

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Locaties de Maas en I.B.C.-weg'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Locaties de Maas en I.B.C.-weg' heeft met ingang van 14 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging is één zienswijze binnengekomen. Daarnaast is één zienswijze buiten de ter inzage termijn ontvangen. Tevens is het plan voor vooroverleg bij de Provincie en Waterschap De Dommel aangemeld.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijzen opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- Adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- Datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- Een samenvatting van de zienswijze en puntsgewijs de reactie van de gemeente;
- In de conclusie is aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan 'Locaties de Maas en I.B.C.-weg'.

De eerste zienswijze is ontvankelijk verklaard. De zienswijze is in het geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze. De tweede zienswijze is buiten de termijn binnengekomen. Deze zienswijzen is separaat behandeld en hoofdstuk 4.1 behandeld.

3. Indiener zienswijze

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen.

Naam	Nr
AKD, namens Fair Stay Best OG B.V., de Maas 6	1. (paragraaf 4)
Holla legal & tax B.V., namens KaFra vastgoed B.V., De Maas 2-4	2. (paragraaf 4.1)

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

4. Ingekomen zienswijze

Hieronder wordt de ingekomen zienswijze per onderdeel samengevat weergegeven (links), daarnaast (rechts) een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijze.

	1. AKD	
	Zienswijze	Reactie gemeente
1.	Het schappen van de horeca-bestemming getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
2.	Binnen de horeca-bestemming is het toegestaan om hotel of andere logiesfunctie te realiseren. Deze wordt ten onrechte wegbestemd.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
	a. beoogde wijziging	
3.	De afwijking van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in een afbeelding.	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>
4.	In huidige bestemmingsplan is horeca categorie 5 toegestaan. Het voorgenomen bestemmingsplan staat dat niet toe.	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>
5.	De horecabestemming wordt geschrapt en de Staat van Bedrijfsactiviteiten is al bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze zou als bijlage bij de planregels opgenomen moeten worden.	<i>Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bijlagen per vergissing vermeld als 'bijlagen bij de toelichting'. Reclamant constateert terecht dat dit bijlagen bij de regels moeten zijn. Dit wordt gecorrigeerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
6.	In de toelichting is niet toereikend gemotiveerd dat de nieuwe bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is en ook niet welke noodzaak er bestaat om de horecabestemming te verwijderen.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
7.	In het ontwerp is geen rekening gehouden met het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken. Het ontwerpplan lijkt overhaast ter inzage te zijn gelegd.	<i>Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfase en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
8.	Clïente kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerp. Dit wordt nader toegelicht.	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>
	b. Geen gewijzigde planologische inzichten	
9.	Op grond van vaste rechtspraak kan de raad slechts op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen een andere bestemming voor gronden vaststellen. Bestemmingswijziging is pas mogelijk als het belang bij beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
10.	Er blijkt geen zwaarwegend belang voor het wegbestemmen van de logiesmogelijkheden. Ook niet uit de Beleidsnotitie huisvesting	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>

