gemeente dronten

Dronten : 23 juni 2020
Verzonden : 23 juni 2020
Kenmerk : U20.005013/GO/AH
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Inlichtingen : mr. A.M. Hegger

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: raadinformatiebrief “Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten”

Geachte leden van de raad,

Tijdens de vergadering van de raadscommissie op 11 juni j.l. is de “Beleidsvisie huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten” behandeld. De commissie heeft een aantal vragen gesteld en door het college is toegezegd dat deze schriftelijk zullen worden beantwoord vóór de besluitvorming in de raadsvergadering van 25 juni 2020. De vragen van de commissie hebben betrekking op een aantal in de beleidsvisie voorkomende begrippen. Deze brief geeft nadere uitleg bij deze begrippen.

Tijdens de commissievergadering is tevens een aantal vragen aan de orde gesteld door een inspreker, de heer A. Maris, inwoner van de gemeente Dronten. Na de behandeling van de begrippen wordt een reactie aangereikt voor de beantwoording van de door de heer Maris gestelde vragen.

De vraag van de andere inspreker mevrouw R. de Vlieger, directeur van Aeres Hogeschool, betreffende de terugvaloptie, wordt beantwoord bij de uitleg van dit begrip.

Nadere toelichting bij begrippen uit de beleidsvisie

Beleidsvisie en Afwijkingenbeleid
De beleidsvisie is algemener van aard dan het Afwijkingenbeleid en betreft een bevoegdheid van uw raad. De in de beleidsvisie genoemde regelingen worden in het Afwijkingenbeleid zo nodig nader uitgewerkt.

Het Afwijkingenbeleid betreft een uitwerking van de gegeven algemenere beleidskaders en is daarom concreter van aard. Het is vooral gericht op besluitvorming in verband met aanvragen om omgevingsvergunning. Dit betreft een bevoegdheid van het college.

De beleidsvisie en het Afwijkingenbeleid dienen in samenhang te worden gelezen als toetsingskader voor alle aanvragen inzake het verkrijgen van een planologische maatregel (aanvragen om wijziging van bestemmingsplannen en/of een

Bijlage(n): --

omgevingsvergunning) om huisvesting voor studenten of tijdelijke arbeidsmigranten te kunnen realiseren.

In de beleidsvisie staan de aanvullende onderwerpen opgenomen die in het Afwijkingenbeleid nader zullen worden uitgewerkt:

- De voorwaarden waaronder een uitzondering wordt toegestaan op de regel dat maximaal vier studenten of tijdelijke arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest (pagina's 12 en 20 beleidsvisie). Het is de bedoeling om in het Afwijkingenbeleid te bepalen dat alleen een uitzondering op voornoemde regel wordt gemaakt indien de woning voldoende groot is (iedere student of arbeidsmigrant beschikt tenminste over een eigen kamer) en er is voldoende parkeerruimte is op eigen terrein (tenminste één parkeerplaats voor elke persoon boven de vier personen). Door deze regeling zal de uitzondering van meer dan vier personen in een woning niet van toepassing kunnen zijn op bijvoorbeeld tussenwoningen.
- De voorwaarden waaronder huisvesting op bedrijventerreinen is toegestaan (pagina's 13 en 21 beleidsvisie). In het Afwijkingenbeleid zullen voorwaarden van de volgende strekking worden opgenomen: het gebouw moet substantieel leeg staan, omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd, de veiligheid van de bewoners moet zijn gewaarborgd, de verkeer- en parkeersituatie op het bedrijventerrein moet gewaarborgd blijven.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten waaraan nieuwe bouwlocaties en nieuw te bouwen eenheden voor huisvesting moeten voldoen. Deze staan opgenomen in bijlage I van de beleidsvisie. Deze bijlage is als bijlage bij deze brief gevoegd. In het Afwijkingenbeleid zullen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van de beleidsvisie.
- Opname van de verplichting in het Afwijkingenbeleid dat werkgevers of exploitanten ervoor verantwoordelijk zijn dat arbeidsmigranten zich registreren in de Basisregistratie Personen (pagina 21 beleidsvisie). De bedoeling is om in het Afwijkingenbeleid op te nemen dat deze regel als voorschrift aan iedere vergunning wordt verbonden, zodat de eigenaren van huisvesting kunnen worden aangesproken wanneer arbeidsmigranten zich niet hebben ingeschreven.

