

Nota van zienswijzen en wijzigingen
bestemmingsplan
“Hoek Loo - Stökskesweg, Bergeijk”



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Loo - Stökskesweg, Bergeijk” heeft vanaf donderdag 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend, aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 11 reacties met zienwijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen geanonimiseerd samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, is bij de beantwoording naar de gehele reactie gekeken. Vervolgens in hoofdstuk 3 uiteengezet wat de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

a. Procedure

Uit de Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Hoek Loo - Stökskesweg, Bergeijk” blijkt dat er geen inspraakreactie is gegeven over het gebouw en de ligging hiervan op het perceel. Toch is de ligging van het flexilogiesgebouw aangepast, zodat kan worden voldaan aan de ‘Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019’. Hiertoe is ook een nadere toelichting op deze richtlijnen vastgesteld. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan ondanks de mening van de inwoners in procedure is gebracht. Hiermee geeft de gemeenteraad van Bergeijk onvoldoende invulling aan haar taak van volksvertegenwoordiging van de inwoners van gemeente Bergeijk.

Reactie gemeente: Uit inspraakreactie 8 uit de Nota van inspraak en vooroverleg blijkt dat onvoldoende is gebleken hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de ‘Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019’. Deze inspraakreactie heeft geleid tot een geringe aanpassing van het flexilogiesgebouw en de situering hiervan. Het betreft dus geen ambtshalve wijziging, maar is het gevolg van een inspraakreactie. Daarnaast voldoet het initiatief door deze wijziging aan de ‘Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019’.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk besluit om een ontwerpbestemmingsplan al dan niet ter inzage te leggen en vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad mag in de besluitvorming het aspect ‘draagvlak’ betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Bovendien geldt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gebrek aan draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en is op zichzelf geen grondslag voor de weigering om een bestemmingsplan vast te stellen (ECLI:NL:RVS:2017:1542).

b. Overlast

Het is algemeen bekend dat het bij elkaar plaatsen van ontheemde mensen leidt tot problemen. Hier zijn voldoende voorbeelden van in onze maatschappij. Bij deze specifieke ontwikkeling geldt dat omwonenden van de aanlooproutes van het flexilogiesgebouw naar de dichtstbijzijnde winkels en/of andere publiekelijk openbare voorzieningen, overlast ondervinden door geluid, rommel en/of vandalisme. Bovendien kunnen groepjes arbeidsmigranten ontstaan die op straat samen een sigaret roken en drank nuttigen, hetgeen gepaard zal gaan met roepen en/of schreeuwen. Mede hierdoor ontstaan irritaties bij de buurtbewoners (onderling) van de kern 't Loo. De veiligheid en rust komt in het gedrang.

Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat er 24 uur per dag een beheerder aanwezig is op locatie. De ervaring leert dat in zowel Bergeijk, als in heel Nederland, dit ook nodig is. Echter, een beheerder heeft weinig zeggenschap. Daarnaast kan in de avond en in de nacht niet worden teruggevallen op gemeentelijke handhavers. Gemeentelijke handhavers zijn dan niet meer werkzaam. En de nationale politie is overbelast. Dit maakt het onzeker dat de openbare orde en veiligheid gehandhaafd kan worden.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de ‘Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019’ moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een

goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

c. Afname van arbeidsmigranten

De economie in Nederland, alsook in omliggende landen, is flink aan het krimpen. Hierdoor gaan arbeidsplaatsen verloren. Dit leidt ertoe dat minder arbeidsmigranten werkzaam hoeven zijn in Nederland. Er hoeven dan ook minder arbeidsmigranten te worden gehuisvest.

Reactie gemeente: Er zijn geen onderbouwende argumenten en/of stukken aanwezig, waaruit blijkt dat de Nederlandse economie krimpt en arbeidsplaatsen voor arbeidsmigranten tenietgaan. Uit recent onderzoek van SEO Economische Onderzoek (A. Heyma & T. Vervliet, *Arbeidsmigratie in 2030*, Amsterdam: SEO 2022), is gebleken dat de vraag naar arbeidsmigranten juist toe zal nemen tot 2030.

d. Planschade

De omliggende woningen van het beoogde flexilogiesgebouw zullen in waarde dalen. De vraag is of dit onder de planschaderegeling valt.

Reactie gemeente: De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht bestaat op planschade, wordt niet beantwoord bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen voor een tegemoetkoming in planschade. Hiervoor kunnen eigenaren binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek doen bij de gemeente, waarna een planschadeprocedure wordt doorlopen.

