

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 316883
Datum vergadering: 15 maart 2022
Datum voorstel: 8 februari 2022
Nummer: 8 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Ossendijk 9-9a Geesteren'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Ossendijk 9-9a Geesteren' met de identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK9-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de huisvesting van 7 arbeidsmigranten in het woonhuis op het perceel Ossendijk 9/9a te Geesteren mogelijk.

Aanleiding voor dit voorstel

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft een oordeel gegeven over het beroep dat was ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Er wordt eerst een inleiding gegeven op de feiten die zijn voorafgegaan aan de vaststelling van voornoemd veegplan.

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek vanwege het gebruik van een woning in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016' heeft het college van burgemeester en wethouders in 2018 controles uit laten voeren bij het woonhuis in het voorliggend plangebied. Uit deze controles bleek dat de woning toen werd bewoond door vijftien arbeidsmigranten. Het college heeft een last onder dwangsom opgelegd. Op 30 november 2018 heeft het college de last herroepen en het handhavingsverzoek (alsnog) afgewezen; het bewonen van een woning door meerdere arbeidsmigranten was volgens het college niet in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016'.

Bij besluit van 29 november 2018 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Dit 'voorbereidingsbesluit wonen buitengebied, gemeente Tubbergen' is op 30 november 2018 bekendgemaakt en in werking getreden. In het voorbereidingsbesluit is een verbod als bedoeld in artikel 3.7, vierde lid, van de Wro opgenomen. In het voorbereidingsbesluit staat onder andere dat het verboden is om het gebruik van de gebouwen binnen de aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen door meer dan één huishouden.

Op 30 november 2018 heeft een controle plaatsgevonden bij de woning op het perceel Ossendijk 9/9a. Uit deze controle bleek dat op dat moment geen kamerbewoning plaatsvond.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' heeft vervolgens van 24 april 2019 tot en met 4 juni 2019 ter inzage gelegen. Bij besluit van 15 december 2020 heeft de raad het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' gewijzigd vastgesteld. Dit plan is vastgesteld om enkele omissies uit het plan 'Tubbergen Buitengebied 2016' te herstellen, en om een aantal onderdelen te verduidelijken of aan te vullen. In een gewijzigde planregel staat dat het gebruik en het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur onder strijdig gebruik wordt gerekend. Ook is onder andere de definitie van de term 'huishouden' aangepast.

Tegen voornoemd veegplan is beroep ingesteld en is door appellant o.a. gesteld dat het gebruik van het woonhuis op het perceel Ossendijk 9/9a voor de huisvesting van arbeidsmigranten positief had moeten worden bestemd.

Het oordeel van de Afdeling hierover komt er op neer dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de huisvesting van arbeidsmigranten op dit perceel vanuit planologisch oogpunt niet kan worden toegelaten. De voorgeschiedenis, de wijze waarop de feitelijke huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie tot stand is gekomen, geeft aanleiding tot een nadere motivering van dat standpunt. Bij de omstandigheid dat op de peildatum van het voorbereidingsbesluit (30 november 2018) geen arbeidsmigranten waren gehuisvest in de woning, kan een rol hebben gespeeld dat er een last onder dwangsom was opgelegd waarvan de begunstigingstermijn afliep op 1 december 2018. Het college heeft het besluit van 30 november 2018, waarbij deze last onder dwangsom is opgelegd, herroepen. In andere gevallen, waarbij geen last is opgelegd in verband met strijd met het voorgaande bestemmingsplan en er op de peildatum van het voorbereidingsbesluit om die reden wel arbeidsmigranten in een woning waren gehuisvest, is het gebruik op grond van artikel 37.4.1, aanhef en onder d, van de planregels wel bij recht toegestaan. Er is niet gemotiveerd waarom de huisvesting van arbeidsmigranten, in welke omvang dan ook, op deze specifieke locatie ruimtelijk geheel onaanvaardbaar is. De raad heeft niet onderzocht of het mogelijk is om minder dan 12 arbeidsmigranten bij recht toe te laten, of een uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht in de planregels op te nemen. Waarbij wordt opgemerkt dat het onduidelijk is hoe de Afdeling komt tot het aantal van 12, terwijl in de handhavingszaak, die tegelijk is behandeld en is uitgesproken op 22 december 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:2926), het feitenverloop bevestigt dat het gaat om 15 arbeidsmigranten die waren gehuisvest tijdens controles in 2018. Het lijkt er daarom op dat het aantal 12 een verschrijving is en het aantal van 15 wordt bedoeld.

Het beroep is om die reden gegrond verklaard en het plandeel voor dit perceel is vernietigd. De raad heeft de opdracht om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak, met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen voor dit perceel. Bovendien heeft de Afdeling de voorlopige voorziening getroffen dat het veegplan blijft gelden voor dit perceel totdat het nieuw te nemen besluit inwerking is getreden, waardoor wordt voorkomen dat er in de tussentijdse periode arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten.

Procedure

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt na de uitspraak binnen 16 weken een bestemmingsplan vastgesteld. Het is vaste jurisprudentie dat er geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, maar direct tot vaststelling kan worden overgegaan. Er zijn namelijk geen omstandigheden, mede gelet op de inhoudelijke overwegingen van de Afdeling en de planologische beperking die in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, waardoor er geen nieuw ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, maar wordt teruggevallen op de eerdere procedure. Voorliggend bestemmingsplan ziet op de huisvesting van 7 arbeidsmigranten in het woonhuis op het perceel. Dit gebruik is een beperking van het toegelaten gebruik in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' waar het huisvesten van arbeidsmigranten onbeperkt was toegelaten.

Er is tegen voorliggend bestemmingsplan direct beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak voor dit perceel een afweging maken in hoeverre de huisvesting van arbeidsmigranten planologisch kan worden toegelaten.