<u>Leefbaarheidstoets</u>
Veel studentensteden hanteren varianten van leefbaarheidstoetsen die in de basis echter inhoudelijk overeenkomen, namelijk het stellen van normen met betrekking tot leefbaarheid waaraan moet zijn voldaan om een vergunning te verkrijgen voor het realiseren van een studentenwoning. Ook de gemeente Dronten werkt al enige jaren met een leefbaarheidstoets die inhoudelijk overeenkomt met die welke in de grote studentensteden wordt gebruikt. Deze leefbaarheidstoets is opgenomen in het vigerende Afwijkingenbeleid. Met de beleidsvisie wordt deze leefbaarheidstoets uitgebreid. Het naar aanleiding van de beleidsvisie nog vast te stellen herziene Afwijkingenbeleid zal een verdere uitbreiding van de leefbaarheidstoets inhouden.

De in het huidige Afwijkingenbeleid opgenomen leefbaarheidsnormen en straks de normen uit de beleidsvisie en het herziene Afwijkingenbeleid gelden als toetsingskader voor een bestemmingsplanwijziging en/of vergunningverlening.

Op deze wijze is door middel van beleidsregels vastgelegd dat alleen medewerking wordt verleend aan de gevraagde planologische maatregel voor de realisatie van huisvesting van voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten, wanneer is aangetoond dat wordt voldaan aan de in de genoemde beleidsdocumenten opgenomen leefbaarheidsnormen.

Voor voorbeelden van deze in de beleidsvisie voorkomende (en in het Afwijkingenbeleid nader uitgewerkte) leefbaarheidsnormen wordt verwezen naar de hierboven onder ‘Beleidsvisie en Afwijkingenbeleid’ genoemde onderwerpen. Daarnaast zijn op pagina’s 12–14 (studenten) en 20–22 (tijdelijke arbeidsmigranten) en pagina 25, bijlage I van de beleidsvisie leefbaarheidsnormen vermeld. Het betreft de volgende reeds op grond van het vigerende Afwijkingenbeleid gehanteerde en uitgebreide normen:

- Er moet een spreiding zijn van woningen voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten door toepassing van het 100-meter-criterium. Dit staat in het huidige artikel 9.1 lid 2 van het Afwijkingenbeleid opgenomen. Ook in de komende herziening zal deze regel terugkomen. Voorts worden er afstandscriteria opgenomen voor andere huisvestingsaccommodaties dan reguliere woningen. Deze staan ook vermeld in Bijlage I van de beleidsvisie.
- Er moet een door de gemeente goedgekeurd beheersplan aanwezig zijn. In het beheersplan zijn regels opgenomen over veiligheid, voorkoming van overlast, een boetesysteem, roken, alcohol en drugsgebruik, calamiteiten, de beheerder, etc. In artikel 9.1 lid 5 van het vigerende Afwijkingenbeleid is het voorgaande bepaald. Bij de komende herziening zal dit ook weer het geval zijn. Ook zal worden opgenomen welke voorschriften in ieder geval aan een omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Zo wordt als voorschrift opgenomen dat in de accommodatie te allen tijde een door de gemeente goedgekeurd beheersplan aanwezig moet zijn én dat de eigenaar van de huisvesting eindverantwoordelijk is voor de naleving van het beheersplan (zodoende kan de eigenaar worden aangesproken op zijn verantwoordelijk als verhuurder). Zowel voorafgaande aan de vergunningverlening als ten tijde van de looptijd van de vergunning gelden de in het beheersplan opgenomen normen dus als toetsingskader, respectievelijk voor de vraag of vergunning al dan niet kan worden verleend en of al dan niet handhavend moet worden opgetreden?

