

Facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse werknemers'

TOELICHTING



gemeente roerdalen

*Concept: januari 2019
Ontwerp: 5 februari 2019
Vastgesteld: 23 mei 2019*

Inhoudsopgave

	Blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Paragraaf 1.1 Aanleiding.....	3
Paragraaf 1.2 Plangebied.....	4
Paragraaf 1.3 Opzet bestemmingsplan.....	4
Paragraaf 1.4 Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	6
Paragraaf 2.1 Toepassingsbereik.....	6
Paragraaf 2.2 Nieuwe beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten.....	8
Paragraaf 2.3 Regeling facetbestemmingsplan.....	8
Hoofdstuk 3 Juridische opzet facetbestemmingsplan.....	10
Paragraaf 3.1 Algemeen.....	10
Paragraaf 3.2 Toelichting op de verbeelding.....	10
Paragraaf 3.3 Toelichting op de regels.....	10
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid.....	12
Paragraaf 4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	12
Paragraaf 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	12
Hoofdstuk 5 Overleg en procedure.....	13
Paragraaf 5.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	13
Paragraaf 5.2 Procedure.....	13
Afzonderlijke bijlage: Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen facetbestemmingsplan 'Vervallen regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' d.d. 4 april 2019	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het aantal short-stay arbeidsmigranten dat werkzaam is in de regio Midden-Limburg, en zo ook in de gemeente Roerdalen, is de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Inherent aan die stijging is een verhoogde vraag naar huisvesting voor deze arbeidsmigranten.

Die verhoogde vraag naar huisvesting uit zich niet alleen in een toename van principeverzoeken en vergunningaanvragen, maar ook in een toename van het aantal aangetroffen illegale vormen van huisvesting. Enerzijds onderkent de gemeente het belang en de noodzaak van deze huisvesting, het belang van arbeidsmigranten voor onze economie en de noodzaak om deze personen een waardige en veilige woonomgeving te bieden voor de duur dat zij in onze gemeente verblijven. Anderzijds wil de gemeente de huisvesting in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen.

Vanwege de ontwikkelingen op het gebied van deze huisvesting is nagegaan of het huidige beleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten om bijstelling vraagt. Daarvoor is onder meer een themabijeenkomst georganiseerd, waarin samen met ondernemers, inwoners, raads- en commissieleden en andere belanghebbenden is verkend waar het nieuwe beleid aan moet voldoen en met welke andere aspecten rekening gehouden dient te worden. Dit heeft geresulteerd in een nieuw beleidskader dat is afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, bewegingen in de branche, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening. Tevens is daarbij aandacht geschonken aan beleidsmatige voorkeuren en deregulering.

Het nieuwe beleidskader is vastgelegd in de vorm van beleidsregels. De beleidsregels vormen enerzijds een handvat voor het college van burgemeester en wethouders bij het beoordelen van vergunningaanvragen. Anderzijds dienen zij de rechtszekerheid voor vergunningaanvragers.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is huisvesting van short-stay arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan, maar wel middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. De wet biedt echter verschillende instrumenten om dergelijk gebruik van gronden en/of gebouwen toe te staan. Beoogd wordt om, mede in het kader van deregulering, gebruik te maken van de voordelen die de zogenoemde kruimel-omgevingsvergunning biedt.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt het college de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. De categorieën waarin dat mogelijk is zijn beschreven in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Eén van die categorieën (lid 9) betreft:

“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen”.

Door in het vervolg van een kruimel-omgevingsvergunning gebruik te maken voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten is het kader zoals neergelegd in de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ingehaald door onder meer maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsmatige voorkeuren. Met het faciliteren van de kruimel-omgevingsvergunning en de vaststelling van nieuwe beleidsregels hiertoe verliezen deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden hun doel. Met onderhavig facetbestemmingsplan worden deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de vigerende bestemmingsplannen dan ook geschrapt.