Zienswijze 2: van 16 januari 2024

a. Beantwoording inspraakreacties

Er zijn veel inspraakreacties binnengekomen, zo blijkt uit de 'Nota van inspraak en vooroverleg'. Echter, een inhoudelijk antwoord van de gemeente ontbreekt, waardoor wordt voorbijgegaan aan de inspraakreacties. Ook worden inspraakreacties verkeerd geïnterpreteerd en daardoor onjuist beantwoordt. De voorkeur gaat uit naar een inhoudelijke reactie, in plaats van een samenvatting. Hiermee is de verwachting gewekt dat de bestemmingsplanherziening doorgang gaat vinden, ongedacht wat burgers hiervan vinden. De gemeente handelt daarmee in het belang van de initiatiefnemer en niet in het belang van de burgers.

Reactie gemeente: Tijdens de inspraaktermijn zijn er 79 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan en is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, ondertekend door 379 personen. Deze petitie is door Burgerinitiatief 't Loo toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023. Alle inspraakreacties zijn inhoudelijk behandeld en beantwoordt. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om zienswijze mondeling toe te lichten.

b. Onrust omwonenden

Er is veel onrust bij bewoners van de kern 't Loo. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorwaarde van maatschappelijke aanvaardbaarheid uit de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019'. Uit de beantwoording van de inspraakreacties blijkt dat onrust geen ruimtelijke relevant aspect betreft. Daarom leidt dit niet tot de conclusie dat het initiatief niet maatschappelijke aanvaardbaar is. Een uitleg van het begrip 'maatschappelijke aanvaardbaarheid' ontbreekt. Bovendien is een zorgelijk punt de slechte ervaringen met de aanwezigheid van arbeidsmigranten, het gevoel van onveiligheid en de twijfels over het beheer van het flexilogiesgebouw. De vraag is waarom deze punten niet meegenomen worden bij planvorming. In dat kader verdient aandacht dat de initiatiefnemer heeft verwezen naar referentieprojecten in gemeente Eersel en gemeente Bladel (Hapert). Hierbij wordt in de media als cruciale succesfactoren, de nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer en omwonenden genoemd. Bij onderhavige bestemmingsplanherziening ontbreken deze succesfactoren.

Reactie gemeente: In de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' heeft de gemeenteraad afgewogen welke kwaliteitseisen moeten worden gesteld en aan welke ruimtelijke of locatie-eisen initiatieven moeten voldoen. Daarmee heeft de gemeenteraad de kaders aangegeven waarbinnen initiatieven door de

raad maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht. Onrust onder inwoners of (gebrek aan) draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en leidt ook niet per sé tot de conclusie, dat het initiatief niet maatschappelijk aanvaardbaar is. De gemeenteraad mag in de besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan het aspect 'draagvlak' betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Bovendien geldt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Dit betekent dat een belangenafweging wordt gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt voldaan. Gebrek aan draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en is op zichzelf geen grondslag voor de weigering om een bestemmingsplan vast te stellen (ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Wél zijn omwonenden bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatieavond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

c. Aantal arbeidsmigranten in de omgeving

In een inspraakreactie is aangekaart dat er te veel arbeidsmigranten in de kern 't Loo komen te wonen, in verhouding tot het aantal inwoners. De gemeente Bergeijk heeft deze reactie beantwoordt door te verwijzen naar de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019', op basis waarvan voorzien moet worden in gespreide huisvesting. Er is niet ingegaan op het voorzien in gespreide huisvesting en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners.

Reactie gemeente: In de inspraakreactie is verwezen naar 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019', omdat deze moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het begrip 'een goed woon- en leefklimaat' wordt daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is. Dit wordt daarom beoordeeld op basis van milieuaspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een gemotiveerde belangenafweging gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten. Ten aanzien van de spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten zijn er richtafstanden opgenomen in de richtlijnen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners op 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

d. Deelname aan de samenleving

Insprekers stellen dat arbeidsmigranten niet deelnemen aan de samenleving en daarom geen toegevoegde waarde hebben voor de gemeenschap. Als antwoord op deze inspraakreactie is aangegeven dat arbeidsmigranten werkgelegenheid invullen waar het lokale- en regionale bedrijfsleven behoefte aan heeft. De gemeenschap gaat echter niet over het bedrijfsleven, maar over de bewoners van de kern 't Loo.

Reactie gemeente: Arbeidsmigranten nemen deel aan het bedrijfsleven, en leveren daarmee een bijdrage aan de Nederlandse economie. Op deze manier nemen arbeidsmigranten deel aan de samenleving. Daarnaast verdient opmerking dat we arbeidsmigranten gaan zien en behandelen als gelijkwaardige en volwaardige deelnemers van onze samenleving, volgens het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten welke in 2020 door het kabinet is aangesteld (Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *Geen tweedetrangsburger*, 30 oktober 2020).

e. Andere invulling

Bewoners van de kern 't Loo zijn niet tégen de huisvesting van arbeidsmigranten, maar wel op onderhavige locatie. Op onderhavige locatie is handhaving van de bestaande bedrijfsbestemming wenselijk of een bestemming waar draagvlak voor bestaat bij omwonenden. Er is niet gemotiveerd waarom dit niet tot de mogelijkheden behoort. Zo is bijvoorbeeld detailhandel een wenselijk ontwikkeling op locatie.