De volgende nieuwe (of aangescherpte) leefbaarheidsnormen zijn opgenomen in de beleidsvisie:

- In de beleidsvisie wordt aangegeven dat er aandacht nodig is voor voldoende faciliteiten op de campus en bij andere grootschalige accommodaties.
- De beleidsvisie stelt dat er zal worden gehandhaafd in geval van overlast (aanscherping).
- Er wordt de verplichting ingesteld tot het hebben doorlopen van een participatietraject voorafgaande aan de aanvraag van de gewenste planologische maatregel: zie verderop in deze brief onder ‘participatie’.
- De beleidsvisie stelt in bijlage I dat de eigenaar van andere huisvesting dan in reguliere woningen afspraken met een afvalinzamelaar moet maken voor het ophalen van afval. In het Afwijkingenbeleid zal hierover een regel worden opgenomen.

De normen dragen bij aan de leefbaarheid door middel van het creëren van een balans tussen reguliere en bijzondere woonvormen en het stellen van regels ter voorkoming van allerlei vormen van overlast en het tegengaan van verloedering van de woonomgeving.

De normen zijn ook bedoeld om als instrument ná de vergunningverlening te gebruiken. De normen worden namelijk als voorschriften aan de vergunningen verbonden. Niet-naleving van de voorschriften kan leiden tot handhaving met als ultimum remedium intrekking van de vergunning.

Terugvaloptie
Zoals ook in het raadsvoorstel staat aangegeven, is het niet eenvoudig om investeerders te interesseren voor het doen van investeringen in studentenhuisvestingaccommodaties. Om deze reden is in de beleidsvisie de mogelijkheid gecreëerd van een ‘terugvaloptie’. Dit betekent dat wanneer aan strikte voorwaarden wordt voldaan middels een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik *tijdelijk* de mogelijkheid wordt geboden voor de huisvesting van andere doelgroepen dan studenten. Door de terugvaloptie zijn investeerders waarschijnlijk eerder bereid om in studentenhuisvesting te ontwikkelen. Zij lopen hierdoor immers minder risico op leegstand en daarmee op inkomstenderving.

De voorwaarden waaronder de terugvaloptie door middel van vergunningverlening dient te worden toegepast staan vermeld op pagina 14 van de beleidsvisie. Deze luiden:

a. de aanvrager kan aantonen dat er in het complex al meer dan 18 maanden substantiële leegstand bestaat;
b. de aanvrager kan aantonen dat deze leegstand buiten zijn/haar invloedsfeer ligt;
c. er zijn geen zwaarwegende argumenten die de vergunningverlening tegenhouden;
d. belanghebbenden worden niet onevenredig geschaad;
e. er heeft communicatie met omwonenden plaatsgevonden;
f. de omgevingsvergunning is tijdelijk. De maximale termijn is vijf jaar met een optie tot verlenging.

Belangrijke aspecten zijn dus dat er langere tijd substantiële leegstand bestaat, dat omwonenden van de accommodatie zijn betrokken bij de aanvraag en dat alleen een tijdelijke vergunning wordt verleend.

Mevrouw De Vlieger, de directeur van Aeres Hogeschool, gaf tijdens haar inspraakreactie te kennen dat zij vreesde dat de minimaal vereiste termijn van substantiële leegstand van 18 maanden zodanig lang is dat potentiële investeerders nog steeds te terughoudend zullen zijn om te investeren in studentenhuisvesting.

Het instellen van een termijn korter dan 18 maanden is denkbaar. Echter, een termijn korter dan 12 maanden wordt door ons afgeraden. Het instellen van een kortere termijn doet namelijk afbreuk aan een van de met de termijn te bereiken doelen, namelijk voorkomen dat eigenaren van huisvestingaccommodaties uit winstoogmerk te eenvoudig deze aan andere bijzondere woongroepen gaan verhuren dan aan studenten (terwijl deze wel behoefte hebben aan de woonruimte). Wanneer er echter gedurende tenminste 12 maanden sprake is van substantiële leegstand buiten toedoen van de aanvrager, dan is enerzijds in beginsel voldoende duidelijk dat het niet waarschijnlijk is dat op korte termijn

weer studenten in het complex zullen worden gehuisvest, terwijl anderzijds verkorting van de termijn met 6 maanden zal bijdragen aan het interesseren van potentiële investeerders.

Participatie
In de komende herziening van het Afwijkingenbeleid zal in artikel 9.1 lid 3 een verplichting tot participatie worden opgenomen. De verplichting zal inhouden dat de aanvrager om omgevingsvergunning voor de huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten, voorafgaande aan de vergunningsaanvraag, een participatietraject met de rechthebbenden van de in de directe omgeving gelegen percelen moeten hebben doorlopen.

