

Gedooagbesluit 26 woonunits aan de Weijver (15 jaar)

Ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden zijn op de gronden noordoostelijk van De Weijver 2 in Hoogwoud tijdelijke woonunits geplaatst. Deze units bieden onderdak aan circa 26 Oekraïners. De gemeente Opmeer heeft het voornemen om op deze locatie een meer definitieve en kwalitatief betere huisvestingsoplossing te realiseren, bestaande uit 26 woonunits voor circa 70 Oekraïners. De capaciteit zal worden vergroot en de kwaliteit zal worden verbeterd door de vervanging van de bestaande woonunits door nieuwe woonunits bestaande uit twee bouwlagen.

De bouw start naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 en de nieuwe woonunits zullen aan het eind van dit jaar van voor de duur van 15 jaar in gebruik worden genomen. Op termijn, als de behoefte aan huisvesting van Oekraïners wegvalt, worden de woonunits in gebruik genomen door 'reguliere' woningzoekenden, zoals jongeren en spoedzoekers.

Planologisch kader

Ter plaatse van de gronden noordoostelijk van De Weijver 2 is tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden niet toegestaan. De tijdelijke huisvesting past niet binnen de op grond van het bestemmingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017' (als onderdeel van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Opmeer') geldende bestemming 'Sport'. Daarnaast is het gelet op de bouwregels binnen deze bestemming niet toegestaan om de (tijdelijke) bebouwing op te richten. Het initiatief is dus strijdig met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet niet in binnenplanse afwijkmogelijkheden ten behoeve van de tijdelijke huisvesting. Het college kan aan het tijdelijk gebruik en bouwen alleen meewerken door een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) te verlenen. Om te bepalen of op basis van een aanvraag omgevingsvergunning van de voorschriften van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan kan worden afgeweken, dient overeenkomstig artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Beginselflicht tot handhaving

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als uitgangspunt dat een bestuursorgaan in de regel gebruik moet maken van een bevoegdheid om handhavend op te treden, ook wel aangeduid als de beginselflicht tot handhaving. Hiermee wordt het algemeen belang gediend. Handhaving staat voorop. Bij de vraag of van handhavend optreden mag worden afgezien, moet worden beoordeeld of handhavend optreden onevenredig is. Bij de toets aan het evenredigheidsbeginsel geldt de maatstaf van de zogeheten Harderwijk-uitspraak (ABRS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285). Dit betekent dat de bestuursrechter toetst of het besluit geschikt en noodzakelijk is, en daarna of het besluit in de gegeven omstandigheden evenwichtig is. Handhavend optreden is alleen onevenredig als er in het concrete geval omstandigheden zijn waaraan een zodanig zwaar gewicht toekomt dat het algemeen belang dat gediend is met handhaving daarvoor moet wijken. Dan is er een bijzonder geval waarin toch van handhavend optreden moet worden afgezien. Een bijzonder geval kan zich bijvoorbeeld voordoen bij concreet zicht op legalisatie, maar ook andere omstandigheden van het concrete geval kunnen leiden tot het oordeel dat er een bijzonder geval is (vergelijk bijvoorbeeld ABRS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:678 en ABRS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:854).

Onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhavend optreden, en kan de strijdigheid met wet- en regelgeving tijdelijk worden gedoogd. Volgens de gangbare juridische praktijk, die voortkomt uit de kabinetsnota 'Grenzen aan gedogen' ('Gedogen in Nederland', Kamerstukken II, 1996-1997, 25 085, 1-2) is gedogen aanvaardbaar indien:

1. het gedogen beperkt is in omvang en/of tijd;
2. het gedogen expliciet bij een besluit gebeurt
3. sprake is van een zorgvuldige en kenbare belangenafweging;
4. duidelijke voorwaarden aan het gedogen worden gesteld;
5. regelmatig wordt gezien of de situatie zodanig is dat gedogen nog gerechtvaardigd is en of aan de voorwaarden die aan het gedogen zijn gesteld, wordt voldaan.

Gedogen moet beperkt blijven tot overmachts-/noodsituaties en overgangssituaties.

Het onderhavige geval

In het onderhavige geval is sprake van een tijdelijke, met het bestemmingsplan strijdige, situatie. Op 28 mei 2025 is omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik ter plaatse van de huisvestingslocatie. Ook zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woonunits zelf. Naar verwachting zullen de omgevingsvergunningen uiterlijk op 1 januari 2026 worden verleend.

Dit brengt mee dat de illegale situatie dan zal worden beëindigd. Voldaan wordt aan de bovengenoemde voorwaarden om gedogen aanvaardbaar te achten. Voor wat betreft de belangenafweging en de voorwaarden wordt naar het hiernavolgende verwezen. Bovendien is sprake van concreet zicht op legalisatie.

