

Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen
facetbestemmingsplan 'Vervallen regeling huisvesting (buitenlandse)
werknemers'



gemeente roerdalen

4 april 2019

Inleiding

Het ontwerp facetbestemmingsplan 'Vervallen regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' heeft gedurende zes weken - van donderdag 14 februari 2019 tot en met woensdag 27 maart 2019 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gedateerd op 26 maart 2019, ontvangen per post op 27 maart 2019 en geregistreerd op 28 maart 2019. De zienswijze is hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en eventuele planaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Daarnaast omvat deze Nota een ambtelijke, redactionele, wijziging in de regels van het ontwerp plan.

Zienswijze 1

Samengevatte zienswijze

Cliënt is eigenaar van de locatie Hoofdstraat 49-51 in Herkenbosch. Op deze locatie bevindt zich, naast een voormalige horecazaak, ook een woning. In deze woning worden sinds medio 2018 acht tot tien arbeidsmigranten gehuisvest. Deze werknemers verblijven al dan niet langere tijd in Nederland en verrichten hier werkzaamheden bij (agrarische) bedrijven.

De woning heeft de bestemming 'Centrum' en is ook bestemd voor 'Wonen'. Gelet op het ontbreken van een definitie van het begrip 'wonen' moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Op grond van jurisprudentie vallen uiteenlopende vormen van huisvesting daaronder, waaronder tevens de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor dit gebruik is dan ook geen omgevingsvergunning nodig en dit gebruik is niet in strijd met de algemene gebruiksregels.

Op grond van het ontwerpplan wordt de huisvesting van arbeidsmigranten onmogelijk gemaakt op de locatie Hoofdstraat 49-51. Het gebruik wordt onder het overgangsrecht gebracht. Cliënt is niet voornemens om dit gebruik te beëindigen. Cliënt is in gesprek met de gemeente over een andere invulling van de locatie en wil daar ook aan meewerken, maar de procedure om daartoe te komen zal zeker minimaal 6 tot 12 maanden in beslag nemen en de uitkomst van het overleg staat niet vast. Voor cliënt is het daarom van belang dat, zolang niet vaststaat dat de locatie een andere bestemming voor woondoeleinden krijgt, ook in de toekomst arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest in de woning zoals nu toegestaan is. Dat geldt ook als een eventuele herziening van het bestemmingsplan (m.b.t. de andere invulling) niet mogelijk blijkt.

Verzocht wordt om in het ontwerpplan een zodanig regeling op te nemen, dat de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk blijft op de locatie Hoofdstraat 49-51 en dat die bewoning eventueel middels een wijzigingsbevoegdheid kan worden omgezet in de bestemming 'Wonen'. Middels toepassing van die wijzigingsbevoegdheid kan de woning dan niet meer worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten welke geen gezamenlijk huishouden vormen.

Standpunt gemeente

Met het facetbestemmingsplan wordt in de eerste plaats de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten weggenomen. Het college heeft immers besloten om, ten aanzien van deze huisvesting, gebruik te willen maken van de mogelijkheid die de 'kruimel-omgevingsvergunning' biedt (artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Bor) in combinatie met een recent vastgestelde beleidsregel. In deze beleidsregel heeft het college vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden meegewerkt aan de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten. Daardoor zijn de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingsplannen achterhaald geworden. Verder heeft het college in haar vergadering van 20 november 2018 besloten geen gebruik meer te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze voor de kernen is vastgesteld. In het kader van deregulering worden de wijzigingsbevoegdheden daarom uit de bestemmingsplannen geschrapt. Met het facetbestemmingsplan wordt dan ook geen wijziging beoogd in het toegestane gebruik binnen de Centrum-bestemming. Met de toevoeging van de begripsbepalingen wordt slechts duidelijkheid gecreëerd.

Het huidige gebruik op de locatie Hoofdstraat 49-51, voor de huisvesting van acht tot tien arbeidsmigranten, valt niet binnen het toegestane gebruik. Zoals cliënt aangeeft, is ter plaatse één woning toegestaan die geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden. Met het huisvesten van acht tot tien arbeidsmigranten, die onderling geen huishouden vormen, is geen sprake meer van één woning, maar van meerdere woningen. Aldus is sprake van het toevoegen van woningen, het geen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is voor deze huisvesting geen toestemming zoals bedoeld in artikel 37.3 van de planregels verleend. Nu het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten (anders dan in de vorm van een huishouden) strijdig is met het geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik niet onder het overgangsrecht.

Gezien voorgaande, het collegebesluit van 20 november 2018 en de vastgestelde nieuwe beleidsregels is het vastleggen van een specifieke regeling voor de locatie Hoofdstraat 49-51 nu niet aan de orde. De insteek van het facetbestemmingsplan is niet om specifieke ontwikkelingen op individuele locaties te regelen. Uiteraard bestaat de bereidheid om samen met cliënt de mogelijkheden te onderzoeken om ter plaatse van de locatie Hoofdstraat 49-51 de bestemming te herzien. Daarover zijn partijen reeds in gesprek.

Voor zover het betreft de overgangsperiode wordt als volgt overwogen. De gemeente is een handhavingstraject gestart tegen de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Hoofdstraat 49-51. Tevens zijn cliënt en de gemeente in gesprek over een ontwikkeling van de locatie. In dat kader wordt met cliënt naar een werkbare oplossing gezocht. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de termijn die redelijkerwijs nodig is om het strijdige gebruik te beëindigen, waarbij rekening kan worden gehouden met concrete nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerp facetbestemmingsplan.

Aanpassingen ontwerp facetbestemmingsplan

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Wel is er sprake van een ambtshalve redactionele wijziging in de regels. Omdat de wijziging geen betrekking heeft op de voorgenomen aard van de ontwikkeling is volgens de wetgever geen sprake van een gewijzigd plan en hoeft het facetbestemmingsplan niet gewijzigd te worden vastgesteld. Hierna is een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijziging.

Zienswijzen

Regels	Artikel 2 (Van toepassing verklaring) is in redactioneel opzicht gewijzigd, waardoor de leesbaarheid is vergroot.
Verbeelding	Geen wijzigingen.
Toelichting	Geen wijzigingen.