	arbeidsmigranten waarin de toelichting naar wordt verwezen. Dit is overigens niet het meest recente beleid.	
11.	Er is geen aandacht besteedt aan het recente beleid: 'Afsprakenkader huisvesting van Arbeidsmigranten Stedelijk gebied Eindhoven' uit november 2020. De huisvesting die cliënte wenst te realiseren voldoet aan het afspraken kader.	<i>Aan de in het 'Afsprakenkader huisvesting van Arbeidsmigranten Stedelijk gebied Eindhoven' vermelde uitgangspunten kunnen geen rechten worden ontleend. Het afsprakenkader dient voor gemeenten als basis of aanvulling op het lokale beleid. Het afsprakenkader is doorvertaald in de gemeentelijk Bedrijventerreinenvisie 'Samen werken aan de toekomst'. Zie ook algemene reactie gemeente.</i> <i>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt volledigheidshalve het 'Afsprakenkader huisvesting van Arbeidsmigranten Stedelijk gebied Eindhoven' bij het lokale beleid benoemd worden.</i>
12.	Uit het afsprakenkader volgt niet dat er een ruimtelijk belang bestaat om planologische mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten weg te bestemmen. Met het ontwerpbestemmingsplan zou huisvesting van arbeidsmigranten in ongewenste omstandigheden (niet humaan), wegens ontbreken van een alternatief, worden voortgezet.	<i>Beperkt medewerking verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen betekent niet dat geen uitvoering gegeven kan worden aan de afspraken met omliggende gemeenten in het SGE over kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten.</i>
13.	Aan de locatie I.B.C.-weg is wel een logiesfunctie toegekend. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid niet in de weg staat om op die locatie een logiesfunctie te realiseren. Het wordt niet gemotiveerd waarom een logiesfunctie niet ter plaatse van de gronden van cliënte kan worden toegestaan.	<i>Op een gedeelte van de locatie I.B.C.-weg is sprake van vergunde rechten welke worden gerespecteerd. Op 28 januari 2016 is voor het meest westelijke gedeelte van het pand een omgevingsvergunning verleend voor de huisvesting van 80 arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 12 maanden.</i>
14.	In het ontwerp is geen rekening gehouden met het concrete initiatief van cliënte. Het initiatief bestaat uit een logiesfunctie voor onder meer de huisvesting van arbeidsmigranten. Met een truc heeft het college een aanvraag van cliënte buiten behandeling gesteld. Overigens heeft de bezwarencommissie uitgesproken niet eens te zijn met het besluit van het college.	<i>Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfasen en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
15.	Cliënte is nog steeds voornemens haar project uit te voeren en deelt de stukken van het verzoek per post.	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>
16.	Cliënte heeft de aanvraag niet eerder opnieuw ingediend, omdat het voorbereidingsbesluit in de	<i>Een voorbereidingsbesluit verbiedt niet het (opnieuw) indienen van een</i>

	weg stond. Dit is onderdeel van de truc (zie punt 14).	<i>aanvraag omgevingsvergunning. Het is een eigen keuze van cliënte om geen aanvraag in te dienen.</i>
17.	Het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestemmingsplan een ruimtelijk instrument is waarin wenselijke toekomstige ontwikkeling in een gebied worden neergelegd. De raad moet bij vaststelling rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling. Hier is sprake van een concreet initiatief.	<i>Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfase en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
18.	Cliënte heeft een concreet initiatief waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid door de raad moet worden beoordeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>
19.	Cliënte stelt geen prijs op een bedrijfsbestemming op de locatie, maar wenst de mogelijkheden van de horecabestemming te benutten. Dit is ten onrechte niet betrokken in het ontwerpbestemmingsplan.	<i>Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfase en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
20.	Het voorgenoemde is niet het enige gebrek in het ontwerp.	<i>Voor kennisgeving aangenomen. Met een ambtshalve wijziging zal het plan op punten tekstueel en grammaticaal worden aangepast en daar waar nodig aangevuld. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van deze nota.</i>
	<i>c. Het plan is niet (financieel) uitvoerbaar door planschade</i>	
21.	De planologische keuze om de horecabestemming weg te bestemmen is niet uitvoerbaar gelet op de mogelijke planschade ten gevolge van het bestreden plan.	<i>De financieel-economische uitvoerbaarheid is geborgd doordat sprake is van een gemeentelijk voornemen ter uitvoering van vastgesteld beleid; voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De financiële situatie van de gemeente is 'gezond'; er is sprake van een sluitende meerjarenbegroting 2023-2026.</i>
22.	De raad dient rekening te houden met een (mogelijk omvangrijke) planschadeclaim. Hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar gesteld.	<i>Zie reactie onder punt 21.</i>
23.	Een planschaderisicoanalyse is niet bij het ontwerp gevoegd. Het is daardoor niet duidelijk of het plan financieel uitvoerbaar is.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
24.	Uit het ontwerp volgt niet dat is onderzocht of het plan kan worden uitgevoerd gelet op de directe planschade die hiermee samenhangt. De motivering van de financiële aspecten ontbreekt.	<i>Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De toelichting van dit bestemmingsplan wordt aangevuld op het punt financiële aspecten.</i>