SNF-kenmerk:
Alle huisvestingaccommodaties dienen – vanzelfsprekend- te voldoen aan de technische en kwalitatieve eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Dit geldt op grond van de wet. Daarnaast stelt de gemeente Dronten aanvullende kwaliteits- en veiligheidseisen aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten door te eisen dat dat huisvestingaccommodaties voor tijdelijke arbeidsmigranten beschikken over het SNF-keurmerk.

De SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Een huisvestingsorganisatie die voldoet aan de SNF-normen voor arbeidsmigranten wordt opgenomen in het SNF-register. Deze normen zien op diverse kwalitatieve en veiligheidsnormen, zoals ruimte, privacy, sanitair, hygiëne, brandveiligheid en goed werkgeverschap.

Huisvestingsorganisaties die zich aanmelden bij de SNF worden jaarlijks door de SNF gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet, en worden zaken niet voldoende snel hersteld, dan verliest de huisvestingsorganisatie haar SNF-keurmerk. De gemeente controleert – onder andere - of de huisvestingsorganisaties (nog) in het bezit zijn van het SNF-keurmerk. Bij het ontbreken van het keurmerk kan in het uiterste geval de vergunning worden ingetrokken.

Het SNF-keurmerk heeft geen invloed op de gemeentelijke bevoegdheid om zelf het aantal tijdelijke arbeidsmigranten te bepalen dat maximaal in een woning mag worden gehuisvest. Dit volgt uit de beleidsvisie en het Afwijkingenbeleid en de eigen bevoegdheid van de gemeente om dit zo te bepalen. Het uitgangspunt van deze beleidsdocumenten is maximaal vier personen in een woning. In bijzondere omstandigheden mag dit meer zijn (zie hieronder ‘Wijzigingen Afwijkingenbeleid’). In deze beleidsdocumenten is dus én het maximum aantal personen dat in een woning mag worden gehuisvest vastgelegd én vastgelegd is dat woningen moeten beschikken over het SNF-keurmerk.

Motie Inrichting Campus Wijland
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Dronten – Wijland (D3100)” op 25 januari 2018 heeft uw raad de bovengenoemde motie aangenomen. Tijdens de behandeling van de beleidsvisie heeft u de vraag gesteld op welke wijze wij tot op heden uitvoering hebben gegeven aan deze motie?

In onze brief aan uw raad d.d. 23 juni 2020 (kenmerk: U20.004408/GO/EP/CD) over de samenwerkingsagenda met Aeres Hogeschool, hebben wij deze vraag beantwoord. Wij verwijzen u verder naar deze brief.

Inspraak de heer A. Maris

Hieronder wordt een reactie aangereikt voor de beantwoording van de door de heer Maris gestelde vragen. Zijn vragen zijn samengevat en schuingedrukt weergegeven.

1. Waarom en onder welke voorwaarden wordt afgeweken van de regel dat maximaal vier studenten of tijdelijke arbeidsmigranten in een woning mogen worden gehuisvest?

Reactie

In de beleidsvisie staat op pagina's 11 (studenten) en 20 (tijdelijke arbeidsmigranten) aangegeven dat het uitgangspunt is en blijft dat er omgevingsvergunning kan worden verleend voor de huisvesting van maximaal 4 personen in één reguliere woning. Dat het echter onder bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld omvang woning, aantal kamers en/of parkeernormen) mogelijk moet worden gemaakt om meer dan 4 personen in een woning te huisvesten. Deze uitzondering op de regel zal nader worden uitgewerkt in het Afwijkingenbeleid met inachtneming van het gestelde in de beleidsvisie.

Door het opnemen van de uitzondering kan het tekort aan huisvestingsmogelijkheden verder worden teruggedrongen, terwijl de invloed op de directe omgeving beperkt zal zijn (de uitzondering zal alleen worden toegepast in geval van voldoende grote woningen op voldoende grote percelen).

2. *Moet er niet een leefbaarheidstoets als onderdeel van de vergunningenprocedure worden ingevoerd zoals sommige grote studentensteden deze hanteren?*

Reactie

De gemeente Dronten hanteert een leefbaarheidstoets. Zie de hierboven gegeven uitleg bij het begrip 'leefbaarheidstoets'.