Aanvullend aan het schrappen van de vigerende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden middels onderhavig facetbestemmingsplan aan de vigerende bestemmingsplannen de begrippen ‘huishouden’, ‘wonen’ en ‘woning’ toegevoegd, danwel indien aan de orde, gewijzigd. Dit ter

verduidelijking van de regels met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten en andere vormen van bewoning die op grond van de vigerende bestemmingsplannen evenmin zijn toegestaan. Tevens wordt een bestaande regel aangaande het toevoegen van woningen op de juiste plek in de regels opnieuw vastgelegd. Dit om de huisvesting van arbeidsmigranten op een passende wijze te reguleren.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan omvat alle vigerende bestemmingsplannen binnen het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. Volledigheidshalve is in tabel 1 aangegeven in welke vigerende bestemmingsplannen een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van (buitenlandse) werknemers van toepassing is.

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Buitengebied Roerdalen - 2e herziening	21-04-2016
1 ^e herziening Kernen Roerdalen	17-06-2016
Buitengebied Roerdalen	30-05-2013
Linnerweg 34 Montfort	27-03-2018
Gestraatje - Lemmensweg - Heinsbergerweg te Montfort	13-12-2018
Bergerweg ongenummerd	02-11-2017
Heidestraat 8 Reutje	27-09-2017
Kempkensweg 1, Melick	13-07-2017
Paalderweg 2 -Posterholt	07-06-2018
Donckerstraat 12 - 14 Posterholt	01-02-2018
Steegstraat ongenummerd en Molenbergweg ongenummerd Herkenbosch	26-05-2016
Hoofdstraat 31 – 35, Herkenbosch	01-02-2018

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen met afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een facetbestemmingsplan bestaat, net als een 'standaard' bestemmingsplan uit regels, een verbeelding en een bijbehorende toelichting. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft. Het gaat bij dit soort plannen vaak om een kleine correctie van een bestemming of van een regel. Het kan ook gaan om een aspect (facet) waarbij meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd worden aangevuld of gewijzigd, zoals in dit geval de regeling voor het 'aspect' huisvesting arbeidsmigranten.

Voor onderhavig facetbestemmingsplan geldt dat, daar waar aan de orde (zie ook paragraaf 1.2), de vigerende algemene afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van (buitenlandse) werknemers wordt geschrapt en de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' worden toegevoegd, danwel, indien aan de orde gewijzigd, aan alle vigerende bestemmingsplannen. De regeling in dit facetbestemmingsplan is wenselijk, zodat de in paragraaf 1.1. bedoelde nieuwe beleidsregels op een juiste wijze ingezet kunnen worden en voor iedereen duidelijkheid is over de geldende/vigerende planologische mogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 omvat een inleidende beschrijving van het doel en de opzet van het facetbestemmingsplan. Hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' geeft inzicht in het toepassingsbereik van dit bestemmingsplan en gaat in op de (in

voorbereiding zijnde) nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan en hoofdstuk 4 omvat een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt onder andere ingegaan op het proces dat reeds doorlopen is om te komen tot nieuwe beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het laatste hoofdstuk 5 'Overleg en procedure' wordt de van toepassing zijnde bestemmingsplanprocedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Toepassingsbereik

Het planologisch kader voor het merendeel van het grondgebied van de gemeente is geregeld in de zogenaamde moederplannen 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' en '1^e herziening Kernen Roerdalen'. In deze bestemmingsplannen is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk kan worden gemaakt. Naast bovengenoemde moederplannen zijn nog enkele postzegelplannen vigerend voor solitaire projecten. Ook is er een enkele locatie waarop het moederplan niet van toepassing is, maar waarvoor het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' geldt. Niet in alle postzegelplannen, die zijn vastgesteld na vaststelling van de genoemde moederplannen, is een algemene afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen. In deze postzegelplannen hoeft daarom niets geschrapt te worden. De overige toevoegingen of wijzigingen zijn op alle vigerende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Roerdalen van toepassing.

De van toepassing verklaring is vastgelegd in artikel 2 (in combinatie met artikel 4) van de regels. Hierbij gelden twee toepassingsmogelijkheden:

1. De regels van dit facetbestemmingsplan zijn van toepassing voor zover die regels ontbreken of daarvan afwijken in de vigerende bestemmingsplannen.
2. De regels van dit facetbestemmingsplan zijn voor wat betreft het schrappen van de binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van arbeidsmigranten van toepassing op alle vigerende bestemmingsplannen (zie ook tabel 1) waarin nu een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het toestaan van de huisvesting van arbeidsmigranten.

In navolgend kader is volledigheidshalve de vigerende wijzigingsbevoegdheid uit de moederplannen opgenomen welke komt te vervallen. Hierbij wordt opgemerkt dat sub p alleen geldt voor plannen in het buitengebied. In alle vigerende postzegelplannen is sprake van een inhoudelijk gelijke regeling. Voor de locatie waar nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' geldt, is een soortgelijke regeling in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Huisvesting (buitenlandse) werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen ten einde (buitenlandse) werknemers (tijdelijk en structureel) te huisvesten, met inachtneming van het volgende:

- a. (tijdelijke) huisvesting is alleen toegestaan in de in tabel 68.1 opgenomen bebouwing;
- b. het totaal aantal werknemers dat (tijdelijk) gehuisvest wordt, bedraagt ten hoogste het aantal zoals opgenomen in tabel 68.1 met een cumulatief maximum van 40 per bouwvlak;
- c. tijdelijke huisvesting is ten hoogste 7 maanden per jaar toegestaan;
- d. er dient geen sprake te zijn van permanente bewoning;
- e. er dient sprake te zijn van goed beheer en toezicht;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van functies mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de huisvesting van werknemers;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht met dien verstande dat tijdelijke huisvesting in woonunits wel is toegestaan waarbij de volgende regels gelden:
 1. woonunits zijn uitsluitend toegestaan bij een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mits is aangetoond dat het inpandig huisvesten van werknemers niet mogelijk is;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits bedraagt ten hoogste 120 m²;
 3. de woonunits zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 4. woonunits dienen verwijderd te worden indien de behoefte niet meer aanwezig is met dien verstande dat de woonunits in de periode 1 november tot en met 14 maart mogen blijven staan;
 5. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 6. het aantal woningen mag niet toenemen;
- j. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- k. het aantal woningen mag niet toenemen;
- l. er dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering;
- m. er dient geen sprake te zijn van een nadelige invloed op de nabije woon- en leefomgeving;
- n. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers in een bestaand (groot) complex dient tevens door initiatiefnemer aangetoond te worden dat er geen alternatieven mogelijk zijn;
- o. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers op campings, op vakantieparken, in bed & breakfast of in een hotel dient de huisvesting tevens gescheiden te worden van de recreatieve functie;
- p. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.
- q. in het bouwvlak mogen uitsluitend werknemers gehuisvest worden die werkzaam zijn in het betreffende bedrijf.

Tabel 68.1

bebouwing in gebruik voor het tijdelijk huisvesten van werknemers	maximaal totaal aantal gehuisveste werknemers (tijdelijk + structureel) per bouwvlak
agrarische bebouwing (inpandig)	40
niet - agrarische bebouwing (inpandig)	20
woonunits op het agrarische bedrijf	20
woonunits op niet agrarisch bedrijf	20
campings, vakantieparken, bed & breakfast en hotel	20
bestaande (grote) complexen	40
het hoofdgebouw bij vrijkomende agrarische	20

2.2. Nieuwe beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

De laatste jaren is de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten aanzienlijk gestegen. Deze grotere vraag zorgt voor een spanningsveld. Niet alleen leidt de grotere vraag tot steeds meer principeverzoeken en aanvragen, maar ook tot meer illegale vormen van huisvesting. De omstandigheid dat initiatieven voor huisvesting niet binnen het bestaande beleid passen, maakt de behoefte aan die huisvesting immers niet minder.

Aan de hand van het beleid, zoals dit tot nu is vastgelegd in de genoemde algemene afwijkings- en wijzigingsregels, kan veelal niet worden meegewerkt aan ontwikkelingen die naar huidige inzichten wellicht wel wenselijk zijn. Daardoor blijft de huisvesting in de illegaliteit.

