dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 23 januari 2019 is gebleken dat de juridische koppeling tussen de bestemming wonen en het begrip woning ontbreekt en dat daardoor zonder nadere afweging het mogelijk is kamerverhuur toe te passen. Dit is iets anders dan indiener aangeeft dat huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is. Ook arbeidsmigranten kunnen zich na de vaststelling van dit bestemmingsplan nog steeds huisvesten binnen de woonbestemming als er sprake is van één huishouden. Vaak is dat niet het geval en is er vraag naar een ander soort huisvesting.

Het is inderdaad zo dat arbeidsmigranten een belangrijk onderdeel zijn van de economie en er kennelijk ook een behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij de betreffende bestemmingsplannen is het nooit de bedoeling geweest om bij recht meerdere huishoudens in een woning toe te staan. Met deze correctieve herziening vindt er een herstel plaats van het oorspronkelijk bedoelde, namelijk het vestigen van één huishouden in een woning en wordt hiermee ook weer de rechtszekerheid voor de omgeving gewaarborgd.

Daarnaast blijft de vraag bestaan over de woonbehoefte en de huisvesting van arbeidsmigranten binnen onze gemeente. Hiervoor is het opstellen van beleid noodzakelijk en daar zal de benodigde procedure voor worden gevolgd. Het opstellen van beleid staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van dit onderdeel in de toelichting.

4.1.3. Ontbreken binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Volgens indiener is ten onrechte geen afwegingskader opgenomen voor een binneplanse afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van verhuur van woningen aan diverse arbeidsmigranten. Hierdoor zal het legaliseren van bestaande situaties die gebruik kunnen maken van een binneplanse afwijkingsmogelijkheid, nu via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moeten plaatsvinden.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven is (nog) geen beleid vastgesteld door de gemeenteraad over de woonbehoefte van arbeidsmigranten en de huisvesting daarvan. Dit was ook de reden waarom geen binneplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplannen. Wij delen het standpunt van de indiener dat door het ontbreken van een binneplanse afwijkingsmogelijkheid, alleen medewerking mogelijk is via een buitenplanse procedure. Daarbij komt dat op dit moment onderzoek wordt gedaan voor het opstellen van beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente. Zodra dit beleid is vastgesteld kan dit als specifiek toetsingskader dienen voor de binneplanse afwijkingsmogelijkheid. Om echter op korte termijn maatwerk mogelijk te kunnen maken is er voor gekozen om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en een binneplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, waarbij toetsing en afweging van alle betrokken belangen per concreet geval zal plaatsvinden. Dit betekent dus dat in het bestemmingsplan een binneplanse afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen, die het mogelijk maakt om per concreet geval een afweging te maken en al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van meer dan één huishouden in een woning.

Conclusie

De zienwijze geeft op dit punt aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door een binneplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen.

4.1.4. Beleidskader arbeidsmigranten

Er is ook geen beleidskader vastgesteld voor verhuur van woningen aan arbeidsmigranten. Uit de uitspraak van de Afdeling van 26 mei 2021 stelt indiener dat de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening dient te houden met het belang dat is gemoeid met de behoefte van

huisvesting voor arbeidsmigranten. Door het opnemen van een verbod hierop in het bestemmingsplan staat vast dat dit belang onvoldoende door de raad is afgewogen. Gelet hierop verzoekt indiener het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie:

Zoals aangegeven wordt er gewerkt aan het opstellen van beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente. Bovendien wordt in dit bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om dergelijke verzoeken te kunnen faciliteren met een omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

4.1.5. Legaliseren huidig gebruik

Indiener stelt dat wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld het bestaande legale gebruik positief moet worden bestemd en zonder enige nadere afweging is toegestaan.

Reactie:

Indiener 1 en indiener 2 hebben zich gemeld en aangegeven dat in hun panden vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit 'Aanscherpen planregels Wonen' reeds sprake was van bewoning van een woning door meerdere huishoudens. Op grond van de geldende bestemmingsplannen betreft dit dus legaal bestaand gebruik, dat bij recht is toegestaan. Het verbod in het voorbereidingsbesluit 'Aanscherpen planregels Wonen' raakt deze bestaande legale situatie niet. Benadrukt moet echter worden dat het verboden is om bij legale bestaande situaties het aantal huishoudens verder te laten toenemen.

Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan moeten deze legale bestaande situaties worden gerespecteerd. De stelling van indiener geeft dan ook aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. In het bestemmingsplan zal de strijdigheid van het gebruik van bestaande legale situaties, worden opgeheven. Dit betekent dat legaal bestaand gebruik dat plaatsvond vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, niet als strijdig gebruik wordt gezien en dus mag worden voortgezet.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.6. Uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019

Indiener geeft aan dat genoemde uitspraak een hele andere kwestie betreft dan het uitsluiten van verhuur van woningen aan arbeidsmigranten in het bestemmingsplan en dat er niet handhavend is opgetreden. Indiener verzoekt de raad het huidige gebruik van het betreffende perceel positief te bestemmen zodat het huidige gebruik kan worden voortgezet.

Reactie:

Genoemde uitspraak gaat over het huisvesten van meerdere huishoudens binnen een woning. In het voorgaande is reeds aangegeven dat het bestaande legale gebruik voortgezet kan worden.

Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van indiener dat het reeds bestaande legale gebruik kan worden voortgezet.

Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

4.1.7. Overgangsrecht

In het ontwerpplan ontbreken overgangsregels, dit is in strijd met artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie

Deze constatering van indiener is juist. Dit wordt in de regels toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing. Het overgangsrecht wordt toegevoegd aan de regels.

4.2. Indiener 2

4.2.1. Huidig gebruik

Indiener is eigenaar van het perceel Kerkstraat 4-6 Blokzijl. Voor dit perceel is het bestemmingsplan “Vollenhove en Blokzijl” van toepassing. Het perceel is bestemd als ‘Centrum – beschermd Stadsgezicht’ met de functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ en de specifieke aanduiding ‘monument’. Indiener heeft een huurovereenkomst gesloten met een bedrijf die vervolgens het pand gebruikt voor huisvesting van 6 tot 14 seizoenarbeiders die werkzaam zijn in de tomatenkwekerij van indiener.

Het huidige gebruik is volgens indiener toegestaan omdat de definitie woning niet gekoppeld is aan de doelomschrijving wonen, zoals ook bevestigd door de uitspraak van de Afdeling d.d. 23 januari 2019, welke uitspraak de aanleiding is geweest voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2.2. Dezelfde gronden

Indiener 2 heeft dezelfde gronden aangevoerd als indiener 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de samenvatting, reactie en conclusie van indiener 1.