	d. Onvoldoende aandacht voor VNG-handreiking bij bepalen toegelaten milieucategorieën	
25.	In de toelichting is aangegeven dat ten hoogste milieucategorie 3.1 wordt toegestaan, omdat er een afstand van ongeveer 50 meter vanaf het plangebied tot de meest nabijgelegen woning is. Dit is een gebrek in het ontwerp.	<i>Dit punt staat niet op zichzelf maar hangt samen met zienswijzen 26 en 27. Zie voor beantwoording punten 26 en 27.</i>
26.	De handreiking van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' biedt richtafstanden voor de toepassing van milieuzonering. In de VNG-brochure staat aangegeven dat gemotiveerd richtafstanden mogen worden verlaagd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'.	<i>Bij de toegepaste milieucategorieën is aangesloten op de zonering zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide. Hierin is de keuze gemaakt om uit te gaan van de richtafstanden behorend bij een 'rustig woongebied' zodat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen in de rustige woonwijk Batadorp nu en in de toekomst is geborgd.</i>
27.	De gemeente miskend dat het hier gaat om een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat een richtafstand van 50 meter voldoende is om ook bedrijven in milieu-categorie 3.2 toe te staan. De gronden van cliënte zijn grotendeel gelegen op een afstand van meer dan 100 meter tot de meest nabijgelegen woning. Dit betekent dat bedrijven in milieucategorie 4.1 op die gronden ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Ook die bedrijven zouden ter plaatse toegestaan moeten worden.	<i>De keuze voor het omgevingstype sluit aan bij het geldende bestemmingsplan (zie beantwoording onder punt 26). Los van het omgevingstype is het mogelijk om gestaffeld zwaardere milieucategorieën toe te staan. Hiervoor is in het ontwerpbestemming niet gekozen omdat we een eenduidige categorie op het bedrijventerrein willen toestaan. De kortste afstand tussen de bedrijfsbestemming de Maas 6 en woonbestemmingen aan de Looierstraat (Batadorp) bedraagt circa 70 meter; de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat dient te worden geborgd.</i>
28.	Cliënte voert dit aan omdat het in haar belang is dat de horecabestemming opnieuw wordt toegekend aan haar gronden, zodat alsnog de logiesfunctie kan worden gerealiseerd.	<i>Zie reactie 27.</i>
29.	Hierbij is het van belang dat de VNG logiesverstrekking die bestaat uit de bedrijfsactiviteit 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' -milieucategorie 1- wordt toegekend.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>
30.	In ruimtelijke zin is logies geen belastende functie en daarmee is er geen ruimtelijk relevante reden de logiesfunctie weg te bestemmen.	<i>Zie algemene reactie gemeente.</i>