3. *Het afstandscriterium is niet van toepassing op het centrum. Het kaartje weergegeven in Bijlage I bij het Ruimtelijk Beleid omvat woongebouwen aan de Noordzijde van de Helling. Is het de bedoeling dat voor deze woongebouwen het 100-m-criterium niet van toepassing is?*

Reactie

In de herziening van het Afwijkingenbeleid van 1 december 2015 is de regel opgenomen dat het 100-meter-criterium niet geldt voor studentenwoningen in het centrumgebied. Wat het centrumgebied omvat is duidelijk gemaakt door opname in het Afwijkingenbeleid van een luchtfoto met daarop weergegeven de grenzen van het centrumgebied. Uit deze luchtfoto blijkt de bedoeling: alleen de woningen gelegen binnen de aangegeven grenzen behoren tot het centrumgebied. Het kaart is als bijlage bij deze brief gevoegd.

4. *Kan het verplicht stellen van de SNF-normering geen afbreuk doen aan het maximaal aantal van 4 personen dat in een woning mag worden gehuisvest?*

Reactie
Nee, de SNF-normering heeft geen invloed op de gemeentelijke bevoegdheid om zelf het aantal tijdelijke arbeidsmigranten te bepalen dat maximaal in een woning mag worden gehuisvest. Zie verder de hierboven gegeven nadere uitleg bij het begrip ‘SNF-kenmerk’.

5. *De gemeente neemt een terughoudende rol in als het gaat om te voorzien in de noodzakelijke huisvesting in de zin van faciliterend op planologisch gebied. De gemeente zou ook een actievere rol kunnen nemen door bijvoorbeeld eigen gronden te bestemmen voor deze doeleinden en te verhuren aan ontwikkelaars. Wat vindt de gemeente van een dergelijke optie?*

Reactie
In de beleidsvisie is er voor gekozen om het beleidsuitgangspunt, zoals vastgelegd in het Afwijkingenbeleid, te continueren namelijk dat de gemeente de huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten faciliteert door middel van het stellen van duidelijke (planologische) regels met concrete toetsingskaders waarmee wordt bijgedragen aan snelle vergunningverlening voor het realiseren van huisvesting. De daadwerkelijke bouw en de locaties van de huisvesting worden echter overgelaten aan de markt.

6. *Aangegeven wordt dat de gemeente pas gaat handhaven op illegale situaties als er voldoende alternatieve huisvesting is gerealiseerd. Bevordert de gemeente, alleen al door dit op te schrijven, het ontstaan van illegale situaties en vindt u het correct naar de inwoners van Dronten om niet te handhaven bij illegale situaties?*

Reactie
De beleidsvisie stelt dat handhavend zal worden opgetreden tegen bijvoorbeeld vormen van overlast. Ook stelt de visie dat zo nodig extra handhaving zal worden ingezet. Vanzelfsprekend zal eveneens tot handhaving worden overgegaan, indien concrete handhavingsverzoeken door derde-belanghebbenden hiertoe aanleiding geven.

De tekst waar in de bovenstaande vraag naar wordt verwezen heeft met name betrekking op huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatiewoningen op recreatieparken (p. 20/21 visie). In de beleidsvisie wordt uitgesproken dat de gemeente van mening is dat deze vorm van gebruik van recreatiewoningen ongewenst is.

Het vraagstuk van de handhaving wordt thans bezien in het kader van een project dat in voorbereiding is om de vakantieparken van de gemeente Dronten weer vitaal te maken. Van dit project zal een uitgebreid participatietraject deel uitmaken. In ieder geval zullen alle eigenaren van de recreatieparken en de recreatieverblijven binnen de gemeente hierbij worden betrokken. De uitkomst van participatietraject zal uiteindelijk bepalend zijn voor het antwoord op de vraag hoe wij om zullen gaan met de bewoning van recreatiewoningen door bijvoorbeeld tijdelijke arbeidsmigranten.

