

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 26 september 2024

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z24/164448 - D - 212451

Datum B&W-verg.: dinsdag 2 juli 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Hommelweg 1a te Susteren

Samenvatting

Door een initiatiefnemer is een plan ingediend voor herontwikkeling van het recreatiebedrijf "Hommelhof" aan de Hommelweg 1a t/m 1R010 te Susteren tot een huisvestingslocatie voor 90 internationale werknemers. Voor deze ontwikkeling is een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Tegen het plan zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn grotendeels als ongegrond beoordeeld. Een zienswijze leidt tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, respectievelijk (on)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "Hommelweg 1a" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Hommelweg 1a t/m 1R010 te Susteren wordt momenteel een recreatiebedrijf geëxploiteerd in de vorm van een minicamping bestaande uit 25 kampeerplaatsen en 29 recreatieappartementen. De appartementen bieden slaapplek aan maximaal 55 personen. Alle appartementen zijn zelfvoorzienend en beschikken over 1 tot 4 slaapkamers. De appartementen worden sinds lange tijd echter gebruikt ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en ten behoeve van permanente bewoning door autochtonen. Diverse appartementen zijn in het verleden zonder omgevingsvergunning of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning gerealiseerd. Medio 2021 heeft initiatiefnemer na enkele gesprekken met onze gemeente een principeverzoek ingediend voor herstructurering van het recreatiebedrijf tot een huisvestingslocatie voor maximaal 90 internationale werknemers. Initiatiefnemer wil zich daarbij gaan richten op de arbeidsmigranten die voor langere tijd (tot maximaal 3 jaar) naar Nederland komen. Hierbij gaat het met name om migranten die werkzaam zijn op de diverse distributiecentra in onze gemeente (o.a. Action). Zij willen hun huisvesting vaak zonder tussenkomst van een uitzendbureau regelen.

Voor voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode 4 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ondertekend (handtekeningronde / petitie) door 174 personen woonachtig op aparte adressen, veelal in Susteren Heide. Enkele

ondertekenaars wonen op zeer grote afstand van de planlocatie, van enkelen is het precieze adres onbekend (geen huisnummer genoteerd).

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Het plan van initiatiefnemer gaat uit van herstructurering van de bestaande gebouwen op de locatie Hommelweg 1a t/m 1R010 te Susteren tot maximaal 47 appartementen en studio's ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. De appartementen en studio's (wooneenheden) zullen door maximaal 90 internationale werknemers tegelijkertijd worden gebruikt. Het bestemmingsplan biedt echter een doorgroeimogelijkheid om tot maximaal 120 internationale werknemers te huisvesten (binnen de bestaande bebouwing).

Alle 47 wooneenheden worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, die voorheen deel uit maakte van een agrarisch bedrijf. Voordat hier een minicamping met recreatie-appartementen werd geëxploiteerd, was deze locatie in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Voor de gewenste ontwikkeling dienen enkele gebouwen nog inpandig te worden verbouwd. De reeds aanwezige 29 appartementen zullen daarbij ook gerenoveerd worden. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om nieuwe wooneenheden te realiseren in de loods, in het pand dat vroeger het woonhuis was, in de huidige kantine van het recreatiebedrijf en ter plekke van de bestaande sanitair-voorziening van de minicamping. Daarnaast gaat het plan uit van legalisatie van diverse zonder omgevingsvergunning gerealiseerde wooneenheden.

Het beheer van de huisvestingslocatie zal plaatsvinden vanuit de bestaande bedrijfswoning dan wel een van de te realiseren wooneenheden. De huidige beheerder van het campingterrein en de recreatieappartementen zal ook het dagelijkse beheer gaan uitvoeren op de migrantenhuisvesting.

De minicamping zal door initiatiefnemer worden beëindigd. Het kampeerterrein zal na beëindiging weer agrarisch worden gebruikt. De aanwezige erfbeplanting en houtwallen zullen daarbij behouden blijven.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn zoals gezegd 29 recreatieappartementen aanwezig die slaapplek bieden aan maximaal 55 personen. Daarnaast is een minicamping aanwezig bestaande uit 25 kampeerplaatsen. De recreatieappartementen worden in de bestaande situatie reeds volledig gebruikt ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers en ten behoeve van permanente bewoning (ook door niet arbeidsmigranten). Volgens de meest recente cijfers staan op deze locatie (Hommelweg 1A t/m 1R010) 34 personen ingeschreven. 1 persoon betreft de zoon van initiatiefnemer (dit wordt de toekomstige exploitant). Deze woont in de bedrijfswoning. 24 personen betreft internationale werknemers. De overige 9 personen zijn autochtonen. Initiatiefnemer woont zelf met zijn gezin op Hommelweg 1. Dit is een burgerwoning gelegen op het buurperceel. Op basis van informatie van initiatiefnemer blijkt dat er daarnaast nog 14 personen woonachtig zijn in de recreatieappartementen, welke niet bij de gemeente staan ingeschreven. Dit maakt een totaal van 47 personen die woonachtig zijn in de recreatieappartementen.