e. Afsluitend		
31.	Cliënte uit frustratie dat bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan haar belangen. Zij wordt al meer dan een jaar door het gemeentebestuur tegengewerkt.	<i>Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfase en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
32.	Het ontwerpbestemmingsplan maakt duidelijk dat het gemeentebestuur in zet op weg-bestemmen van de logiesfuncties. Terwijl er een grote behoefte is voor dergelijke logiesfuncties en dit op gronden van cliënte past.	<i>De behoefte aan humane huisvesting van arbeidsmigranten wordt onderschreven. De gemeente verleend medewerking aan verzoeken voor huisvesting wanneer deze binnen de gemeentelijke beleidskaders als passend zijn beoordeeld.</i>
33.	Het ontwerpbestemmingsplan gaat niet in op het concrete initiatief dat in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag met bijbehorende stukken wordt meegestuurd met de zienswijze, zodat duidelijk is dat het om een concreet initiatief gaat waarmee rekening moet worden gehouden bij vaststelling van het bestemmingsplan.	<i>Zie algemene reactie gemeente. Het logiesproject dat eigenaar mogelijk wenst te maken is betrokken in de ontwerpfase en (de afweging van belangen rondom) de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
34.	Namens client wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan niet in huidige staat vast te stellen, maar om alsnog logies toe te staan.	<i>Het bestemmingsplan wordt vastgesteld met enkele aanpassingen en aanvullingen (zie hoofdstuk 5 van deze nota). Onder deze aanpassingen valt niet het aanpassen van de beleidslijn om de logiesfunctie weg te bestemmen. Op dit onderdeel wordt het bestemmingsplan niet aangepast.</i>
Algemene reactie gemeente		
De gemeenteraad heeft een eigen beleidsvrijheid wat betreft de planologische invulling van het grondgebied van de gemeente. De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Vaste lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend; de gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In de Bedrijventerreinenvisie 'samen werken aan de toekomst' welke op 15 maart 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad staat in paragraaf 3.1 het uitgangspunt geformuleerd dat de bedrijventerreinen maximaal beschikbaar blijven voor bedrijven. Paragraaf 4.4 gaat o.a. in op de huisvesting van arbeidsmigranten; de rol van internationale medewerkers voor onze economie wordt onderschreven en het belang van goede huisvesting wordt onderkend. Daarom wil de gemeente Best nu én in de toekomst haar verantwoordelijkheid nemen om te zorgen voor humane, gezonde en veilige huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is de gemeentelijke doelstelling om te streven naar ontkoppeling van arbeidscontracten en huurcontracten, om afhankelijkheid tussen werkgever en arbeidsmigrant tegen te gaan. De gemeente sluit zich aan bij de aanbevelingen uit de nota: 'Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan' om de positie van de arbeidsmigrant te verbeteren.		

Aangaande de regionale afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten is het navolgende opgenomen:

‘In onze gemeente zijn reeds enkele geconcentreerde logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten aanwezig aan de Zomereik en de IBC-weg. Verder spelen enkele initiatieven aan de Eindhovenseweg-Zuid en op de locatie van het voormalige NH-hotel. Daarmee zijn de grenzen in zicht. Gemeente Best levert hiermee binnen Stedelijk Gebied Eindhoven een wezenlijke bijdrage aan de regionale opgave om in de komende jaren in voldoende kwalitatieve huisvesting voor deze groep mensen te voorzien. Op bedrijventerreinen werken we niet mee aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimte voor bedrijven moet behouden blijven.’

In de actieagenda van hoofdstuk 5 wordt onder actiepunten 4.1 nog eens benadrukt dat geen medewerking wordt verleend aan nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op huisvesting van arbeidsmigranten, omdat het uitgangspunt is dat ruimte voor bedrijven behouden moet blijven.

In de zienswijzennota (punt 3) over de concept-Bedrijventerreinenvisie waarop in 2020 reacties konden worden gegeven, geeft het college over het uitgangspunt dat de bedrijventerreinen maximaal beschikbaar blijven voor bedrijven aan geen nieuwe planologische procedures ten behoeve van geclusterde huisvesting op bedrijventerreinen meer te gaan doorlopen.

Met het op 13 december 2021 door de gemeenteraad genomen voorbereidingsbesluit ‘Bedrijventerreinen Logiesverstrekking’, wordt opvolging gegeven aan het eerdere besluit van de gemeenteraad over de Bedrijventerreinenvisie én voor de locaties de Maas 2-4-6 en I.B.C.-weg 2 verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. De genoemde percelen liggen binnen het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Best - ‘t Zand, Breeven en Heide’ en ‘horeca - categorie 5’ is aldaar mogelijk. Hierdoor is op deze percelen een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf mogelijk. De percelen bieden aldus rechtstreeks de mogelijkheid tot (grootschalige) logiesverstrekking. Omdat de gemeente ‘grip’ wenst te houden op deze mogelijkheid en de belangen van omliggende bedrijven en omwonenden wenst te beschermen, wordt een partiele herziening van dit bestemmingsplan voorbereid.

In de op 31 januari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie/ Omgevingsvisie ‘Best 2040: dorp van formaat’ worden de uitgangspunten van de Bedrijventerreinenvisie opnieuw onderschreven en het navolgende geformuleerd (blz. 60):

‘We willen de bedrijventerreinen maximaal beschikbaar houden voor bedrijven. In dat kader werken we niet mee aan transformaties naar andere functies dan economische functies. Wonen hoort daarmee niet thuis op bedrijventerreinen. Ook grote nieuwe kantoorlocaties zijn ongewenst’.

Zo zijn aansluitend op het eerdere besluit van de gemeenteraad over de Bedrijventerreinenvisie ook in het op 26 september 2022 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied’ de verschillende type horeca categorieën beschreven in artikel 1.67 én de mogelijkheden voor het bieden van nachtverblijf/ logies binnen de bestemming horeca of bij horeca als nevenactiviteit beperkt in vergelijking met de bestemmingsplannen Buitengebied 2002 en 2006. Zie b.v. de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving in artikel 15.1.2 onder a, waarbij horeca-activiteiten van een hogere categorie op basis van deze regeling niet zijn toegestaan, als ook de specifieke gebruiksregels in artikel 15.4.1. waardoor een andere horecatak dan ter plaatse is toegestaan, conform het bepaalde in de Tabel horecabedrijven, strijdig gebruik oplevert.

Op 4 oktober 2021 is door Fair Stay Best OG B.V. een aanvraag omgevingsvergunning

	ingediend voor de bouw van logieseenheden met service gebouw, het plaatsen van sport-/speeltoestellen en het aanleggen / veranderen van een uitrit. Vanwege het ontbreken van benodigde gegevens is deze aanvraag buiten behandeling gesteld, meer specifiek vanwege het niet (tijdig) indienen van een benodigde melding Activiteitenbesluit milieubeheer mede omdat uit het door aanvrager aangeleverde AIM-document van 29 november 2021 bleek dat het project is gekwalificeerd als een type B-inrichting. Deze melding is een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 1.10 lid 3 onder d Activiteitenbesluit dienen bij de Melding gegevens te worden verstrekt over de aard en omvang van de activiteiten en de processen in de inrichting. De gegevens moeten zodanig zijn dat het bevoegd gezag een goed inzicht krijgt van de activiteiten en processen in de inrichting. Volgens de nota van toelichting bij deze bepaling moeten, naarmate het project omvangrijker wordt, de verschillende activiteiten en processen steeds duidelijker worden omschreven. Als er bijvoorbeeld emissies vrijkomen of geluidshinder valt te verwachten, dan moet de Melding concrete informatie over onder meer maatregelen ter voorkoming of beperking van de emissies en de relevante geluidsbronnen bevatten. Uit het ingediende AIM-document volgt enkel dat er een warmtepomp zal zijn, er zal worden geloosd in het openbaar riool en dat ter plaatse voedingsmiddelen voor derden zullen worden vervaardigd. Wat de aard en de omvang is van deze activiteiten en hoe de processen in de inrichting zullen plaatsvinden, blijft onbesproken. Ook wordt geen aandacht besteed aan de geluidsproductie door koel- en vriesinstallaties, verwarmingsinstallaties, rijroutes van vrachtwagens, de locatie van laden en lossen, de rijroutes van voertuigen binnen de inrichting, de aard, omvang en frequentie van transportactiviteiten alsook de gebruiksfrequentie van relevante geluidsbronnen die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving (met name woonwijk Batadorp), mede omdat sprake is van een beleidsmatig geluid-gezoneerd bedrijventerrein. De aanvraag voorziet niet alleen in logiesgebouwen met parkeervoorzieningen en deelauto's, maar ook in de realisatie van een jeu de boules-, een padel- en een multisportbaan.
	Conclusie
	Het plan wordt naar aanleiding van de zienswijze op enkele punten aangepast.

4.1 Tweede ingekomen zienswijze

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Holla

Op 8 maart 2023 heeft Holla legal & tax B.V. (hierna: Holla) namens cliënte KaFra vastgoed B.V. (hierna: KaFra) bij brief van 7 maart 2023 (referentie: 245867/hdg/3414796.1 KaFra/LH Best) een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan 'Locaties de Maas en I.B.C.-weg'. Dit bestemmingsplan lag als ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 14 december 2022 tot en met 24 januari 2023.

