

In oranje de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen en Bijzondere woonvormen' van de gemeente Urk, kenmerk: NL.IMRO.0184.PBP2023Wonen-ON01;

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0184.PBP2023Wonen-ON01 met de daarbij behorende toelichting, regels en bijlagen;

1.3 Bestaande situatie

- a. Met betrekking tot bebouwing: legale bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. Met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning;

1.4 Bruto vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

1.5 Gebruiksoppervlakte wonen

De bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;

1.6 Kamergewijze verhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren van wooneenheden.

1.7 Hospita verhuur

Verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer waarbij gebruik gemaakt wordt van de voorzieningen van de hoofdverhuurder, in een woning waarin de eigenaar woonachtig is. In een woning van een toegelaten instelling wordt door de hoofdverhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal 2 kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

1.8 Huishouden

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

1.9 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte

- zonder toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie en;

- die niet door een huishouden of personen (onder voorwaarden) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

1.10 Oude dorp

Een geografisch gebied, als volgt afgebakend:



1.11 Wonen

De (nagenoeg) zelfstandige bewoning van een woning conform het begrip woning;

1.12 Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.13 Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, tot twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;

1.14 Woningomzetting

Het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n), alsook het omzetten van één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n) naar één of meerdere woningen/zelfstandige woonruimten;

1.15 Woninguitbreiding

Het toevoegen van zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimte(n) in, bij, op of aan een bestaand pand waarbij de functie wijzigt ten opzichte van de bestaande functie.

1.16 Wooneenheid

een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning.

1.17 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte

- met een eigen toegang tot de groep van met elkaar in verbinding staande, niet gemeenschappelijke ruimten van een gebruiksfunctie en;
- die door een huishouden of persoon (op basis van een vergunning) kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (badruimte, toilet en keuken) buiten de wooneenheid.

1.18 Zorgwoning

Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte(n) in (een gedeelte van) een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen met een geïndiceerde zorgbehoefte die professionele ondersteuning, verzorging, verpleging, begeleiding en/of toezicht ontvangen, in die mate, dat geen sprake meer is van zelfstandige bewoning.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Van toepassing verklaring

- a. Dit parapluplan is van toepassing op alle geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen, waaronder tevens begrepen partiële herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, binnen het grondgebied van de gemeente Urk, waarin de functies wonen, woondoeleinden, (bedrijfs)woningen, woongebouwen en/of ééngezinshuizen zijn toegestaan. Dit parapluplan is niet van toepassing op maatschappelijke bestemmingen en/of (mantel)zorgwoningen.
- b. Dit parapluplan is van toepassing op alle bestemmingen waarin de functies wonen, woondoeleinden, (bedrijfs)woningen, woongebouwen en/of ééngezinshuizen worden toegestaan.
- c. De begrippen en regels uit dit parapluplan gelden als aanvulling op de onder a genoemde bestemmingsplannen, voor zover die bestemmingsplannen deze begrippen en regels niet kennen.
- d. Voor zover de onder a genoemde bestemmingsplannen wel één of meer begrippen en regels kennen die strijdig zijn met de begrippen en regels van dit parapluplan, worden deze vervangen door de begrippen en regels van dit parapluplan en blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Verbod op bouwactiviteiten

Het is verboden de volgende bouwactiviteiten uit te voeren die leiden tot:

- a. woningsplitsing;
- b. woningomzetting;
- c. woninguitbreiding;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid b en c geldt het verbod niet voor hospita verhuur.

4.2 Afwijken van het verbod op bouwactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. [artikel 4.1 sub a](#) en [artikel 4.1 sub c](#), een omgevingsvergunning verlenen indien:
 1. wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen na splitsing en/of uitbreiding van 60 m² per woning en/of zelfstandige woonruimte.
- b. [artikel 4.1 sub b](#) en [artikel 4.1 sub c](#), een omgevingsvergunning verlenen indien:
 1. wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen na omzetting en/of uitbreiding van 15 m² per onzelfstandige woonruimte per persoon bij woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte(n) en
 2. niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten per gebouw ontstaan.
 3. ~~het gaat om een maximum van 2 personen per onzelfstandige woonruimte, tot een maximum van 6 personen per gebouw.~~
 4. ~~in afwijking van het gestelde onder [artikel 4.2 sub b onder 3](#) geldt voor het Oude Dorp een maximum van 4 personen per gebouw.~~

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Verbod op gebruiksactiviteiten

Het is verboden de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren in een gebouw, woning en/of zelfstandige woonruimte die leiden tot:

- a. woningsplitsing;
- b. woningomzetting;
- c. woninguitbreiding;
- d. kamerverhuur-/bewoning;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid b, c en d, geldt het verbod niet voor hospita verhuur.