Reactie gemeente: De ingezette procedure heeft als oogmerk het initiatief van de initiatiefnemer (realisatie van een logiesgebouw voor maximaal 80 arbeidsmigranten) mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan laat de realisatie niet toe en dus is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, welke gericht is op de realisatie van een flexilogiesgebouw. Er is geen ander concreet (alternatief) planinitiatief aangedragen. De wens om andere voorzieningen te realiseren is daarom, volgens vaste rechtspraak, ook geen ruimtelijk relevant afweerbaar aspect bij dit bestemmingsplan.

Zienswijze 3: van 23 januari 2024

a. Overlast

In de bestaande situatie zijn er reeds arbeidsmigranten woonachtig op 't Loo. Deze arbeidsmigranten zorgen voor overlast. Onder invloed van alcohol en drugs staan personen op straat te roepen. Dit geeft een onveilig gevoel in de buurt. Met de komst van het flexilogiesgebouw komen er meer (maximaal 80) arbeidsmigranten in de kern 't Loo te wonen, waardoor genoemd probleem van overlast en onveiligheid groter wordt.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

b. Onrust omwonenden

Er heerst onrust onder omwonenden in de kern 't Loo. Bovendien bestaat de angst dat de buurt onveilig wordt en daardoor in een negatief daglicht komt te staan. De bewoners voelen zich niet gehoord over hun zorgen door de komst van een flexilogiesgebouw. In dat kader verdient aandacht dat wordt verwezen naar vergelijkbare projecten in de omgeving in gemeente Eersel en gemeente Bladel (Hapert). Deze ontwikkelingen zijn in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. Dat is in dit geval niet aan de orde. Er is zelfs een petitie ondertekend tegen het initiatief.

Reactie gemeente: Onrust onder inwoners of (gebrek aan) draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect. De gemeenteraad mag in de besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan het aspect 'draagvlak' betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Bovendien geldt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Dit betekent dat een belangenafweging wordt gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt voldaan. Handhaving van de openbare orde en veiligheid kan niet in het bestemmingsplan worden gereguleerd. Hiervoor zijn regels en bevoegdheden in andere wet- en regelgeving neergelegd.

Verder zijn omwonenden bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatieavond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

c. Andere invulling

Het plangebied kan op een andere en betere wijze worden ingevuld, dan met een flexilogiesgebouw voor arbeidsmigranten.

Reactie gemeente: De ingezette procedure heeft als oogmerk het initiatief van de initiatiefnemer (realisatie van een logiesgebouw voor maximaal 80 arbeidsmigranten) mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan laat de realisatie niet toe en dus is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, welke gericht is op de realisatie van een flexilogiesgebouw. Er is geen ander concreet (alternatief) planinitiatief aangedragen. De wens om andere voorzieningen te realiseren is daarom, volgens vaste rechtspraak, ook geen ruimtelijk relevant afweerbaar aspect bij dit bestemmingsplan.

Zienswijze 4: van 24 januari 2024

a. Verkeersveiligheid uitrit

Er bestaan zorgen over de veiligheid van de locatie van de uitrit op het perceel, omdat door het bestaande hekwerk het zicht bij het uitrijden van het terrein slechts is.

Reactie gemeente: We onderkennen het feit de in-/uitrit aan de Stökskesweg onoverzichtelijk is, met name bij het verlaten van het Baxterrein. Om tegemoet te komen aan deze zienswijze is initiatiefnemer voornemens om de aan beide kanten, links en rechts van in-/uitrit, een hekwerkelement te verlagen. Hierdoor ontstaat een meer overzichtelijke situatie bij het verlaten van het terrein. Dit wordt tevens in het bestemmingsplan gereguleerd middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1', aan beide kanten van de in-/uitrit. Ter plaatse hiervan mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Hiertoe is artikel 4.2.3 sub b en artikel 6.2.2. sub a van de planregels het volgende toegevoegd:

"met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer mag bedragen dan 1 m."

b. Overlast

In de bestaande situatie wonen er reeds arbeidsmigranten in de directe omgeving van het plangebied. Deze arbeidsmigranten brengen overlast met zich mee, waardoor indieneer zich 's avonds onveilig voelt.