Daarbij komt dat handhavend optreden tegen illegale situaties zonder een gedegen alternatief te bieden gelijk staat aan dweilen met de kraan open. De vraag naar tijdelijke en goedkope huisvesting blijft immers onverminderd groot en handhavend optreden op één locatie kan leiden tot verplaatsing naar andere locaties waar die huisvesting eveneens niet binnen het beleid past.

Door, onder voorwaarden, een legaal alternatief te bieden komt de huisvesting in beeld, wordt die vooraf getoetst aan het beleid en kan beter worden gestuurd op bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, brandveiligheid, openbare orde en woonomstandigheden.

Extra huisvestingsmogelijkheden voor short-stay arbeidsmigranten zijn dus gewenst. In deze extra mogelijkheden kan in het buitengebied worden voorzien. Gezien de druk op de woningmarkt (met name voor sociale doelgroepen, maar inmiddels ook breder) zijn de locaties in onze kernen hard nodig om onze bestaande en nieuwe inwoners een thuis te bieden. Gezien de wens om short-stay arbeidsmigranten in het buitengebied te huisvesten heeft het college op 20 november 2018 besloten om in de toekomst geen gebruik meer te maken van de wijzigingsbevoegdheid in de kernen. Daarnaast is het doel van de short-stay arbeidsmigranten voor het verblijven in de regio duidelijk; werken en geld verdienen om daarna terug te keren naar het land van herkomst. Tegen die achtergrond wordt opvang in de buurt van de plek waar gewerkt wordt –waar in Roerdalen nog steeds een duidelijk accent op het buitengebied ligt- als de beste oplossing gezien.

Het voorgaande heeft geleid tot een verkenning naar nieuwe beleidsregels op het gebied van de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten. Op 28 november 2018 heeft hiertoe een themabijeenkomst plaatsgevonden. Op 27 februari 2019 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden waarin de concept uitgangspunten van de nieuwe beleidsregels zijn besproken. Volledigheidshalve wordt hier voor de inhoud van het nieuwe beleid aangaande de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten verwezen naar de betreffende beleidsregels.

2.3 Regeling facetbestemmingsplan

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan, maar kan daaraan worden meegewerkt middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. De wet biedt verschillende instrumenten om dergelijk gebruik van gronden en/of gebouwen toe te staan. Beoogd wordt om, mede in het kader van deregulering, gebruik te maken van de voordelen die de zogenoemde kruimel-omgevingsvergunning biedt.

Met het faciliteren van de kruimel-omgevingsvergunning en de vaststelling van nieuwe beleidsregels verliezen de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden hun doel. Met onderhavig facetbestemmingsplan worden deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de vigerende bestemmingsplannen dan ook geschrapt.

Ter uitvoering van een adequate regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden aanvullend aan alle vigerende bestemmingsplannen de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' toegevoegd (indien een dergelijk begrip al is opgenomen dan wordt dit vervangen door het nieuwe begrip in dit facetbestemmingsplan):

1.x huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

1.x wonen

Huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

1.x woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Aanvullend bij voorgaande is een algemene gebruiksregel opgenomen welke regelt dat onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het toevoegen van woningen. Momenteel volgt dit uit de algemene gebruiksregels en de systematiek van de bestemmingsplannen. Het vaststellen van dit facetbestemmingsplan is aangegrepen om die regels te verduidelijken.

Hoofdstuk 3 Juridische opzet facetbestemmingsplan

3.1 Algemeen

Het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

3.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale BGT-ondergrond (schaal 1: 17.500). De plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens. Er zijn geen bestemmingen van toepassing. In navolgende paragraaf 3.3. wordt beschreven welke wijzigingen van toepassing zijn op het plangebied.

3.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de relevante en noodzakelijke begrippen en de wijze van meten.

In artikel 1 zijn, naast de volgens de SVBP2012 noodzakelijk op te nemen begrippen, ook de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' opgenomen. Deze begrippen wordt toegevoegd, danwel gewijzigd, in alle vigerende bestemmingsplannen die voor het grondgebied van de gemeente Roerdalen gelden.