5.2 Afwijken van het verbod op gebruiksactiviteiten

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [artikel 5.1 sub a](#) en [artikel 5.1 sub c](#), een omgevingsvergunning verlenen ~~voor de duur van maximaal 5 jaar~~ indien:
 1. ~~het gaat om het toevoegen van zelfstandige woonruimte;~~
 2. er sprake is van een minimale gebruiksoppervlakte wonen na splitsing en/of uitbreiding van 60 m² per woning en/of zelfstandige woonruimte;
 3. de behoefte ten behoeve van de beoogde doelgroep is onderbouwd en aangetoond;
 4. wordt voldaan aan de 'beleidsregels parkeren' en 'parapluherziening parkeernormen Urk', zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning;
 5. de aanvraag in overeenstemming is met de omgevingsvisie, woonvisie, programma en overige beleid(sregels) omtrent woningsplitsing, woningomzetting, woninguitbreiding en kamerbewoning/-verhuur, zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in [artikel 5.1 sub b](#), [artikel 5.1 sub c](#) en [artikel 5.1 sub d](#), een omgevingsvergunning verlenen voor de duur van maximaal 5 jaar indien:
 1. ~~het gaat om het toevoegen van onzelfstandige woonruimte, niet zijnde initiatieven voor huishoudens;~~
 2. ~~In afwijking van het gestelde in artikel 5.2 lid b geldt de termijn van maximaal 5 jaar niet voor zorgwoningen;~~
 3. er sprake is van een minimale gebruiksoppervlakte wonen na omzetting en/of uitbreiding van 15 m² per onzelfstandige woonruimte;

4. niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten per gebouw ontstaan.
 5. het gaat om een maximum van 2 personen per onzelfstandige woonruimte, tot een maximum van 6 personen per gebouw.
 6. in afwijking van het gestelde onder [artikel 5.2 sub b onder 5](#) geldt voor het Oude Dorp een maximum van 4 personen per gebouw.
 7. de behoefte ten behoeve van de beoogde doelgroep is onderbouwd en aangetoond;
 8. wordt voldaan aan de 'beleidsregels parkeren' en bestemmingsplan 'parapluherziening parkeernormen Urk', zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning;
 9. de aanvraag in overeenstemming is met de omgevingsvisie, woonvisie, programma en overige beleid(sregels) omtrent woningsplitsing, woningomzetting, woninguitbreiding en kamerbewoning/-verhuur.
- c. Een omgevingsvergunning zoals genoemd onder [artikel 5.2 sub a](#) en [artikel 5.2 sub b](#) wordt slechts verleend na een belangenafweging waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan in ieder geval de volgende criteria:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeers- en parkeersituatie;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de fysieke en externe veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 8. de privaatrechtelijke situatie.

5.3 Overgangsrecht voor bestaande situaties

Voor bestaande situaties geldt dat deze zijn toegestaan zolang het gebruik zich onafgebroken voortzet, in overeenstemming met het bepaalde in [artikel 6.2 sub b](#) en [artikel 6.2 sub c](#). In afwijking van het bepaalde in deze leden wordt de termijn bepaald op een half jaar.

5.4 Beeindiging huisvesting in relatie tot alternatieve grootschalige huisvesting

In aanvulling op het gestelde in [artikel 5.3](#) geldt dat bestaande situaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten dienen te zijn beëindigd uiterlijk binnen een **half jaar** na het gereedkomen van alternatieve grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten binnen Urk of de nabije omgeving, waarbij geldt dat deze voldoende moet voorzien in beschikbare woonruimte om deze situaties te beëindigen.