Reactie gemeente: Indieneer maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buerschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

Zienswijze 5: van 25 januari 2024

a. Aantal arbeidsmigranten in de omgeving

In de omgeving worden reeds verschillende woningen gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de komst van het flexilogiesgebouw neemt het aantal arbeidsmigranten flink toe. Hierdoor bestaat geen goede verhouding meer tussen inwoners afkomstig uit het dorp en arbeidsmigranten. Het feit dat het gebouw nu voldoet aan de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' maakt dit feitelijk niet anders. Dit brengt met zich mee dat de gemoedelijkheid en rust in de omgeving verdwijnt, waardoor woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Reactie gemeente: De 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiertoe richtafstanden tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2, zoals in dit geval aan de orde, is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het begrip 'een goed woon- en leefklimaat' wordt daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is. Dit wordt daarom beoordeeld op basis van milieuaspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een gemotiveerde belangenafweging gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten.

b. Overlast

De angst bestaat dat de arbeidsmigranten die in het flexilogiesgebouw komen te wonen voor overlast zorgen in de omgeving. Hier is onvoldoende controle op in de openbare ruimte. Bovendien is nu ook al sprake van overlast van de arbeidsmigranten in de omgeving. Wanneer er meer arbeidsmigranten in de omgeving worden gehuisvest neemt deze overlast toe.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

c. Procedure

Er wordt onvoldoende geluisterd en gecommuniceerd met omwonenden van de voorgenomen ontwikkeling. De buurtbewoners voelen zich niet gehoord door de initiatiefnemer en de gemeente. Er kan niet meer worden gesproken van een democratisch proces. Daarnaast wordt er verschillend omgegaan met de beantwoording van inhoudelijke vragen over (de gevolgen van) het initiatief, alsmede uitingen van onzekerheden en bezwaren van verschillende belanghebbenden. Er wordt enkel gekeken naar het bedrijfsleven en niet naar het woon- en leefklimaat in het dorp.

Reactie gemeente: Gebrek draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect. De gemeenteraad mag in de besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan het aspect 'draagvlak' betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Bovendien geldt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Dit betekent dat een belangenafweging wordt gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt voldaan. Gebrek aan draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en is op zichzelf geen grondslag voor de weigering om een bestemmingsplan vast te stellen (ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Wél zijn omwonenden bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatie-avond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

d. Toekomstig gebruik

De kans bestaat dat in de toekomst geen arbeidsmigranten meer nodig zijn in Bergeijk. Dit zou het gevolg kunnen zijn van een toekomstige verhuizing van Techbedrijf ASML, waardoor metaalbedrijven minder werk voorhanden hebben. Wanneer arbeidsmigranten hier geen werk meer kunnen krijgen, dan zal hun huisvestingslocatie leegstaan. Er zijn dan onnodig kosten gemaakt en procedures doorlopen. Het gevolg kan zijn dat de locatie in de toekomst gebruikt wordt voor de opvang van asielzoekers en vluchtelingen. Het verzoek is om deze mogelijkheid in het bestemmingsplan uit te sluiten.

Reactie gemeente: Er zijn geen onderbouwende argumenten en/of stukken aanwezig, waaruit blijkt dat Techbedrijf ASML in de nabije toekomst vertrekt uit de Brainportregio, en daardoor minder arbeidsmigranten gehuisvest moeten worden in Bergeijk. Bovendien blijkt uit recent onderzoek van SEO Economische Onderzoek (A. Heyma & T. Vervliet, *Arbeidsmigratie in 2030*, Amsterdam: SEO 2022), is gebleken dat de vraag naar arbeidsmigranten juist toe zal nemen tot 2030.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt alleen huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk, gezien de definities van 'migrantenlogiesgebouw' en 'arbeidsmigrant'.

Daarnaast brengt de bestemmingsplanherzieningsprocedure, behoudens beroepsprocedurekosten, geen onnodige uitgaven met zich mee voor de gemeente. Bovendien is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen. In dit geval is middels een anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planscha-
devergoeding voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Zienswijze 6: van 28 januari 2024

a. Overlast – aantal arbeidsmigranten in de omgeving

In de directe omgeving van het geplande flexilogiesgebouw wordt reeds een aanzienlijk aantal arbeidsmigranten gehuisvest. Als gevolg hiervan wordt overlast ervaren. Wanneer hier nog eens maximaal 80 arbeidsmigranten bij komen, dan heeft dit een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de buurt. Het feit dat voldaan wordt aan de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' doet hier niets aan af. Daarnaast zijn eerder zorgen geuit over veiligheid op straat. Een aangewezen beheer van het flexilogiesgebouw kan hier niet op toezien, en ook voor de politie geeft dit geen prioriteit.

Reactie gemeente: De 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiertoe richtafstanden tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2, zoals in dit geval aan de orde, is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

b. Procedure

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente luistert onvoldoende naar de zorgen van belanghebbenden. Zo worden ook inhoudelijke vragen niet beantwoordt. De buurtbewoners voelen zich niet gehoord.

De gemeente heeft voornamelijk oog voor het belang van bedrijvigheid dan voor het belang van de inwoners. De initiatiefnemer heeft gewezen op referentieprojecten in de gemeente Eersel en de gemeente Bladel (Hapert). In deze gemeenten is een vergelijkbaar initiatief ontwikkeld als het voorziene flexilogiesgebouw. Echter, deze vergelijkbare initiatieven zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer, omwonenden en de gemeente. Bij de totstandkoming van het flexilogiesgebouw in Hapert gold zelfs dat de actieve betrokkenheid van omwonenden en de gemeente een cruciale factor was voor het succes van het project. Bij onderhavige ontwikkeling van het flexilogiesgebouw op 't Loo is geen sprake van betrokkenheid van omwonenden.

Reactie gemeente: Gebrek draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect. De gemeenteraad mag in de besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan het aspect 'draagvlak' betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Bovendien geldt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen betekent dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en

luchtkwaliteit. Dit betekent dat een belangenafweging wordt gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt voldaan. Gebrek aan draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en is op zichzelf geen grondslag voor de weigering om een bestemmingsplan vast te stellen (ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Wél zijn omwonenden bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatie-avond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

Zienswijze 7: van 30 januari 2024

a. Aantal arbeidsmigranten in de omgeving

Er wonen reeds verschillende arbeidsmigranten in de omgeving. Wanneer er nog eens maximaal 80 arbeidsmigranten in de buurt kunnen worden gehuisvest, raak de sociale balans in de omgeving verstoort. Het feit dat de ontwikkeling voldoet aan de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' doet hier niets aan af. In de feitelijke situaties zijn meerdere huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten aanwezig.

Reactie gemeente: De 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiertoe richtafstanden tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2, zoals in dit geval aan de orde, is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

b. Overlast

De komst van een flexilogiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten zal problemen met zich meebrengen. Niet zozeer op het terrein zelf maar wel in de directe omgeving, daar waar geen toezicht is op het gedrag van de arbeidsmigranten. Zo is er reeds sprake van alcohol- en drugsgebruik op straat. Met de komst van meer arbeidsmigranten wordt dit erger. Dit komt de bestaande gemoedelijke sfeer en rustige woonomgeving niet ten goede. Ook neem het aantal verkeersbewegingen toe door de komst van maximaal 80 extra bewoners in de buurt.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd. Verder is in paragraaf 3.2 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan inzicht gegeven in de toename van het aantal te verwachten verkeersbewegingen in relatie tot de capaciteit van de ontsluitende wegen. Hieruit blijken geen knelpunten.

c. Procedure

De initiatiefnemer, alsook de gemeente, luisteren onvoldoende naar belanghebbenden. Hierdoor voelen omwonenden zich niet gehoord. Zo wordt ook geen reactie gegeven op inhoudelijke vragen, uitingen van onzekerheden en bezwaren. Dit blijkt, onder andere, uit contact met de initiatiefnemer. Er wordt een standaard knip-en-plak antwoord gegeven.

Daarnaast verdient aandacht dat de initiatiefnemer heeft gewezen op zogenoemde referentieprojecten in de gemeente Eersel en gemeente Bladel (Hapert). Deze projecten zijn in nauwe samenspraak met de lokale gemeenschap gerealiseerd. De initiatiefnemer van deze vergelijkbare ontwikkelingen heeft in de media ook te kennen gegeven dat samenwerking tussen omwonenden en de gemeente van belang is, zelfs essentieel voor succes van het project. Het verzoek is om deze benadering ook in onderhavige situatie toe te passen, en hiertoe bezwaren serieus te nemen.

Reactie gemeente: Omwonenden zijn bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatieavond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

d. Privacy

De wijziging van bedrijfsgebouw naar een locatie voor huisvesting, brengt een aantasting op de privacy met zich mee. Bovendien heeft een bedrijfsgebouw andere momenten waarop deze wordt gebruikt, dan een huisvestingslocatie.

Reactie gemeente: Het niet onaannemelijk dat vanuit het flexilogiesgebouw zicht bestaat op de woningen die in de directe omgeving liggen. Hierdoor wordt privacy in enige mate aangetast. Er zal echter geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.

e. Planschade

Het bestemmingsplan zal een negatief effect hebben de op de waarde van de nabijgelegen woning(en).

Reactie gemeente: De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht bestaat op planschade, wordt niet beantwoord bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen voor een tegemoetkoming in planschade. Hiervoor kunnen eigenaren binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek doen bij de gemeente, waarna een planschadeprocedure wordt doorlopen.

Zienswijze 8: van 31 januari 2024

a. Aantal arbeidsmigranten in de omgeving

In de directe omgeving is reeds sprake van huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer hier nog meer arbeidsmigrantenhuisvesting bijkomt, dan is dit niet meer in verhouding. Het feit dat nu wordt voldaan aan de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' doet hier niets aan af. Bovendien bevinden zich feitelijk twee huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten op zeer korte afstand van de woning. Dit brengt met zich mee dat het woon- en leefklimaat aangetast.

