



Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan:
"Paraplubestemmingsplan horecabestemming buitengebied"

Planidentificatie:
NL.IMRO.BPhorecabestemming-VS01

1. Inleiding

Het bestemmingsplan past de planregels met betrekking tot de begripsbepaling en de bestemming 'horeca' voor 10 locaties met een horecabestemming in het buitengebied aan. De aanpassingen verduidelijken dat het niet is toegestaan op deze locaties binnen de bestemming 'horeca' arbeidsmigranten te huisvesten

Het ontwerpbestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan horecabestemming buitengebied" heeft van 12 juli 2022 tot en met 22 augustus 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 3 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Corsief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen, die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht, beschreven.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 vertegenwoordigt de huidige eigenaar en de potentiële koper van één van de locaties waar het voorliggend plan betrekking op heeft. Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 5 augustus 2022. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan dat ter plaatse het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" vigeert, op grond waarvan op dit perceel enkel de bestemming 'Horeca' rust. Volgens indiener is het volgens de planvoorschriften en met name de begripsbepaling mogelijk om op die locatie een pension-bedrijf te kunnen exploiteren. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1.89. De indiener heeft dit in 2021 via een brief (welke als bijlage 1 bij de zienswijze is gevoegd) verder onderbouwd.

Beantwoording 1.1

Ter plaatse vigeren de bestemmingsplannen "Buitengebied Zundert" en "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert". Anders dan indiener stelt gelden niet de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" maar de regels van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" op de locatie.

Blijkens artikel 1 onder 1.89 van "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" wordt onder horeca verstaan: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie (tevens een bed&breakfast of pension), bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten, of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar". Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:823) is de huisvesting van arbeidsmigranten in een hotel strijdig met het gebruik dat het bestemmingsplan toelaat. Daartoe overweegt de Afdeling in vrij algemene bewoordingen dat een hotelbedrijf in het algemeen nachtverblijf voor beperktere duur verstrekt. Het huisvesten van arbeidsmigranten gebeurt doorgaans door het laten verblijven van arbeidsmigranten voor enkele maanden op een bepaald perceel, wat ruimer moet worden opgevat dan nachtverblijf voor beperkte duur. Het huisvesten van arbeidsmigranten is daarom niet passend in de horecabestemming van "Bestemmingsplan Buitengebied Zundert" (derde herziening).

Artikel 3.4.3 van de toelichting beschrijft de mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten bij het bedrijf. Dit komt overeen met het beleidsdocument "Arbeidsmigranten in Zundert; een integraal beleidskader" vastgesteld op 27 september 2012. Hiermee is de lijn ingeslagen dat voor arbeidsmigranten geen (grootschalige) centrale voorzieningen worden gerealiseerd, maar in plaats daarvan de mogelijkheid wordt geboden arbeidsmigranten kleinschalig bij het bedrijf te huisvesten. Het realiseren van grootschalige (tijdelijke) huisvesting bij de horecafuncties past niet in deze lijn. Hieruit blijkt, in aanvulling op het voorgaande, dat de planwetgever nooit bedoelt heeft grootschalige (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten rechtstreeks mogelijk te maken binnen de bestemming 'Horeca'.

Blijkens het voorgaande is het niet de bedoeling geweest grootschalige arbeidsmigranten te huisvesten binnen de horecabestemming en biedt het huidige planologische regime deze mogelijkheid ook niet. Toch is de behoefte ontstaan dit onderdeel te verduidelijken. Dit zodat de (on)mogelijkheden binnen deze bestemming helder zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze verduidelijking.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

De indiener geeft aan dat het voorliggend plan de bestemming 'horeca' dusdanig wijzigt dat daarmee de pension-functie, anders dan voor recreatieve doeleinde, komt te vervallen. In het voorliggend plan wordt de pension-functie immers gekoppeld aan recreatief nachtverblijf. Dit terwijl in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" onder de voorziening horeca een pensionfunctie begrepen is, zonder dat daarvoor de beperking geldt ten aanzien van het noodzakelijke recreatieve nachtverblijf.

De indiener maakt bezwaar tegen deze bestemming, nu het perceel met een pension-functie gekoppeld aan het noodzakelijke recreatieve nachtverblijf, de pension-functie zodanig beperkt, dat deze daarmee feitelijk onmogelijk gemaakt wordt. Immers, er is geen markt om een zodanig grootschalige pension te kunnen exploiteren, indien en voor zover het pension louter aangewend kan worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf, zoals met dit Ontwerp Bestemmingsplan voorzien wordt. Een pension van deze omvang is alleen te exploiteren indien ook arbeidsmigranten van het pension gebruik kunnen maken. Daarnaast is gebleken dat er een grote behoefte is aan grootschalige huisvesting/tijdelijke opvang van arbeidsmigranten, waarvoor de onderhavige locatie en bebouwing zich uitstekend leent.