Bestemmingsplan

De locatie Hommelweg 1A t/m 1R010 te Susteren is in het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren" bestemd als "Recreatie – Verblijfsrecreatie". Op de locatie is een bouwvlak opgenomen met daarin een specifieke functieaanduiding voor de aanwezige bedrijfswoning. Binnen het aanwezige bouwvlak mogen volgens de regels van het

bestemmingsplan maximaal 19 recreatieappartementen aanwezig zijn en mag een minicamping worden geëxploiteerd met in het hoogseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen (in het laagseizoen is dit aantal maximaal 15). Er zijn derhalve 10 appartementen meer aanwezig dan planologisch toegestaan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen de regels van de vigerende bestemming dan wel de binnenplanse flexibiliteitsbepalingen. Om deze reden is voor deze ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie 2012 – 2025 “Ontwikkelen met kwaliteit”

In de Structuurvisie 2012-2025 ‘Ontwikkelen met kwaliteit’, circa elf jaar geleden opgesteld, is reeds onderkend dat er steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoenarbeiders en dat deze mensen deugdelijk gehuisvest dienen te worden. Er zijn in deze structuurvisie -gelet op de toenmalige vraag- vooral uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van tijdelijke en deels permanente huisvesting van seizoenarbeiders bij agrarische bedrijven. Sinds 2016 zijn er in Echt-Susteren ook andere verzoeken binnengekomen. Denk hierbij aan verzoeken voor het realiseren van logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten van niet-agrarische bedrijven in de regio en verzoeken om permanente logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven te mogen realiseren. Om deze verzoeken te kunnen beoordelen heeft onze gemeente, in aanvulling op de structuurvisie, specifiek beleid vastgesteld onder de noemer “Beleidsnotitie ‘Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren’”. Dit beleidskader is in 2023 nogmaals geactualiseerd.

De gevraagde ontwikkeling kan op grond van de gemeentelijke structuurvisie gezien worden als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) ten behoeve van een migrantenhuisvestingslocatie. In de basis betreft de locatie Hommelweg 1a namelijk een voormalige agrarische bedrijfslocatie, welke in het verleden is verbouwd tot een vakantieboerderij (recreatieappartementen) met minicamping.

In de Structuurvisie zijn beleidsuitgangspunten over het hergebruik van VAB aangegeven. In het merendeel van de gevallen wordt hergebruik van vrijkomende bebouwing toegejuicht, omdat dit kansen biedt voor veranderingen en nieuw economische dragers in het buitengebied. Bovendien wordt verpaupering van bebouwing tegengegaan en wordt tevens voorkomen dat in deze bebouwing illegale activiteiten worden ontplooid. Daarbij zijn in de Structuurvisie hergebruiksmogelijkheden en voorwaarden daarvoor opgenomen. Deze blijven onverkort van kracht. Huisvesting van ‘shortstay’-arbeidsmigranten is een van de hergebruiksmogelijkheden.

In de gemeentelijke Structuurvisie zijn vervolgens ook eisen aangaande het landschappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Deze komen aan de orde in de beschrijving van de specifieke voorwaarden binnen de ‘Beleidsnotitie shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren’.

Beleidsnotitie “Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren 2023”

Begin van dit jaar is een herziene versie van deze beleidsnotitie vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt onderscheid gemaakt in een basispakket van voorwaarden voor goede arbeidsmigrantenhuisvesting in algemene zin (het Basisvoorwaardenpakket, afgekort BVP) en een aanvullend toetsingskader met specifieke voorwaarden voor bepaalde huisvestingstypen.

Het BVP geldt in alle gevallen en bevat uitgangspunten betreffende de maximale verblijfsduur, voorzieningen, noodzakelijke oppervlakten, bouwkundige eisen, parkeren en vergunningen in het kader van de APV. Daarin is aansluiting gezocht bij de ‘Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten’ van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Het voorliggende initiatief is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied maakt de beleidsnotitie huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten mogelijk in reguliere, bestaande woningen, in Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB) en in tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen.

Het voorliggende initiatief valt in de categorie overige leegstaande/vrijkomende bebouwing (dit valt binnen de afkorting VNAB). Het gaat om voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen die al langere tijd geleden verbouwd zijn tot vakantieappartementen en voorzieningen t.b.v. een minicamping.