3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer aan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van het Paraplubestemmingsplan Wonen en bijzondere woonvormen'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 mei 2024

Griffier, Voorzitter ,

Toelichting

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Door de grote druk op de woningmarkt en het huidige tekort aan onder andere kwalitatieve huisvesting voor groepen als tijdelijke werknemers en studenten, voorziet woningsplitsing, woninguitbreiding en woningomzetting (hierna: huisvestingsinitiatieven) in een behoefte. De laatste jaren zijn er veel van deze huisvestingsinitiatieven uitgevoerd, terwijl deze vormen van wonen niet altijd met de vigerende ruimtelijke plannen beoogd zijn. Veelal zijn de ruimtelijke plannen ingezet op de voor de reguliere woningmarkt bedoelde woningen, te weten voor huisvesting van gezinnen dan wel daarmee gelijk te stellen woonvormen. Bij woningsplitsing, woningomzetting of woninguitbreiding gaat het vaak om bewoning door groepen bewoners anders dan in familie- / gezinsverband. Te denken valt aan onder andere bewoning door hier tijdelijk werkzame arbeidsmigranten en studenten.



Dit heeft er in een aantal gevallen toe geleid dat reguliere woningen zijn opgekocht en of gehuurd ten behoeve van de huisvesting van de onder andere hiervoor genoemde doelgroepen. Mogelijke consequenties zijn een prijsopdrijvend effect voor de woningmarkt op Urk, wat woningen minder bereikbaar maakt voor bijvoorbeeld starters. Duidelijk is dan ook het effect op de evenwichtige samenstelling van onze woningvoorraad. Ook heeft groeps huisvesting effecten op de leefbaarheid binnen een straat of buurt. Het gaat hiermee om parkeerdruk en mogelijke (geluids)overlast. Op sommige plekken passen deze woonvormen ruimtelijk dan ook niet.

De meeste van de in de gemeente vigerende bestemmingsplannen, waarin de mogelijkheid voor wonen is opgenomen, bieden geen juridisch kader om dergelijk ongewenst gebruik te keren dan wel te reguleren. In de betreffende bestemmingsplannen is de mogelijkheid opgenomen voor een gebruik ten behoeve van wonen, doch is dit gebruik in veel gevallen niet nader afgebakend.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling) heeft in meerdere uitspraken bepaald dat, ingeval een bestemmingsplan geen definitie bevat van het begrip "wonen", dit begrip uitgelegd dient te worden aan de hand van het algemene spraakgebruik. Dit impliceert dat hieronder uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen dienen te worden en dit begrip dus ruim uitgelegd moet worden, waaronder ook een gebruik voor huisvesting van i.c. arbeidsmigranten.

Op 14 augustus 2017 is de Beleidsregel huisvesting tijdelijke werknemers Urk 2017 vastgesteld. Deze biedt evenwel onvoldoende waarborg om sturing te verkrijgen op het gebied van de genoemde huisvestingsinitiatieven. Hierbij geldt dat bij het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning de door de Huisvestingswet 2014 beschermde belangen maatgevend zijn. Op basis van hierop van toepassing zijnde jurisprudentie vallen de belangen van een goede ruimtelijke ordening, welk doel hier wordt beoogd, hier niet onder.

Dit bestemmingsplan voorziet in duidelijkheid rondom onder andere de begrippen wonen, woning, huishouden en (on)zelfstandige woonruimte. Ook biedt dit bestemmingsplan, samen met de geactualiseerde beleidsregels “nieuwe onzelfstandige woonvormen, woningsplitsing en woningomzetting” een planologisch en beleidsmatig kader om de wenselijkheid van dusdanige huisvestingsinitiatieven te bepalen. Vanwege bovengenoemde effecten op de omgeving die kunnen ontstaan als gevolg van deze huisvestingsinitiatieven is dit kader onmisbaar.

1.2 Doel Paraplubestemmingsplan Wonen

Om te voorkomen dat alle bestemmingsplannen, (partiële) wijzigings-, uitwerkings- en beheersplannen (hierna te noemen: plannen) opnieuw vastgesteld dienen te worden is er voor gekozen om één paraplubestemmingsplan te maken voor het gehele grondgebied van de gemeente Urk. Met dit plan worden een of meerdere regels van de geldende plannen gewijzigd en/ of aangevuld. In dit geval ten aanzien van het gebruik voor wonen.

Het voornaamste doel is niet om kamergewijze verhuur, woninguitbreiding of woningsplitsing uit te sluiten, maar om sturing te krijgen op dusdanige initiatieven. Dit maakt het mogelijk om een zorgvuldige afweging te maken over de wenselijkheid en effecten van dit soort huisvestingsinitiatieven, ook in het kader van nieuwe grootschalige vormen van huisvesting voor bijvoorbeeld studenten of arbeidsmigranten. Het planologisch kader stelt dat het feitelijke beoogde gebruik van de woonbestemmingen bedoeld is voor huishoudens. Criteria voor een huishouden zijn, aldus de Afdeling, een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners, een mate van continuïteit in de samenstelling alsmede dient er sprake te zijn van (nagenoeg) zelfstandige bewoning. Op basis van het bestemmingsplan is voor afwijkende woonvormen een vergunning vereist. Het bestemmingsplan en de bovengenoemde beleidsregels bieden een kader waarbij afgeweken kan worden van de opgenomen verboden voor bouwen en gebruik. Op deze manier kan een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro), of evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2. Ow), gegarandeerd worden.

1.3 Plannen waarop het Paraplubestemmingsplan Wonen van toepassing is

Het Paraplubestemmingsplan Wonen is van toepassing op alle analoge en digitale bestemmingsplannen, beheersverordeningen en (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en beheersplannen van de gemeente Urk die gelden ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.4 Inhoud Paraplubestemmingsplan Wonen

De bestemmingsplannen waarop dit paraplubestemmingsplan van toepassing is blijven van kracht. Aan de hierop van toepassing zijnde regels/ begripsbepalingen met betrekking tot het wonen worden/ wordt via het voorliggend plan de navolgende begrippen toegevoegd:

- bestaande situatie
- bruto-vloeroppervlakte
- gebruiksoppervlakte wonen
- huishouden
- kamergewijze verhuur
- onzelfstandige woonruimte
- wonen
- woning
- woningsplitsing
- woningomzetting
- wooneenheid
- zelfstandige woonruimte
- zorgwoning

De voorgaande regels geven duidelijkheid over wat met de verschillende begrippen wordt bedoeld. Daarnaast is een regeling toegevoegd waaraan voldaan moet worden, om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen voor woningsplitsing, woningomzetting, woninguitbreiding en kamerverhuur/bewoning.

1.5 Tijdelijkheid en evaluatie

De ambitie van de gemeente Urk is om op termijn geclusterde huisvestingslocaties te faciliteren voor doelgroepen als studenten, arbeidsmigranten, statushouders en/of vluchtelingen. Clustering van huisvesting biedt voordelen op het gebied van toezicht, voorzieningen, en -afhankelijk van de plek- het woon-werkverkeer. Het is om deze reden dat er in het bestemmingsplan en in bijbehorende beleidsregels gesproken wordt over een tijdelijke omgevingsvergunning van een duur van maximaal vijf jaar voor kamergewijze verhuur en de beëindiging van bestaande locaties indien er voldoende grootschalige huisvesting beschikbaar is. Tijdens deze periode zal het beleid worden herzien en geëvalueerd. Huisvesting binnen de bebouwde kom wordt hier niet direct mee uitgesloten, maar de ambitie om op termijn meer geclusterde huisvesting te faciliteren blijkt hier wel uit. Beleid voor grootschalige locaties volgt in een separaat traject.

1.6 Leeswijzer

In dit paraplubestemmingsplan is, anders dan gebruikelijk bij (bestemmings)plannen, niet ingegaan op de beleidskaders en de uitvoerbaarheid met betrekking tot de milieuaspecten.

Het betreft hier uitsluitend een aanvulling op reeds vigerende plannen welke aanvullingen geen wijziging inhouden van het voor deze plannen geldend beleid. Evenmin heeft deze aanvulling op het gebruik consequenties voor de van toepassing zijnde milieuaspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Juridische planbeschrijving

Het paraplubestemmingsplan bevat een toevoeging op de in de plannen waarop dit plan van toepassing is, opgenomen begripsbepalingen. Het betreft hier in alle gevallen het begrip “huishouden”.

In sommige van de plannen waarop dit paraplubestemmingsplan van toepassing is ontbreekt ook het begrip “woning”. Daar waar dit begrip ontbreekt, is dit begrip door middel van dit paraplubestemmingsplan, hieraan toegevoegd. In de plannen waarop dit paraplubestemmingsplan betrekking heeft en waarin het begrip woning reeds is opgenomen en dezelfde omschrijving heeft als in dit ruimtelijke plan, treedt dit begrip ook in werking, maar verandert er niets in de juridische werking hiervan.

In de plannen waarop het voorliggend plan van toepassing is, ontbreekt in de bestemmingsregels veelal een bepaling omtrent de toegestane aard van de bebouwing. Om voornoemde reden is aan de bouwregels de bepaling toegevoegd dat als hoofdgebouw uitsluitend de bouw van een woning is toegestaan.

Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor bestaande legale situaties, i.c. situaties waarbij woningen thans reeds worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij dit mogelijk is op basis van de aan die gronden toegekende bestemmingen wonen.

Deze gronden/ percelen zijn in een bijlage bij de voorschriften opgenomen.

De regeling is uitsluitend bedoeld om nieuwe ongewenste situaties te voorkomen en daar, waar sprake is van toekomstige situaties die strijdig zijn met het voorliggend onherroepelijke plan, deze door middel van toepassing van handhaving te beëindigen.

Om te voorzien in de mogelijkheid, ingeval de noodzaak zich voordoet, af te wijken van het hiervoor gestelde ten aanzien van het beperken van het gebruik voor uitsluitend een gezin, is in het plan een afwijkingsmogelijkheid

opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt de mogelijkheid voor huisvesting voor een andere vorm dan een gezin/ familie, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten en studenten.

Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van, afhankelijk van de oppervlakte van de woning, het aantal te huisvesten personen. Daarnaast geldt als voorwaarde dat in voldoende mate in parkeermogelijkheid dient te worden voorzien.

De hiervoor weergegeven voorwaarden sluiten aan bij de “Beleidsregels nieuwe onzelfstandige woonvormen, woningsplitsing en woningomzetting”.

Van toepassing verklaring

In dit onderdeel is aangegeven dat dit bestemmingsplan van toepassing is op alle analoge en digitale plannen en beheersverordeningen van de gemeente Urk. Het voorliggend paraplubestemmingsplan is een aanvulling op de planregels, dan wel houdt hiervan een vervanging in.

2.2 Artikelgewijze toelichting op de regels

2.2.1 Begrippen (artikel 1)

Dit hoofdstuk bestaat uit de inhoudelijke begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing van dit paraplubestemmingsplan. Ook zijn de begrippen van belang om gemeentebreed te beschikken over gelijklopende begrippen voor onder meer huishouden, woning, woonruimte en wonen. De begrippen vervangen de bestaande definities in de geldende plannen of worden toegevoegd daar waar ze ontbreken.

Hieronder worden enkele begrippen nader toegelicht.

Huishouden

Met de omschrijving van dit begrip geven we aan dat onder dit begrip enkel nog een 'traditioneel' huishouden wordt bedoeld. Er moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en van continuïteit in de samenstelling. Dit betekent dat de huisvesting van arbeidsmigranten, een groep studenten, of een groep personen met zorgbehoefte doorgaans niet aan deze omschrijving voldoen.

Wonen

Bij deze begripsomschrijving wordt aansluiting gezocht bij de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dat niet alleen de zelfstandige bewoning, maar ook nagenoeg zelfstandige bewoning (in combinatie met zorg) onder het begrip 'wonen' kan worden geschaard. Verder wordt bij dit begrip uitdrukkelijk verwezen naar het begrip 'woning' zodat bijzondere (onzelfstandige) woonvormen zoals kamerverhuur/bewoning niet onder deze begripsomschrijving vallen.

Voorstelbaar is dat ten behoeve van het combineren van wonen en zorg een aanvraag wordt ingediend om een woning om te zetten in meerdere onzelfstandige woonruimten voor wonen met (geïndiceerde) zorg. Indien een woonbestemming van toepassing is, moet ook hieraan voldaan blijven worden om aan de beoordeling van de binnenplanse afwijking voor omzetting toe te komen. In een dergelijk geval moet sprake zijn van 'nagenoeg zelfstandige bewoning' om aan de woonbestemming te kunnen voldoen.

Er is doorgaans sprake van 'nagenoeg zelfstandige bewoning' als:

- de dagbesteding of het werk buitenshuis plaatsvindt;
- er geen sprake is van 24-uur zorg of therapie;
- er geen sprake is van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg;
- de begeleiding gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoners;
- de begeleiding er niet op is gericht om bewoners te leren later zelfstandig te gaan wonen;
- de bewoners gezamenlijk eten;
- er gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Wanneer blijkt dat er geen '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' plaatsvindt, past het gebruik niet binnen de geldende woonbestemming. Dan vindt de beoordeling van de aanvraag buiten het geldende bestemmingsplan plaats (buitenplans afwijken) en/of moet de bestemming gewijzigd worden naar een maatschappelijke bestemming.