Beantwoording 1.2

Zie 1.1. Het is een onbedoeld effect geweest dat verschillende partijen meenden dat de pension-functie binnen het bestemmingsplan ook de mogelijkheid biedt voor langere tijd arbeidsmigranten te huisvesten. Het voorliggend bestemmingsplan betreft in die zin een verduidelijking van de horecabepalingen. Daarbij is van belang dat de huisvesting van arbeidsmigranten een bepaalde uitstraling heeft op de omgeving. Gedacht kan worden aan drukte, onrust, parkeerdruk, (geluid-)hinder en een mogelijke beperking voor en vanuit de omliggende bedrijven. De opvang voor arbeidsmigranten ziet op de opvang voor langere tijd dan een regulier bezoek aan bijvoorbeeld een pension of hotel. Het ruimtelijk karakter is daarmee evident anders dan dat van een hotel, pension of een bed-and-breakfast.

Het is echter voorstelbaar dat het in specifieke gevallen ruimtelijk wel wenselijk en acceptabel is (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Er wordt daarom een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd aan artikel 4.2 van het voorliggend bestemmingsplan. Hiermee krijgt het college de mogelijkheid om via een vergunning de huisvesting van arbeidsmigranten en/of werknemers toe te staan, mits wordt voldaan aan de bij de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

De indiener geeft aan dat er al een koopovereenkomst was gesloten tussen de huidige eigenaar en een potentiële koper die het doel had er minimaal 450 personen te huisvesten op basis van logies. Als gevolg van het voorbereidingsbesluit is beroep gedaan op een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst en de koopovereenkomst ontbonden. De eigenaar lijdt derhalve als gevolg van voorliggend bestemmingsplan onmiskenbare schade. Immers, de waarde van het registergoed is aanzienlijk gedaald, als gevolg van de met het voorbereidingsbesluit en het voorliggende bestemmingsplan voorziene wijziging. Zowel huidige eigenaar als potentiële koper zullen, zodra de Raad overgaat tot vaststelling van het Ontwerp bestemmingsplan, overgaan tot het indienen van een schadeclaim op grond van hoofdstuk 6 van de Wro.

Beantwoording 1.3

Gezien de beantwoording onder 1.1 menen wij dat er geen sprake is van waardevermindering van de planlocaties. Het staat de indiener echter vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Ten overvloede merken wij hierbij op dat een (toekomstig) verzoek van indiener voor een tegemoetkoming in planschade geenszins aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Voor zover indiener zich beroept op het voorbereidingsbesluit, kan gesteld worden dat het voorbereidingsbesluit een afzonderlijk besluit is, dat geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

De indiener geeft aan dat in de toelichting van het Ontwerp Bestemmingsplan voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid aangegeven is dat, nu het bestemmingsplan geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, het opstellen van een exploitatieplan, niet noodzakelijk is. Aangegeven wordt dat aan het onderhavige paraplubestemmingsplan, behoudens kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, voor de Gemeente geen kosten zijn verbonden waardoor het plan initieel uitvoerbaar is. Daarbij gaat het college er blijkens de toelichting kennelijk aan voorbij dat cliënten aanspraak zullen maken op de hiervoor genoemde planschadevergoedingen, die, naar begroting van cliënten, aanzienlijk zullen zijn. In het kader van de verplichte economische uitvoerbaarheid zal de raad, indien en voor zover er conform het Ontwerp Bestemmingsplan overgegaan wordt tot vaststelling van het bestemmingsplan, met die planschadeclaim rekening dienen te houden en daarvoor een voorziening moeten treffen.

Beantwoording 1.4

Zie de beantwoording onder 1.1 en 1.3.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

De indiener geeft aan dat zowel huidige eigenaar als de potentiële kopen de voorkeur hebben dat het Ontwerp Bestemmingsplan in ieder geval voor wat betreft de locatie Wernhoutseweg 181-183 niet vastgesteld wordt, zodat de exploitatiemogelijkheid ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten middels een pensionvoorziening, in tact blijft. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" in 2014 is immers expliciet voorzien in het gebruik als pension, zodat uw raad in het kader van de af te wegen belangen, mede de financiële consequentie van de vaststelling van het Ontwerp Bestemmingsplan in ogenschouw nemend, in redelijkheid de bestaande gebruiksmogelijkheid van de locatie dient te handhaven.