Uit het (aangepaste) begrip 'wonen' volgt dat een woning dus niet gebruikt mag worden voor kamerverhuur (aan studenten, arbeidsmigranten, overige huurders), als die huurders niet gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

Uit het (aangepaste) begrip 'huishouden' kan worden afgeleid dat arbeidsmigranten (of bijvoorbeeld studenten) gelet op deze definitie geen huishouden vormen. Deze definitie is getoetst door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:3017).

- Hoofdstuk 2: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de van toepassing verklaring, de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel en de te wijzigen vigerende regels.

In artikel 2 is aangegeven op welke gebied het facetbestemmingsplan van toepassing is. Artikel 3 bevat de wettelijke anti-dubbeltelregel. In artikel 4 is de een inhoudelijke regeling opgenomen welke bestaat uit het schrappen van de betreffende vigerende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. In artikel 5 is een algemene gebruiksregel opgenomen die bepaalt dat gebruik in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het toevoegen van woningen. Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval verstaan het toevoegen van woningen. Van 'toevoegen' is sprake indien het aantal woningen toeneemt. Onder 'toevoegen' valt dus ook het splitsen van gebouwen of bestaande woningen in meerdere woningen. Een (bestaande) woning mag

dan ook niet worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden. Daarmee is immers sprake van het toevoegen van woningen, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels, waarin het wettelijk verplichte overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn, in principe mogen blijven staan, ook al is dat in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de regels op het moment dat het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit is overigens niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan. Het overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met onderhavig facetbestemmingsplan wordt geen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is derhalve niet aan de orde en daarmee ook niet het vaststellen van een exploitatieplan.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Het vervallen van de in dit plan genoemde wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden vormt geen grondslag voor (directe of indirecte) planschade.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig facetbestemmingsplan regelt de technisch-juridische uitwerking van het nieuwe beleidskader voor de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten wat betreft het schrappen van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden.

De inhoudelijk-planologische afwegingen in de nieuwe beleidsregels zijn mede tot stand gekomen door consultatie van de raad, inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Deze consultatie heeft plaatsgevonden via een (openbare en vrij toegankelijke en aangekondigde) themabijeenkomst op 28 november 2018. Een tweede bijeenkomst, over de eerste uitwerking van de nieuwe beleidsregels, heeft op 24 februari 2019 plaatsgevonden met de (genodigde) aanwezigen van de themabijeenkomst.

Met deze participatiemomenten heeft de gemeente getracht te komen tot zo breed mogelijk gedragen nieuwe beleidsregels.

Hoofdstuk 5 Overleg en procedure

5.1 Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Met onderhavig facetbestemmingsplan wordt een technische maatregel uitgevoerd welke uitsluitend ziet op het schrappen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en het toevoegen, danwel het wijzigen van de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' en het opnemen van een nieuwe algemene gebruiksregel. Deze stap vloeit voort uit en hangt samen met de gekozen opzet van het nieuwe beleid aangaande de huisvesting van short-stay arbeidsmigranten en dient slechts ter verduidelijking van de bestaande bestemmingsplanregels. In de hoofdstukken 1 en 2 is reeds uitgelegd waarom de vigerende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in feite overbodig zijn geworden. Omdat dit facetbestemmingsplan niet ziet op planologisch inhoudelijk aspecten, is het voeren van het wettelijk vooroverleg niet nodig.

5.2 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure vanaf het ontwerp bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp facetbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 14 februari 2019 t/m 27 maart 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt. Voor een standpunt op de ingediende zienswijze wordt hier verwezen naar de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen facetbestemmingsplan 'Vervallen regeling

huisvesting (buitenlandse) werknemers' d.d. 4 april 2019. Als gevolg van de ingediende zienswijze heeft er geen aanpassing van het ontwerp facetbestemmingsplan plaats gevonden. Wel is er een ambtelijke wijziging van de regels van redactionele aard doorgevoerd. Voor de Nota van Zienswijzen wordt hier verwezen naar een afzonderlijke bij dit facetbestemmingsplan behorende bijlage.