Begrippen kamerverhuur/-bewoning, woningsplitsing, woningomzetting en woninguitbreiding

Voor deze begrippen geldt dat het niet alleen gaat om het splitsen/omzetten/verhuren/bewonen van bestaande woningen, maar dit geldt daarnaast ook voor (gedeelten van) gebouwen, die nu niet voor wonen gebruikt worden, maar waar wonen op grond van het bestemmingsplan (bestemmingsomschrijving / functie-aanduiding op verbeelding) wel al is toegestaan. Dit komt voornamelijk veel voor binnen gemengde bestemmingen. Ook op die situaties is artikel 4 van toepassing.

2.2.2 Van toepassing verklaring (artikel 2)

Dit artikel geeft aan op welke bestemmingsplannen de planregeling betrekking heeft. Dit parapluplan bestrijkt alle geldende bestemmingsplannen (waaronder partiële herzieningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen) en beheersverordeningen binnen het grondgebied van de gemeente Urk. Dit paraplubestemmingsplan heeft een zelfstandige werking, waarbij de begrippen en regels van de geldende bestemmingsplannen worden aangevuld door de begrippen en regels uit het paraplubestemmingsplan, of vervangen deze, wanneer de begrippen en regels van de geldende bestemmingsplannen afwijken van de begrippen en regels uit dit paraplubestemmingsplan.

Dit paraplubestemmingsplan geldt overal daar waar in bestemmingomschrijvingen en op de verbeelding wonen en/of woonfuncties (in grondgebonden of gestapelde woningen) is toegestaan.

2.2.3 Anti-dubbeltelregeling (artikel 3)

2.2.4 Algemene bouw- en gebruiksregels (artikel 4 en 5)

2.2.4.1 Algemene bouwregels (artikel 4)

Het splitsen en omzetten van woningen leidt meestal ook tot bouwkundige ingrepen. In artikel 4.1 wordt een algeheel verbod opgelegd om bouwactiviteiten uit te voeren die leiden tot woningsplitsing of woningomzetting. Uitzondering hierop zijn de bestaande situaties die reeds legaal zijn gerealiseerd of waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. In artikel 4.2 worden de randvoorwaarden weergegeven onder welke omstandigheden een (binnenplanse) omgevingsvergunning kan worden verleend.

2.2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning gebruik woningsplitsing, omzetting, uitbreiding en kamerverhuur/-bewoning (5.1 - 5.3)

De criteria om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, spreken voor zich. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Nieuwe situaties moeten voldoen aan de criteria uit dit bestemmingsplan en het geldende beleid hieromtrent. Bestaande legale situaties blijven qua gebruik toegestaan, maar worden beëindigd zodra het gebruik langer dan een half jaar wordt onderbroken, of in de situatie dat er alternatieve grootschalige

huisvestingslocaties beschikbaar komen. Dit laatste criterium geldt specifiek voor huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten.

Gekozen is voor een oppervlakte van 15m² bij woningomzetting, woninguitbreiding en kamergewijze verhuur situaties per onzelfstandige woonruimte. Een onzelfstandige woonruimte van 15m² leent zich voor huisvesting van kwaliteit en hiermee een goed woon- en leefklimaat voor de huurders en/of gebruikers. Hetzelfde geldt voor 60m² bij woningsplitsing per woning en/of zelfstandige woonruimte.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning om het gebruik toe te staan, worden de volgende aspecten in acht genomen:

- Straat- en bebouwingsbeeld:

Het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld;

- Woon- en leefklimaat:

Overmatige concentratie van splitsingen, omzettingen en kamerverhuur kan ook gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat. De mate van concentratie van het voorkomen van woningsplitsing en woningomzetting en kamerbewoning kan daarom bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat worden betrokken. Het (negatieve) concentratie-effect zal in mindere mate aan de orde zijn bij bijvoorbeeld woningsplitsing in zelfstandige woonruimten/woningen.

Bij een goed woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar:

- een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- een aanbod aan woningen/woonruimten die tegemoet komt aan de lokale en regionale marktvraag;
- een leefomgeving die schoon, leefbaar en veilig is;
- het voorkomen van verrommeling in de openbare ruimte door het stallen van fietsen of het stallen van afvalcontainers;
- een milieukundig veilig en gezonde leefomgeving.