Argumentatie

De raad heeft met inachtneming van deze uitspraak beoordeeld hoe rechtens op juiste wijze, met de meest recente planologische inzichten en na een zorgvuldige afweging van alle relevante belangen, uitvoering kan worden gegeven aan deze uitspraak.

De raad overweegt hiertoe dat niet is uit te sluiten dat in het woonhuis op het perceel Ossendijk 9/9a arbeidsmigranten waren gehuisvest op de peildatum van het voorbereidingsbesluit op 30 november 2018, indien het college het destijds ingediende verzoek om handhaving direct had afgewezen, omdat de huisvesting van arbeidsmigranten niet in strijd was met het bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016'. In dit bestemmingsplan was de huisvesting van arbeidsmigranten onbeperkt toegelaten.

Bovendien heeft de raad voor alle andere gevallen in het buitengebied, waarbij het college geen last onder dwangsom heeft opgelegd in verband in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016' en er op peildatum van het voorbereidingsbesluit om die reden wel arbeidsmigranten in een woonhuis waren gehuisvest, dit gebruik op grond van artikel 37.4.1, aanhef en onder d, van de planregels van het

bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' toegestaan.

Voorts is van belang de raad op 20 april 2020 een beleidsregel heeft opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied. Het doel van het beleid is dat iedere inwoner van de gemeente gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijk wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten, de woningvoorraad voor starters beschermen en belastingen voor arbeidsmigranten kunnen innen, omdat zij immers ook gebruik maken van de lokale voorzieningen. Het doel van dit beleidskader is in paragraaf 2 van deze beleidsregel omschreven als :

'Zowel de leefbaarheid voor de arbeidsmigranten als de leefbaarheid voor onze inwoners waarborgen bij het faciliteren van het huisvesten van arbeidsmigranten.'

De raad overweegt dat het vanuit planologisch oogpunt niet onaanvaardbaar is om op dit perceel in het woonhuis de huisvesting van 7 arbeidsmigranten toe te laten. Hierbij wordt aangesloten bij het aantal dat ook in voornoemde beleidsregel in paragraaf 4.3 als voorwaarde is genoemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten in een woning.

Voorts overweegt de raad dat op een afstand van meer dan 1 kilometer een andere locatie is gevestigd voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar dat het belang van de omstandigheden van het geval in samenhang met de planologische inzichten zoals verwoord in artikel 37.4.1, aanhef en onder d, van de planregels van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' zwaarden wegen dan strikte toepassing van de voorwaarde in paragraaf 4.1 onder 1 van het beleid dat locaties op een afstand van 3 kilometer van elkaar moeten zijn gelegen.

Bovendien zijn de ruimtelijke gevolgen van 7 arbeidsmigranten op de omgeving niet onaanvaardbaar. Gelet op de omgeving van het plangebied, overwegend agrarisch gebruik van gronden met agrarische bouwpercelen, wegen, her en der afgewisseld met woonpercelen, en de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woonbestemming ong. 125 meter bedraagt, leidt het toelaten van de huisvesting van 7 arbeidsmigranten in het woonhuis op het perceel Ossendijk 9/9a niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en klimaat van de omwonenden.

Gelet op de omstandigheden van het geval, de planologische inzichten van de raad en het belang van de eigenaar van het perceel is het niet aanvaardbaar om een uitsterfregeling of persoonsgebondenovergangsrecht in de planregels op te nemen. Een uitsterfregeling zou in houden dat het gebruik van het woonhuis voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan, maar als dat gebruik eindigt, dit gebruik niet langer is toegestaan. Een dergelijke uitsterfregeling komt niet overeen met de meest recente planologische inzichten, zoals dat is vastgesteld in artikel 37.4.1, aanhef en onder d, van de planregels van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Voorts merkt de raad over het persoonsgebondenovergangsrecht op dat deze bijzondere vorm van overgangsrecht alleen gebonden is aan de persoon van de gebruiker en niet aan de zaak en daarom niet tot een van de mogelijkheden behoort en voor zover van belang, ook niet overeenkomt met de hiervoor benoemde planologische inzichten.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in de huisvesting van 7 arbeidsmigranten in het woonhuis op het perceel. Dit is toegelaten en geborgd in artikel 3.1 onder van de planregels in samenhang met de gebruiksregels in artikel 3.4.1. Hiermee is afdoende geregeld dat de huisvesting alleen in het hoofdgebouw, het woonhuis, is toegelaten en niet meer dan 7 arbeidsmigranten mag bedragen. Dit gebruik is een beperking van het toegelaten gebruik in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' waar het huisvesten van arbeidsmigranten onbeperkt was toegelaten.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten.

Procedure

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt na de uitspraak binnen 16 weken een bestemmingsplan vastgesteld. Het is vaste jurisprudentie dat er geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, maar direct tot vaststelling kan worden overgegaan. Er zijn namelijk geen omstandigheden, mede gelet op de inhoudelijke overwegingen van de Afdeling en de planologische beperking die in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, waardoor er geen nieuw ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, maar wordt teruggevallen op de eerdere procedure. Voorliggend bestemmingplan ziet op de huisvesting van 7 arbeidsmigranten in het woonhuis op het perceel. Dit gebruik is een beperking van het

toegelaten gebruik in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' waar het huisvesten van arbeidsmigranten onbeperkt was toegelaten.
Er is tegen voorliggend bestemmingsplan direct beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Externe communicatie

n.v.t.,

Financiële paragraaf

n.v.t.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 15 maart 2022
Nummer: 8 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Ossendijk 9-9a Geesteren'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022, nr. 8 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 8 februari 2022

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Ossendijk 9-9a Geesteren' met de identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPOSSENDIJK9-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 maart 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker