

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer : 2851543 Datum : 26 april 2022	Opsteller : E.E.A. Speelman
Onderwerp: Afwijken Nadere regels tijdelijk wonen 2021 voor Zuideinde 34, Aarlanderveen	
Besluit: Af te wijken van de Nadere regels tijdelijk wonen 2021 op basis van de daarin opgenomen hardheidsclausule (artikel 10), teneinde een tijdelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen tot 1 juni 2026 voor de huisvesting van maximaal 18 personen in de woning aan Zuideinde 34 in Aarlanderveen. Hiertoe af te wijken van de volgende bepalingen: 1. de bepaling dat een grote vorm van huisvesting niet mogelijk is in een woning (artikel 3.3), ten behoeve van de huisvesting van meer dan 2 personen in de woning; 2. de bepaling dat een huurder/bewoner van een kamer recht heeft op minimaal 12 vierkante meter woon- en slaapruijnte per persoon (art. 2.2) in combinatie met de begripsomschrijving van 'oppervlakte woon- en slaapruijnte' op basis waarvan ruimtes als entree, gang, keuken hier niet onder vallen, ten behoeve van de huisvesting van maximaal 18 personen.	

Publiekssamenvatting

In de woning aan Zuideinde 34 vindt huisvesting van arbeidsmigranten plaats. Er is plek voor maximaal 18 arbeidsmigranten. De huisvesting is aangevangen in 2019. Toen is hiervoor in overeenstemming met het toen geldende beleid vergunning verleend tot juni 2020, in afwachting van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. Het pand is hierin bestemd als woning. Om de bestemming te kunnen realiseren hebben de eigenaars verzocht de huisvesting van arbeidsmigranten tijdelijk te kunnen voortzetten tot 1 juni 2026. Op basis van de huidige beleidsregels Nadere regels tijdelijk wonen 2021 is huisvesting van meer dan 2 personen niet meer mogelijk in een woning. Het betreft in dit geval de voortzetting voor een beperkte periode van een bestaande situatie, die eerder vergund was in overeenstemming met het toen geldende beleid. Het college heeft daarom besloten om op basis van de hardheidsclausule af te wijken van de Nadere regels tijdelijk wonen 2021 om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de huisvesting van arbeidsmigranten tot 1 juni 2026.

Inleiding

In de woning aan Zuideinde 34 vindt momenteel huisvesting van arbeidsmigranten plaats. Er is plek voor maximaal 18 arbeidsmigranten.

De huisvesting is aangevangen in februari 2019. Voor de huisvesting is destijds omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het toen geldende bestemmingsplan tot 1 juni 2020. Het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten was in strijd met de geldende

bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap 2'. De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan was in overeenstemming met de toen geldende beleidsregels 'Nadere regels voor tijdelijk wonen voor arbeidsmigranten 2017'.

De omgevingsvergunning was voor een bepaalde periode verleend in afwachting van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Zuideinde 32–34, een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op 28 januari 2021 is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan heeft het pand aan Zuideinde 34 de bestemming Wonen.

Inmiddels is de geldigheidstermijn van de vergunning verstreken en is sprake van illegaal gebruik. Eigenaars hebben in mei 2020 wel een tijdelijke vergunning aangevraagd om de huisvesting van arbeidsmigranten nog zes jaar te kunnen voortzetten (dus tot 1 juni 2026). Reden voor de aanvraag was dat zij hiermee inkomsten wilden genereren om hun woning te kunnen verbouwen met het oog op de nieuwe woonbestemming die de woning zou krijgen. Deze aanvraag is destijds buiten behandeling gesteld omdat de gemeente slechts medewerking wilde verlenen voor verlenging van de vergunning met maximaal 1 jaar, in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan dat op dat moment nog niet was vastgesteld. Vervolgens is in januari 2021 het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld.

In april 2021 hebben de eigenaars aangegeven een nieuwe aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning te willen doen voor afwijking van het (nieuwe) bestemmingsplan voor de huisvesting van maximaal 18 arbeidsmigranten in de woning tot 1 juni 2026, om met de opbrengsten de nieuwe bestemming Wonen te kunnen realiseren.

Initiatiefnemers hebben in een gesprek op 31 augustus 2021 toegelicht op welke manier en binnen welke termijn zij de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, willen realiseren. Onderdeel hiervan is het realiseren van de bestemming Wonen voor de woning aan Zuideinde 34, naast bijvoorbeeld het slopen van diverse opstallen en verharding, en het realiseren van een compensatiewoning en schuilstal. Initiatiefnemers hebben aannemelijk gemaakt dat het plan in de komende jaren tot en met 2028 wordt uitgevoerd, en dat de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten tot juni 2026 hierin past.

Op het moment dat de initiatiefnemers aangaven een nieuwe vergunningaanvraag te willen doen, was de huisvesting nog in overeenstemming met de toen geldende nadere regels tijdelijk wonen 2019. Omdat de beleidsregels vorig jaar werd herzien, was het verlenen van een vergunning voor tijdelijk wonen echter tijdelijk niet mogelijk in afwachting van aanpassing van dat beleid. Inmiddels zijn de beleidsregels aangepast. Op basis van deze 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021' is een 'grote vorm van huisvesting' (meer dan 2 personen) nu niet meer mogelijk in een woning. Bovendien is de bepaling met betrekking tot de oppervlakte woon- en slaapruiimte aangepast, zodat huisvesting van 18 personen niet meer binnen de regels past. Op basis van de huidige norm zou huisvesting van maximaal 15 personen mogelijk zijn binnen de beschikbare ruimte.

De huisvesting van arbeidsmigranten past binnen het plan van aanpak van initiatiefnemers om de bestemming te kunnen realiseren. Omdat de woning in het buitengebied gevestigd is, met voldoende parkeergelegenheid, is er geen overlast te verwachten. Het betreft een tijdelijke voortzetting van een bestaande situatie, die destijds is vergund in overeenstemming met het toen geldende beleid. Over de huisvesting op deze locatie zijn bij de gemeente geen klachten bekend. Voorstel is om daarom voor deze locatie af te wijken van de Nadere regels tijdelijk wonen op basis van de daarin opgenomen hardheidsclausule, om de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten te kunnen verlenen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Tijdelijk bieden van gelegenheid voor huisvesting voor arbeidsmigranten op de locatie Zuideinde 34 in Aarlanderveen, en daarmee bijdragen aan een tijdelijke oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten en aan de realisatie van de uiteindelijke woonbestemming op de locatie.

Kader

Beleidskader Tijdelijk wonen

Nadere regels Tijdelijk wonen 2021

Bestemmingsplan Zuideinde 32 en 34, Aarlanderveen

Argumenten

1. Op basis van de Nadere regels tijdelijk wonen 2021 (vastgesteld oktober 2021) is tijdelijke huisvesting van meer dan 2 personen niet meer mogelijk in een woning. De huisvesting van 18 personen in de woning aan Zuideinde 34 betreft een reeds bestaande situatie op basis van een vergunning die in 2019 is verleend in overeenstemming met het toen geldende beleid. De situatie wijkt in die zin af van nieuwe gevallen. Er zijn bij de gemeente geen vergelijkbare bestaande gevallen bekend.
2. Er zijn bij de gemeente geen klachten over de huisvesting op de locatie bekend. De burens zijn bekend met het plan voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.
3. De woning is gelegen in het buitengebied van Aarlanderveen, met voldoende afstand tot andere woningen. Ook is er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel gerealiseerd. Veel arbeidsmigranten gaan met de fiets naar het werk.
4. De vergunning wordt voor een beperkte periode (tot 1 juni 2026) verleend. Om te borgen dat de bestemming Wonen na deze periode ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, wordt met aanvrager aanvullend een vaststellingsovereenkomst gesloten om beëindiging van de huisvesting van arbeidsmigranten na deze periode vast te leggen.
5. Initiatiefnemers hebben met een plan van aanpak aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan in de komende jaren tot en met 2028 wordt gerealiseerd. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor nog 5 jaar in de woning aan Zuideinde 34 draagt hieraan bij.
6. Bij huisvesting van 18 personen wordt niet voldaan aan de norm van minimaal 12 m² woon- en slaapruiimte per persoon, die geldt op basis van de huidige gemeentelijke beleidsregels. Op basis van deze norm, die strenger is dan de landelijke SNF normen, zouden maximaal 15 personen in de woning kunnen worden gehuisvest. De woning is echter ingericht voor 18 personen op basis van de op 27 juni 2019 verleende vergunning, die getoetst is aan de toen geldende gemeentelijke beleidsregels 'Nadere regels voor tijdelijk wonen arbeidsmigranten 2017' en daarmee in overeenstemming was.
7. Voor het overige moet de aanvraag voldoen aan de Nadere regels tijdelijk wonen 2021.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

De woning aan Zuideinde 34 is sinds februari 2019 voor huisvesting van arbeidsmigranten in gebruik. De eigenaars hebben goed contact met de omgeving. Bij de eerdere vergunningaanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten, hebben de eigenaars de burens binnen een afstand tot ongeveer 500 m geïnformeerd. Daarbij hebben ze aangegeven dat zij voor 5 tot 6 jaar vergunning

zouden aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten, en vervolgens na verbouwing zelf in de woning zouden gaan wonen. Ook hebben ze aangegeven dat de burens altijd konden komen als er iets is. In de afgelopen jaren is er bij de eigenaars één keer een klacht gekomen van een van de burens over een van de bewoners. Dit is toen met betrokkenen opgelost.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning om voor een bepaalde periode af te wijken van het bestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten, wordt de wettelijke procedure gevolgd. Belanghebbenden kunnen tegen de omgevingsvergunning bezwaar indienen.

Financiële consequenties

De afwijking van de Nadere regels tijdelijk wonen 2021 is bedoeld om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. De kosten voor behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden via leges verhaald.

Realisatie

Indien besloten wordt tot afwijken van de Nadere regels tijdelijk wonen 2021, wordt door de eigenaars van Zuideinde 34 een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan voor gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het bestaande gebruik wordt hiermee voor een bepaalde periode tot 1 juni 2026 gelegaliseerd. Vervolgens zullen de eigenaren voor 31 december 2028 de bestemming Wonen aan Zuideinde 34 realiseren. .