Reactie gemeente: De 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiertoe richtafstanden tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2, zoals in dit geval aan de orde, is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het begrip 'een goed woon- en leefklimaat' wordt daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is. Dit wordt daarom beoordeeld op basis van milieuaspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een gemotiveerde belangenafweging gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op genoemde milieuaspecten.

b. Overlast

De angst bestaat dat de komst van nog meer (maximaal 80) arbeidsmigranten overlast met zich meebrengt. Niet zozeer op het terrein van het flexilogiesgebouw zelf, maar met name in de directe omgeving zal overlast plaatsvinden. Buiten het terrein wordt immers niet toegezien op het gedrag van de arbeidsmigranten. De ervaring leert dat de overlast veelal het gevolg is van het nuttigen van alcohol. Door deze overlast verslechtert het woon- en leefklimaat op onevenredige wijze.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

c. Toekomstig gebruik door afname arbeidsmigranten

Wanneer er in de toekomst geen behoefte meer blijkt te zijn aan arbeidsmigranten, dan bestaat de kans dat het logiesgebouw gebruikt zal worden voor de opvang van vluchtelingen. Om deze reden is het verzoek om in het bestemmingsplan te borgen dat de locatie niet gebruikt mag worden voor de opvang van vluchtelingen of asielzoekers.

Reactie gemeente: Uit recent onderzoek van SEO Economische Onderzoek (A. Heyma & T. Vervliet, *Arbeidsmigratie in 2030*, Amsterdam: SEO 2022), is gebleken dat de vraag naar arbeidsmigranten juist toe zal nemen tot 2030.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt alleen huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk, gezien de definities van 'migrantenlogiesgebouw' en 'arbeidsmigrant'.

d. Beantwoording inspraakreacties

Opmerking verdient dat er niets is gedaan met de inspraakreacties en ingediende petities is gedaan. De gemeente heeft alle aangedragen reacties naast zich neergelegd.

Reactie gemeente: Alle ontvangen inspraakreacties zijn beantwoordt in Nota van inspraak en vooroverleg, bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft inspraakreactienummer 8 geleid tot aanpassing van de situering van het flexilogiesgebouw. Verder mocht de petitie door Burgerinitiatief 't Loo worden toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023. Er is dus wel degelijk serieus gekeken naar ontvangen inspraakreacties.

Zienswijze 9: van 31 januari 2024

a. Aantal arbeidsmigranten in de omgeving

Het dorp telt 1500 inwoners. Er zijn al zo'n 30 arbeidsmigranten gehuisvest in de omgeving. Wanneer er nog 80 arbeidsmigranten bij gehuisvest worden, dan is dit niet meer in belang met de inwoners uit de dorp.

Reactie gemeente: In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. De 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moeten zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiertoe zijn richtafstanden tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2, zoals in dit geval aan de orde, is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

b. Overlast

Het voorliggende plan voorziet in een flexilogiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten. Op dit moment worden reeds veel arbeidsmigranten gehuisvest in het dorp. Dat leidt tot overlast bestaande uit dronken mensen die op straat mensen lastig vallen, blikjes bier en sigarettenpeuken die op straat gegooid worden, dronken achter het stuur zitten, enzovoort. Meer arbeidsmigranten zal daarom leiden tot nog meer overlast. Te meer omdat er rondom het gebouw geen vertier mogelijk is. Het ligt aan de rand

van een bedrijventerrein en aan de rand van een woonwijk. De kans is daarom groot dat de arbeidsmigranten in de omgeving vertier gaan zoeken.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

c. Andere invulling

De bestemming kan op een andere en betere wijze worden ingevuld dan een flexilogiesgebouw voor arbeidsmigranten. Zo is er door toegenomen bevolkingsgroei behoefte aan een supermarkt in de directe omgeving.

Reactie gemeente: De ingezette procedure heeft als oogmerk het initiatief van de initiatiefnemer (realisatie van een logiesgebouw voor maximaal 80 arbeidsmigranten) mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan laat de realisatie niet toe en dus is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, welke gericht is op de realisatie van een flexilogiesgebouw. Er is geen ander concreet (alternatief) planinitiatief aangedragen. De wens om andere voorzieningen te realiseren is daarom, volgens vaste rechtspraak, ook geen ruimtelijk relevant afweerbaar aspect bij dit bestemmingsplan.