Belangenafweging

Om te beginnen is er een zwaarwegend maatschappelijk belang om tijdelijke huisvesting voor Oekraïners te realiseren (Vergelijk bijvoorbeeld ook Vzr. Rb. Oost-Brabant 7 februari 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:632 en Vzr. Rb. Gelderland 26 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1669). In dit verband geldt bovendien een taakstelling voor 80 woonunits in de omgeving. De locatie is geschikt en reeds in gebruik voor de huisvesting van Oekraïners, en is dus direct beschikbaar. Het plan is daarnaast urgent. Het is dringend noodzakelijk en gewenst om de bestaande woonunits op korte termijn te vervangen door kwalitatief hoogstaandere woningen.

Het college van burgemeester en wethouders van Opmeer is van mening dat sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang dat noopt tot deze tijdelijke gedoogsituatie. Dat belang weegt volgens het college in dit geval zwaarder dan het belang van handhaving van de toepasselijke regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Veiligheid van de tijdelijke locatie

Het college hecht eraan dat de tijdelijke locatie en de daar te plaatsen woonunits voldoen aan alle eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met name op het gebied van gezondheid, constructieve veiligheid, brandveiligheid en overige veiligheidsaspecten.

Verkeersveiligheid

Het gebruik van de gronden noordoostelijk van De Weijver 2 als tijdelijke huisvestingslocatie zal leiden tot een toename van 53 verkeersbewegingen mvt/etmaal. Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen en gelet op het feit dat het om een relatief beperkte verkeersgeneratie gaat, is het de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze hoeveelheid verkeer zonder noemenswaardige problemen kan verwerken.

Communicatie

De gemeente hecht aan het belang van een zorgvuldige communicatie over het tijdelijke gebruik van de locatie voor Oekraïense ontheemden en de ontwikkelingen dienaangaande. In dat kader heeft de gemeente de bewoners geïnformeerd over het besluit om de locatie als tijdelijke huisvestingslocatie in gebruik te nemen. Verdere berichtgeving en informatieverstrekking vinden plaats op de website van de gemeente: www.opmeer.nl

Besluit

Gezien het bovenstaande, besluit het college van burgemeester en wethouders van Opmeer om de gronden noordoostelijk van De Weijver 2, ofwel de gronden kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie C, perceelnummer 1908, als tijdelijke huisvestingslocatie te gedogen, in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan 'Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017', en te gedogen dat aldaar bouwwerken, aanhorigheden en voorzieningen worden opgericht.

Voorwaarden

Aan dit gedoogbesluit verbindt het college de hierna volgende voorwaarden:

1. Dit gedoogbesluit heeft betrekking op de gronden noordoostelijk van De Weijver 2 in Hoogwoud, kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie C, perceelnummer 1908.
2. De locatie wordt gebruikt als tijdelijke huisvestingslocatie. Dat betekent dat gedurende de duur van dit gedoogbesluit, te weten 15 jaar, Oekraïense ontheemden in tijdelijke woonunits op deze locatie zullen verblijven. Op termijn is het mogelijk dat hier 'reguliere' woningzoekenden worden gehuisvest.
3. Voor de huisvestingslocatie worden voorzieningen ingericht. Deze mogen enkel aanwezig zijn gedurende de looptijd van dit gedoogbesluit. Ten behoeve van de veiligheid van het gebruik van de huisvestingslocatie zullen werkzaamheden plaatsvinden.
4. De huisvestingslocatie en de daarop aanwezige bouwwerken, aanhorigheden en overige voorzieningen dienen uiterlijk ten tijde van de feitelijke ingebruikname te voldoen aan alle eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met name op het gebied van

gezondheid, constructieve veiligheid, brandveiligheid en overige veiligheidsaspecten.

5. Dit gedoogbesluit geldt met ingang van 19 juni 2025 tot 1 januari 2027, en vervalt na het verstrijken van deze termijn van rechtswege.

6. Na het verstrijken van de looptijd van dit gedoogbesluit, wordt het strijdige gebruik van de onderhavige gronden per direct gestaakt en worden de bouwwerken, aanhorigheden en overige voorzieningen die daar zijn aangebracht, direct en permanent verwijderd.

7. Alle risico's van het gebruik en de inrichting van de huisvestingslocatie liggen bij de gemeente Opmeer.

8. Het college behoudt zich alle rechten voor om dit gedoogbesluit op enig moment, indien de omstandigheden naar zijn oordeel hierom vragen, in te trekken.

Inwerkingtreding

Dit gedoogbesluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Gedoogbeslissingen zijn, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen, geen besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht omdat deze beslissingen niet op rechtsgevolg zijn gericht. Dat brengt mee dat tegen een gedoogbeslissing geen bezwaar en beroep openstaat (vergelijk ABRS 13 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3431, ABRS 6 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:704 en ABRS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1356). Desgewenst kan een verzoek om handhaving worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Opmeer. Tegen het besluit dat het college daarop zal nemen, staan wel rechtsmiddelen open.

Vragen

Hebt u vragen, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Opmeer, telefoon 0226 – 36 3333 of via gemeente@opmeer.nl.

Burgemeester en wethouder van Opmeer, 25 juni 2025