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze is daarmee niet binnen de termijn binnengekomen. Een zienswijze die niet binnen de zienswijzetermijn van 6 weken binnenkomt, is in principe niet-ontvankelijk. In de zienswijze is naar onze mening geen verschoonbare reden aangegeven waarom niet binnen de termijn is gereageerd. Wij stellen daarom primair dat de zienswijze niet-ontvankelijk is. Mede omdat KaFra bij brief van 12 december 2022 op de hoogte is gebracht van de tervisie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

'Varkens in nood'

Hoewel we stellen dat de zienswijze naar onze mening primair niet-ontvankelijk is, hebben we secundair de zienswijze inhoudelijk beoordeeld. De reden hiervoor is dat de recente jurisprudentie in de uitspraak 'varkens in nood' zegt dat een niet belanghebbende ook als er geen zienswijze is ingediend, alsnog in beroep mag gaan bij de Afdeling beroepsrechtspraak van de Raad van State. Hoewel KaFra een direct belanghebbende is, is het aannemelijk dat indien in beroep wordt gegaan de zienswijze bij de Afdeling inhoudelijk behandeld gaat worden.

Inhoudelijke behandeling

Holla haalt drie punten aan in de zienswijze. Het eerste is de huidige situatie waarbij aangegeven wordt dat op de locatie een hotel is gesitueerd. In totaal huisvest KaFra op deze locatie maximaal 137 personen. Aangegeven wordt dat de gemeente hiervan op de hoogte is.

De gemeente is op de hoogte van een logiesverstrekking op deze locatie. Bij de laatste controle eind 2022 is geconstateerd dat er personen verblijven in kamers en appartementen in het gebouw. Op het moment van controle waren er ook 20 personen ingeschreven op dat adres. Vandaag blijkt uit de basisregistratie van de gemeente dat in totaal 53 personen ingeschreven staan op het adres de Maas 2. Daarvan zijn 20 personen vanaf 2021, 23 personen vanaf 2022 en 13 personen vanaf 2023 ingeschreven. Dit gebruik past naar onze mening niet binnen de definities van het geldende bestemmingsplan. Daarbij komt dat alleen een vergunning 'brandveilig gebruik' is aangevraagd en geen aanvraag omgevingsvergunning voor planologische medewerking is gedaan.

Het tweede punt dat aangehaald wordt is de nieuwe planologische situatie. Gesteld wordt dat feitelijk de logiesverstrekking is weg bestemd. Verzocht wordt om het vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. De suggestie wordt gedaan om hiervoor de volgende omschrijving op te nemen: 'specifieke vorm van verblijven-shortstay', een kamergewijze verhuur in de vorm van shortstay. Hierop reageren we in samenhang met het derde punt.

Tot slot geeft indiener aan dat de wens voor uitbreiding van de voorzieningen kenbaar is gemaakt bij het college. De uitbreiding vindt plaats in een zogenoemde KaFra tower. Dit is een tweede nieuw op te richten gebouw op het perceel ten behoeve van huisvesting. Deze ontwikkeling zal door de vaststelling van dit bestemmingsplan niet meer plaats kunnen vinden. Dit zal tot schade leiden voor initiatiefnemer.

De gemeente heeft in 2020 een principeverzoek ontvangen van Kafra. Dit principeverzoek behelst een uitbreiding in twee fasen, waarop alleen voor fase 1 een principebesluit is genomen. Uit het principebesluit:

‘Dit besluit ziet alleen op fase 1 van het verzoek omdat voor fase 1 een concreet verzoek gedaan wordt om de huidige logiesbestemming te verruimen van 4 maanden naar 6 maanden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor fase 2 is geen concreet plan bijgevoegd. Als fase 2 concreet is, zal hiertoe een nieuw principeverzoek ingediend moeten worden als blijkt dat de beoogde ontwikkeling uit fase 2 niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan....