Zienswijze 10: van 31 januari 2024

a. Overlast

De ontwikkeling van een flexilogiesgebouw heeft een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. De bewoners van het gebouw zullen de rust in de omgeving verstoren en overlast veroorzaken, zoals geluidsoverlast. Daarnaast bestaan de bewoners uit arbeidsmigranten, hetgeen een culturele en taalkundige barrière met zich mee. Dit komt de harmonie in de buurt niet ten goede.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

b. Proces

De buurtbewoners voelen zich niet gehoord in het proces rondom besluitvorming. Er is onvoldoende geluister naar de zorgen en wensen van omwonenden. Bij de totstandkoming van het flexilogiesgebouw in gemeente Bladel (Hapert) is gebleken dat actieve betrokkenheid van omwonende bij planvorming een cruciale factor is voor succes van dergelijke ontwikkelingen. In dit geval is nauwelijks tot geen betrokkenheid geweest van omwonenden.

Reactie gemeente: Omwonenden zijn bij het voorgenomen plan betrokken. Zo is op 20 september 2021 een informatieavond georganiseerd waar de initiatiefnemer en zijn adviseurs een presentatie gegeven over het initiatief. Daarnaast is een voorontwerpprocedure doorlopen, hetgeen wettelijk niet verplicht is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, welke door hen is toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor Algemeen Bestuurlijke Zaken op 6 april 2023.

c. Verkeerdrukke

Het flexilogiesgebouw zal een toename van verkeersdrukke in de omgeving met zich meebrengen. Boven- dien zullen er arbeidsmigranten zijn die over een motorrijtuig beschikken. Daarnaast zal sprake zijn van aan- en afvoer van goederen en personeel. Meer drukke op lokale wegen zorgt voor verkeersoverlast. Ook zal toename van maximaal 80 bewoners ook druk leggen op andere voorzieningen als scholen, gezondheids- zorg en recreatieve faciliteiten.

Reactie gemeente: In paragraaf 3.2 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de toename van het aantal te verwachten verkeersbewegingen in relatie tot de capaciteit van de ontsluitende wegen. Hieruit blijken geen knelpunten.

d. Planschade

De aantasting op het woon- en leefklimaat als gevolg van overlast en verstoring van de harmonie in de om- geving door het aantal arbeidsmigranten, heeft negatieve gevolgen voor de waarde van de woningen in de buurt.

Reactie gemeente: De vraag of nabijgelegen percelen van omwonenden minder waard worden door de voorgenomen ontwikkeling en eventueel recht bestaat op planschade, wordt niet beantwoord bij de vaststel- ling van het bestemmingsplan. In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen voor een tegemoetko- ming in planschade. Hiervoor kunnen eigenaren binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestem- mingsplan een verzoek doen bij de gemeente, waarna een planschadeprocedure wordt doorlopen.

Zienswijze 11: van 31 januari 2024

a. Aantal arbeidsmigranten

Er is niet toegelicht waarin is gekozen voor de huisvesting van 80 arbeidsmigranten. Het vermoeden bestaat dat dit aantal gekozen is om zoveel mogelijk aan de huisvestigingsopgave te voldoen. Een beoordeling van de invloed van het huisvesten van dit aantal arbeidsmigranten op het woon- en leefklimaat is echter ten on- rechte achterwege gebleven. Daarnaast geldt op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Ber- geijk 2019' dat sprake moet zijn van gespreide huisvesting van arbeidsmigranten. Echter, de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten tegenover 1.500 inwoners in de kern 't Loo leidt tot verandering van verhou- dingen en is dus niet in lijn met de richtlijnen.

Reactie gemeente: Er is een groot aantal arbeidsmigranten werkzaam in Nederland, en dus ook in de ge- meente Bergeijk. Uit recent onderzoek van SEO Economische Onderzoek (A. Heyma & T. Vervliet, *Arbeids- migratie in 2030*, Amsterdam: SEO 2022), is gebleken dat de vraag naar arbeidsmigranten nog verder zal toenemen tot 2030. Om deze reden is het van belang dat ook voldoende huisvestigingslocaties voor hen aanwezig zijn, hetgeen aansluit bij de aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten welke in 2020 door het kabinet is aangesteld (Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, *Geen tweede- rangsburger*, 30 oktober 2020). Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' is de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten op een locatie (in categorie 3) toegestaan.

Deze richtlijnen moeten er daarnaast voor zorgen voor gespreide en voldoende huisvesting voor arbeidsmi- granten. Hiertoe zijn richtafstanden tot een andere huisvestigingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgeno- men. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, dan wel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huis- houden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Pa- rapluplan wonen en bijhorende bouwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. In de richtlijnen is een aan te houden richtaf- stand van 100 meter tot een andere huisvestigingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. Op deze wijze wordt bewerkstelligd dat het aantal arbeidsmigranten in verhouding is tot het aantal inwoners in de kern 't Loo. Zo wordt de impact op de omgeving beheersbaar.

Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het begrip 'een goed woon- en leefkli- maat' wordt daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is. Dit wordt daarom beoor- deeld op basis van milieuaspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting bij het bestemmings- plan is een gemotiveerde belangenafweging gemaakt tussen het initiatief en de gevolgen hiervan op ge- noemde milieuaspecten.

b. *Overlast*

De angst bestaat dat de bewoners van het flexilogiesgebouw voor overlast zorgen. Bovendien valt dit niet uit te sluiten uit de aard van het opvangen van arbeidsmigranten. Daarnaast wonen er reeds arbeidsmigranten in de directe omgeving van het plangebied, welke overlast veroorzaken. Voorts wordt een nieuwe verblijfs-functie mogelijk gemaakt, hetgeen leidt tot intensiever ruimtegebruik. Om deze reden had moeten worden stilgestaan bij mogelijke overlast en de invloed hiervan op het woon- en leefklimaat. Ook bestaat de angst dat faciliteiten in de kern 't Loo worden overbelast.

Reactie gemeente: Indiener maakt zich zorgen over overlast-veroorzakend gedrag van de bewoners van het flexilogiesgebouw. De huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet per definitie tot (meer) overlast. Als overlast wordt ervaren, dan kan contact worden opgenomen met de beheerder van het gebouw. Op basis van de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' moet een beheerder worden aangewezen, die optreedt als contactpersoon voor bewoners en omwonenden. De beheerder moet zorgdragen voor een goed buurschap. Daarnaast zijn ten behoeve van de handhaving van de openbare orde en veiligheid, regels en bevoegdheden neergelegd in wet- en regelgeving.

Het gedrag van mensen, en dus van bewoners van het flexilogiesgebouw, betreft geen ruimtelijk aspect. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan daarom niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd. Dit geldt niet alleen voor een specifieke functie als huisvesting voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere bestemmingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet mogen leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gewaarborgd. De beoordeling van deze kwaliteit vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.

c. *Locatie*

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019'. Op basis van deze richtlijnen is het wenselijk dat middelgrote/grote huisvestingslocaties aan de randen van de kernen wenselijk zijn. De onderhavige vorm is niet toegestaan in een woonwijk of gemengd gebied, maar enkel aan randen van bedrijventerreinen of in het buitengebied. Zo wordt overlast voorkomen. Het plangebied is echter gelegen in de kern 't Loo, direct tegenover een woonwijk. Dit wordt ook niet miskend in de plantoelichting.

Reactie gemeente: In de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' is opgenomen dat een huisvestingslocatie categorie 3, zoals in dit geval aan de orde, niet is toegestaan in een woonwijk of gemengd gebied maar aan randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Het Stoom. Het voorziene flexilogiesgebouw is gesitueerd aan de zuidoostrand van dit bedrijventerrein. Er wordt dan ook voldaan aan de richtlijnen.

Daarnaast volgt uit de toelichting op de richtlijn dat een huisvestingslocatie in een overgangsgebied tussen wonen en werken goed ingepast kan worden. Bovendien zijn bedrijventerreinen zijn veelal goed ontsloten waardoor arbeidsmigranten niet via woonwijken zich hoeven te verplaatsen en bijna altijd gebruik kan worden gemaakt van gebiedsontsluitingswegen.

3. Ambtshalve wijziging(en)

Verzoek om amtsshalve wijziging van waterschap De Dommel van 8 januari 2024.

In de planregels is ten behoeve van de bestemming "Bedrijventerrein" en "Maatschappelijk – Flexilogies", in artikel 4 respectievelijk artikel 5, een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Voor de bestemmingen "Bedrijf - Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf" en "Verkeer", in artikel 3 respectievelijk artikel 6, is echter geen voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen.

Wanneer vervangende nieuwbouw plaatsvindt binnen de laatstgenoemde bestemmingen, dan wordt op basis van gemeentelijk beleid gestreefd naar de aanleg van een waterhuishoudkundige voorziening (HNO-voorziening) voor het toekomstig verhard oppervlak. Om dit goed te borgen is het verstandig om óók in de artikelen 3 en 6, een voorwaardelijke verplichting waterberging op te nemen.

Aandacht verdient dat er momenteel geen (vervangende) nieuwbouw gepland is, waardoor dit verzoek nu geen effect heeft op de nu benodigde waterberging.

De volgende artikelen zijn toegevoegd:

3.4.4. Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van nieuwe gebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dakwater, afkomstig van nieuwe gebouwen, alsmede hemelwater op verhardingen, dient op eigen terrein te worden geborgen, waarbij op eigen terrein een bergingsvoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² dakvlak en 0,06 m³ per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is en hieromtrent vooraf een positief advies door het Waterschap De Dommel is afgegeven.

6.3.1. Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hemelwater op verhardingen, dient op eigen terrein te worden geborgen, waarbij op eigen terrein een bergingsvoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² dakvlak en 0,06 m³ per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is en hieromtrent vooraf een positief advies door het Waterschap De Dommel is afgegeven.