7. *Nieuwbouw woningen mogen niet worden ingezet voor kamerverhuur. Wat is daar de reden voor? Maakt dat misschien onze nieuwbouwprojecten minder aantrekkelijk voor kopers maar geldt datzelfde dan ook niet voor bestaande bouw?*

Reactie
Er is zowel een tekort aan reguliere woningen als aan huisvestingsmogelijkheden voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. Voorkomen dient te worden dat nieuw te bouwen reguliere woningen reeds bij voorbaat worden onttrokken aan de reguliere woningmarkt. Voor de opheffing van het tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten is deze beleidsvisie mede ontwikkeld. Op basis van de beleidsvisie (en het Afwijkingenbeleid) kan - onder andere - nieuwe huisvesting voor deze beide doelgroepen worden gerealiseerd.

8. *Heeft de gemeente inzicht in de effecten van de in de beleidsvisie neergelegde regels?*

Reactie
De in de beleidsvisie opgenomen regels wijken inhoudelijk niet veel af van het beleid zoals dat in Dronten voor tijdelijke arbeidsmigranten vanaf 2012 en voor studenten vanaf 2014 wordt gevoerd. Op basis van de ervaringen opgedaan in de afgelopen jaren, kunnen wij met een behoorlijke mate van zekerheid stellen dat wij een goed inzicht hebben in de gevolgen van het beleid. De effecten van ons beleid uit de afgelopen jaren zijn ook uitgebreid geëvalueerd in 2017 en tevens bij de totstandkoming van de nu ter besluitvorming voorliggende beleidsvisie.

Zoals in de van de beleidsvisie onderdeel uitmakende uitvoeringsagenda staat aangeven, zal de beleidsvisie in 2025 (of eerder, wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven) worden geëvalueerd. Bij deze evaluatie- waarbij ook alle stakeholders weer worden betrokken – zal worden bezien of het beleid nog steeds werkt en effectief is, dan wel of het bijgesteld dient te worden.

9. *Het vigerende Afwijkingenbeleid zoals dat in de beleidsvisie is weergeven is niet volledig. Bovendien is er een verschil op het punt van aantal personen per woning. Ontstaat hierdoor onduidelijkheid?*

Reactie
In de beleidsvisie is voor de volledigheid het vigerende beleid zoals vastgelegd in het Afwijkingenbeleid in hoofdlijnen weergegeven.

In de beleidsvisie wordt voorgesteld om onder voorwaarden meer dan vier personen in een woning te huisvesten (zie ook antwoord vraag 1). Dit betreft een voorgestelde wijziging van het vigerende beleid die het college aan uw raad wil voorleggen.

10. *Is dit beleid afdoende om op korte termijn te voorzien in voldoende huisvesting? Hoe groot is het risico dat dit doel niet wordt bereikt en wat doet u om de kans daarop te verkleinen?*

Reactie
Op grond van het toetsingskader zoals neergelegd in het beleid (en in het Afwijkingenbeleid) kan er op korte termijn voldoende huisvesting worden gerealiseerd. Of dit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd wordt aan de markt overgelaten (zie ook het antwoord op vraag 5). Er is echter voldoende interesse van diverse investeerders om te investeren in huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Ook wordt door de Aeres Hogeschool gewerkt aan het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten.

11. Welke risico's zijn er op het gebied van de leefbaarheid in de directe omgeving van panden en wat wordt gedaan om dat risico te verminderen?

Reactie
Zie het antwoord op vraag 2.

12. Is er kans op planschade als gevolg van dit voorgestelde beleid?

Reactie
Planschaderisico wordt in alle gevallen door middel van een planschadeovereenkomst afgewenteld op degene die huisvesting wil realiseren.

Hoogachtend,
het college van Dronten,

drs. T. van Lenthe
secretaris

drs. J.P. Gebben
burgemeester

Datum : 23 juni 2020
Bladnr. : 10
Kenmerk : U20.005013/ GO/ AH

Bijlage van het huidige Afwijkingenbeleid: begrenzing van het centrumgebied waarbinnen onbeperkt woningen mogen worden gebruikt voor studentenhuisvesting.

Bijlage I van de beleidsvisie: de uitgangspunten nieuwe locaties

Omdat er een tekort is aan huisvesting voor studenten en tijdelijke arbeidsmigranten, wil de gemeente een aantal nieuwbouwlocaties faciliteren In deze bijlage zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen waaraan nieuwe bouwlocaties en nieuw te bouwen eenheden aan moeten voldoen. We laten hierbij de reguliere woningen in de woonwijken waarvoor het 100 meter criterium geldt buiten beschouwing.