Verkeersveiligheid:

Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:

Een ruimtelijke situatie die sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar is.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden:

Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Privaatrechtelijke situatie:

Naar vaste jurisprudentie kan geen omgevingsvergunning worden verleend indien door verlening van de vergunning sprake zou zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering

De beleidsregels 'nieuwe onzelfstandige woonvormen, woningsplitsing en woningomzetting' voorzien in een uitgebreider toetsingskader op basis van bovenstaande bullets.

2.2.4.3 Overgangsrecht bestaande situatie (artikel 5.3)

Het aantonen van een bestaande situatie die onafgebroken is voortgezet kan via een inschrijving, registratie of met andere bewijsmiddelen. De bewijslast ligt hierbij bij degene die zich op dit recht beroept. In veel gevallen betreft dit de eigenaar of verhuurder. Zonder registratie of andere bewijsmiddelen is er geen sprake van een bestaande (onafgebroken) situatie.

2.2.4.4 Beëindiging huisvesting in relatie tot alternatieve grootschalige huisvesting (artikel 5.4)

Voldoende houdt in dit geval in dat er sprake moet zijn van een huisvestingslocatie voor 50% van het aantal arbeidsmigranten wat op dat moment op Urk werkt. Hierin wordt meegewogen dat er ook een deel buiten de gemeentegrenzen is gehuisvest vanuit een historisch gegroeide situatie. Mocht de situatie beleidsmatig binnen de buurgemeenten wijzigen, zal over deze bepaling en bijbehorend percentage bij omgevingsplanwijziging een nieuwe afweging worden gemaakt.

2.2.5 Overgangsrecht en slotregel (artikel 6 en 7)

Tot slot is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 6) en een slotregels (artikel 7).

Met inschrijving maar ook met andere bewijsmiddelen. Zonder registratie of andere bewijsmiddelen is er geen sprake van een bestaande situatie.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6. Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inzicht geboden moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend plan bevat een nadere planologisch juridische afbakening van de vorm van bewoning die is toegestaan binnen de bestemmingen die de mogelijkheid bieden aan woonfuncties, zoals weergegeven in artikel 2. Het plan biedt geen nieuwe gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het plan heeft dientengevolge geen effecten voor het milieu, de bodem, het water, de ecologie, archeologie, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Nader onderzoek naar voornoemde aspecten is dan ook niet relevant en verplicht. Dit impliceert dat er vanuit dat opzicht geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van dit paraplubestemmingsplan zijn geen kosten verbonden. **Eventuele financiële gevolgen van het vaststellen ervan buiten het normaal maatschappelijk risico zijn voor rekening van de gemeente.**

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid geldt dat het voorliggend plan uitsluitend een nadere beperking inhoudt van de gebruiksmogelijkheden voor bewoning zoals deze werden beoogd ten tijde van de vaststelling van de plannen waarop dit parapluplan betrekking heeft. Naar verwachting zal het voorliggend bestemmingsplan geen - althans geen significant negatieve- gevolgen hebben voor de waarde van de objecten waarop dit plan betrekking heeft. Er is reeds in 2017 voorzienbaarheid gecreëerd door het vaststellen van beleidsregels voor arbeidsmigranten. Daarnaast is sinds de vaststelling van het voorbereidingsbesluit duidelijk dat nieuwe bijzondere woonvormen niet meer zonder meer zijn toegestaan.

4 Planprocedure

4.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 Bro is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Door de komst van de Omgevingswet per 1 januari er geen mogelijkheid geweest om het plan eerst in voorontwerp te publiceren. Om recht te doen aan de inzichten van een ieder is de gemeente tijdens de terinzageleggingsperiode in overleg te getreden met de betrokken stakeholders, mede in het kader van de verwante beleidsregels. De uitkomsten waren veelal positief. De opgenomen toetsingscriteria waren voor de meeste partijen navolgbaar, mede gezien het eerdere beleid en de aansluiting bij de SNF normering. Vanuit 1 partij was aangegeven dat zij nog nader gingen reageren middels een zienswijze. Dit is gebeurd.

4.2 Inspraak/zienswijzen

In artikel 3.4 Awb is bepaald dat een ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd, gedurende welke termijn eenieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door een partij. De zienswijze is beantwoord in de reactienota, die als bijlage is bijgevoegd bij de toelichting.