Beantwoording 1.5

Gezien de beantwoording onder 1.1 en het toevoegen van de afwijkingsbevoegdheid (beantwoording 1.2) is er geen aanleiding om de locatie uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2 en indiener 3

Indiener 2 en indiener 3 hebben via een fysieke afspraak met de ambtelijke organisatie een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt. Van dit gesprek is een gespreksverslag gemaakt welke formeel als zienswijze geldt. Indiener 2 heeft de zienswijze op 9 augustus 2022 ingediend. De zienswijze is hiermee ontvankelijk. Indiener 3 heeft de zienswijze op 15 augustus 2022 ingediend. De zienswijze is hiermee ontvankelijk. Aangezien de inhoud van de zienswijze van indiener 2 en indiener 3 hetzelfde is, worden de zienswijzen hier gezamenlijk behandeld.

Reactie 2.1

De indiener geeft aan geen plannen te hebben om in de voorzienbare toekomst grootschalige huisvesting arbeidsmigranten te realiseren. In dat opzicht heeft indiener geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. Wel heeft de indiener zorgen over de waarde van de locatie, aangezien er door het bestemmingsplan een beperking in de planologische mogelijkheden plaatsvindt.

Beantwoording 2.1

Gezien de beantwoording onder 1.1 menen wij dat er geen sprake is van waardevermindering van de planlocaties. Het staat de indiener echter vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Ten overvloede merken wij hierbij op dat een (toekomstig) verzoek van indiener voor een tegemoetkoming in planschade geenszins aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2

De indiener is bezorgd over de mogelijkheid om in de toekomst personeel op eigen locatie te kunnen huisvesten. Het kunnen bieden van huisvesting aan personeel kan, zeker in de huidige krappe arbeidsmarkt, meer mogelijkheden bieden geschikt personeel aan te trekken. Het ontwerpbestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan horecabestemming buitengebied" maakt het huisvesten van eigen personeel echter onmogelijk. Eigenaren zijn het hier niet mee eens. Hierbij verwijzen ze ook naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan buitengebied agrarische ondernemers biedt om, onder voorwaarde via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, personeel op eigen locatie te huisvesten. De horecaondernemers vinden dat een dergelijke mogelijkheid ook voor de horecabestemming opgenomen moet worden. De horecaondernemers verzoeken de gemeenteraad daarom het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Beantwoording 2.2

In de beantwoording onder 1.2 is aangegeven dat een afwijkingsbevoegdheid voor het huisvesten van arbeidsmigranten wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt dusdanig geformuleerd dat deze ook kan gelden voor de huisvesting van eigen personeel. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de indieners 2 en 3.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het bestemmingsplan

De volgende wijziging wordt toegevoegd aan artikel 4.2 de regels van het bestemmingsplan:

Aan artikel 13.6 van het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert", en alle daaraan gelieerde herzieningen, uitwerkingsplannen en afwijkingen binnen de grens van het plangebied, wordt de volgende afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:

13.6.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.5.1 en de huisvesting van arbeidsmigranten en/of werknemers worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De huisvesting dient noodzakelijk te zijn om in het kader van de werkgelegenheid de arbeidsmigranten te huisvesten die werkzaam zijn bij bedrijven die gevestigd zijn in de gemeente Zundert of de regio West-Brabant;*
- b. De huisvesting vindt plaats binnen bestaande bebouwing;*
- c. De huisvesting wordt per kalenderjaar voor ten minste 6 aaneengesloten weken onderbroken;*
- d. Er dient aangetoond te worden dat de huisvestingsvoorziening voldoet aan de SNF-normering of een gelijkwaardig landelijk vastgesteld keurmerk;*
- e. Vanaf 11 personen worden er tussen de eigenaren en gemeente afspraken gemaakt m.b.t. beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, hygiëne, privacy, veiligheid, registratie en onderhoud, deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst en/of als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vergunning;*
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd met belanghebbenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming. Hiervan is een schriftelijk verslag beschikbaar waarin goed gemotiveerd wordt hoe er met de input van belanghebbenden is omgegaan en hoe het plan daarop is aangepast;*
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- h. Er sprake is van een goede milieu hygiënische uitvoerbaarheid;*
- i. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, inhoudende dat er minimaal één parkeerplaats per drie huisvestingsplaatsen moet worden gerealiseerd.*