We hebben op 15 december 2020 het volgende besloten:

- 1. Medewerking te verlenen aan de procedure die leidt tot het gebruik van het huidige pand aan de Maas 2 voor logiesverstrekking aan 80 arbeidsmigranten tot een maximale periode van 6 maanden (fase 1 uit het verzoek) onder de voorwaarden dat:*
 - Een aanvraag ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo juncto artikel 4 onder 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangevraagd wordt voor dit gebruik;*
 - Bij deze aanvraag een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd wordt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening met het toestaan van dit gebruik. Aandachtspunten zijn hierbij vooral milieu en parkeren;*
 - Een goede omgevingsdialog plaats heeft;*
 - Een overeenkomst afgesloten wordt met initiatiefnemer waarin afspraken vastgelegd worden over onder andere het te allen tijde beschikbaar zijn van kamers voor de gemeente bij noodgevallen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, het beheer van de locatie en het gebouw door initiatiefnemer en het medebepalen wie er huisvesting verleend krijgen.*
- 2. Voor de overige 70 beschikbare plaatsen in het pand met de initiatiefnemer in overleg te gaan over het gebruik ervan waarbij in ieder geval aandacht is voor:*
 - verschillende doelgroepen om te huisvesten;*
 - het betrekken van deze 70 beschikbare plaatsen in de overeenkomst genoemd onder 1.*
- 3. Af te wijken van de nota parkeernormen voor de ontwikkeling van fase 1 waarbij wél de in de regio gebruikte parkeernormering voor de huisvesting van arbeidsmigranten toegepast wordt.’*

Na het principeverzoek en ons principebesluit is door Kafra geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De periode van het gestand doen van een principebesluit is één 1 jaar. Voor fase 2 is geen principeverzoek meer ingediend en geen aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Conclusie

Het plan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Locaties de Maas en I.B.C.-weg' worden doorgevoerd ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

- Enkele tekstuele verbeteringen (spel- en grammaticafouten, gele arceringen) zijn aangepast dan wel verwijderd (mede naar aanleiding van de zienswijze);
- De paragraaf 3.1.2 wordt aangevuld met tekst uit de nota: 'Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan', Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, oktober 2020:
 - In de notitie 'Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan' *Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, oktober 2020*, wordt de aanbeveling gedaan om de relatie arbeidsmigrant – werkgever te ontkoppelen. Door de woonbescherming te verhogen en het arbeidscontract en wooncontract te ontkoppelen, worden arbeidsmigranten zelfredzamer en worden zij beter beschermd tegen kwaadwillende ondernemers. Dit uitgangspunt vertalen we in het zorgen voor humane en kwalitatief gezonde en veilige huisvesting.
- In de periode van de terinzage termijn is het plan voor vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 Haalbaarheid wordt hierop aanpast en aangevuld;
- Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Om aan te geven dat het plan financieel haalbaar is, is de conclusie van deze analyse is toegevoegd aan hoofdstuk 6 (mede naar aanleiding van de zienswijze).

De planregels

- De hotelfunctie I.B.C.-weg (zijde Eindhovenseweg) is niet vergund: 'specifieke vorm van horeca – hotel' wordt verwijderd van verbeelding, daardoor vervalt:
 - begripsomschrijving 'hotel' (1.47)
 - artikel 3.1. onder e
- Artikel 1.60 aanpassen:
1.60 midstay
Het bedrijfsmatig verstrekken van logies met een minimum periode van 4 maanden en tot een maximum van 12 maanden. Er is sprake van bedrijfsmatige verstrekking wanneer de verstrekking plaatsvindt met het oogmerk om winst te behalen.
- Artikel 1.63: schappen, omdat begrip niet voorkomt

- Artikel 1.92 aanpassen:

1.92 vrijetijdscentrum

een (al dan niet overdekte) ruimte bedoeld voor sportvoorzieningen, zoals tennisbanen, bowlingbanen, squashbanen, alsmede voor ondersteunende horeca, verenigingsleven en overige aan voornoemde functies gerelateerde en ondergeschikt voorzieningen zoals fysiotherapie, zwembad en niet-zelfstandige kantoorruimten.

De verbeelding

De hotelfunctie I.B.C.-weg (zijde Eindhovenseweg) is niet vergunt: 'specifieke vorm van horeca – hotel' wordt verwijderd van verbeelding.