Overigens geldt bij alle mogelijke nieuwbouwlocaties, zowel voor de huisvesting van studenten als voor arbeidsmigranten, dat de gemeente de ruimte heeft om een eigen afweging te maken. Dat betekent onder meer dat - indien een locatie voldoet aan alle criteria - de gemeente niet verplicht is om mee te werken aan een aanvraag of initiatief. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd en/of geconsulteerd, conform de inspraakverordening van de gemeente.

A. Studentenhuisvesting

Op de campus geldt dat verschillende vormen van ontwikkeling mogelijk zijn (binnen het kader van het bestemmingsplan en de beleidsvisie), maar er dient rekening te worden gehouden met de bufferzone tussen de campus en de omliggende wijken.

Afwegingskader nieuwe locaties studentenhuisvesting

	Klein (tot 20 personen)	Middelgroot (21 tot 60 personen)	Groot (61 tot 300 personen)
Locatie			
	A) Op de campus **B)** Binnen de bebouwde kom (100-meter criterium geldt)	**A)** Op de campus **B)** Binnen de bebouwde kom	**A)** Op de campus **B)** Binnen de bebouwde kom
Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen, niet zijnde bijzondere woonvorm[1]			
15 meter		30 meter	50 meter
Beheer			
	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving
Parkeren			
	A) Fietsen op eigen terrein **B)** Auto's indien mogelijk op openbare weg	**A)** Fietsen op eigen terrein **B)** Auto's op eigen terrein	**A)** Fietsen op eigen terrein **B)** Auto's op eigen terrein
Afval			
	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval
Unitgrootte (personen)			
	Maximaal 4 per unit	Maximaal 6 per unit	Maximaal 16 per unit
Maximale bouwhoogte			
	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie
Extra faciliteiten en voorzieningen			
	Niet van toepassing	Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan
Perceelafscheiding			
	Passend in omgeving	Passend in omgeving	Passend in omgeving

[1] Voor de campus geldt een bufferzone rondom de campus.

Afwegingskader nieuwe locaties tijdelijke arbeidsmigranten

	Klein (tot 50 personen)	Middel (51 tot 150 personen)	Groot (151-300 personen)
Locatie			
	A) In de bebouwde kom **B)** Buiten de bebouwde kom waarbij de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, binnen een bestaand en passend bouwvlak	**A)** In de bebouwde kom **B)** Buiten de bebouwde kom waarbij de afstand tot de bebouwde kom beperkt is, binnen een bestaand en passend bouwvlak	Buiten de bebouwde kom, binnen een bestaand en passend bouwvlak
Grootte van bufferzone tussen nieuwbouw en bestaande woningen[2]			
	15 meter	30 meter	70 meter
Beheer			
	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving	Beheerplan verplicht inclusief afstemming over handhaving. Beheerder permanent aanwezig op het terrein.
Parkeren			
	A) Fietsen op eigen terrein. **B)** Auto's op eigen terrein	**A)** Fietsen op eigen terrein **B)** Auto's op eigen terrein	**A)** Fietsen op eigen terrein **B)** Auto's op eigen terrein
Afval			
	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval	De eigenaar dient zelf afspraken te maken met een afvalinzamelaar over het ophalen van het afval
Unitgrootte (personen)			
	Maximaal 4 per unit	Maximaal 8 per unit	Maximaal 8 per unit
Maximale bouwhoogte			
	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie
Extra faciliteiten en voorzieningen			
	Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan	Opnemen in bouwplan
Perceelafscheiding			
	Passend in omgeving	Passend in omgeving	Passend in omgeving

[2] Deze afstand geldt tot de naastgelegen woon, niet tot eventuele andere bebouwing

Voor het huisvesten van arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom is toestemming van de provincie benodigd indien het bouwvlak dient te worden aangepast. Dat is maatwerk. Aangezien het provinciaal onderzoek een urgent tekort aan huisvesting signaleert, is samenwerking van de provincie bij het realiseren van een aantal grootschalige initiatieven buiten de bebouwde kom gewenst.