Basisvoorwaardenpakket (BVP)

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing in het kader van het BVP, deze gelden voor alle ontwikkelingen:

1. Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat primair gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Pas indien dit niet mogelijk is komt nieuwbouw in beeld;
2. Het maximum aantal shortstay-arbeidsmigranten binnen een huisvestingsvoorziening in het buitengebied bedraagt 120;
3. De maximale verblijfsduur van 'shortstay'-arbeidsmigranten bedraagt 3 jaar. Inschrijven in het BRP wordt ten strengste aanbevolen en is wettelijk verplicht vanaf een verblijfsduur van 4 maanden;
4. Er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit, milieuwetgeving en Besluit omgevingsrecht);
5. Er dient aan de meest recente SNF-normering (thans: SNF-norm van 1 maart 2022) te worden voldaan voor zover deze niet in strijd is met het Bouwbesluit. Een van de belangrijkste normen hieruit is de oppervlakte aan leefruimte per persoon. Deze leefruimte bestaat uit de slaapruiimte en andere inpandige leefruimte (exclusief gangen, trappenhuisen, technische ruimten en sanitaire ruimten) en dient minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (GO) te zijn;
6. Er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen en er dient minimaal één kookgelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen;
7. Er mogen geen gezinnen en/of kinderen worden gehuisvest in een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten;
8. De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn; de wijze waarop bij initiatieven getoetst wordt is aangegeven in paragraaf 3.3 'Brandveiligheid' van de beleidsnotitie;
9. Van de initiatiefnemer wordt een inspanningsverplichting gevraagd ten aanzien van de communicatie van het initiatief naar de omgeving. Deze is vormvrij;
10. Voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn. Deze exploitatievergunning wordt tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijkend gebruik bestemmingsplan verleend (in de loop van dit jaar komt hiervoor de verhuurvergunning o.g.v. de nog vast te stellen Verhuurverordening 2024 in de plaats);
11. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van artikel 2 van de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren');
12. Parkeren: in het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

Toetsing van het initiatief aan het BVP

- Ten aanzien van voorwaarde 1: de huisvestingsvoorziening is / wordt gerealiseerd in voormalige agrarische bebouwing die momenteel reeds grotendeels is verbouwd tot appartementen t.b.v. recreatief gebruik. Om tot het totaal gewenste aantal van 47 wooneenheden te komen, zullen nog enkele (inpandige) verbouwwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden;
- Ten aanzien van voorwaarde 2: het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten bedraagt volgens initiatiefnemer 90. Het bestemmingsplan biedt doorgroeiruimte tot een maximum van 120 personen;
- Ten aanzien van voorwaarde 3: De migranten verblijven in de door initiatiefnemer gewenste situatie tot maximaal 3 jaar;

- Ten aanzien van voorwaarden 4 t/m 8 kan worden aangegeven dat initiatiefnemer hiervan reeds op de hoogte is en dat hieraan bij de verdere uitwerking van het initiatief zal moeten worden voldaan. Deze voorwaarden kunnen pas bij de concrete omgevingsvergunningaanvraag worden getoetst;
- Ten aanzien van voorwaarde 9: initiatiefnemer is verplicht om een goede omgevingsdialoog te voeren met omwonenden. Hiervoor is door initiatiefnemer op 21 november jl. een inloopavond georganiseerd, waarop omwonenden en andere belangstellenden uitleg is gegeven over de herontwikkeling en vragen zijn beantwoord. Vanuit gemeentekant zijn wij als toehoorder ambtelijk aanwezig geweest op deze avond (om eventuele vragen aan de gemeente te beantwoorden). Op deze avond zijn met name vragen gesteld door bewoners van de appartementen over de beëindiging van die bewoning. Deze bewoners hebben hun zorgen geuit in relatie tot de krappe woningmarkt. Een verslag van de dialoog is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In een aparte paragraaf wordt in dit raadsvoorstel nader ingegaan op de permanente bewoning van de recreatieappartementen;
- Ten aanzien van voorwaarde 10 kan nog specifiek worden aangegeven dat permanent beheer zal worden uitgeoefend vanuit de bestaande bedrijfswoning dan wel een van de wooneenheden. Door initiatiefnemer is een beknopt bedrijfsplan aangeleverd dat enig inzicht geeft in de wijze waarop het beheer en toezicht zal worden georganiseerd;
- Ten aanzien van voorwaarde 11: Hieraan zal bij de verdere uitwerking moeten worden voldaan;
- Ten aanzien van voorwaarde 12 (parkeren) kan het navolgende worden aangegeven: Als gevolg van de huisvesting van 90 internationale werknemers neemt ook de parkeerbehoefte toe. Het benodigd aantal parkeerplaatsen hiervoor dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en dient te worden afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, het autobezit van de beoogde arbeidsmigranten en het type werkzaamheden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn geen specifieke parkeernormen/parkeercijfers opgenomen voor arbeidsmigrantenhuisvesting in het buitengebied. Indien gerefereerd wordt aan een vergelijkbare functie (onzelfstandige kamerverhuur) dan blijkt het parkeercijfer 0,0 te zijn in het buitengebied. Uitgaande van een 'worst case'-scenario waarbij alle arbeidsmigranten met de eigen auto komen, wordt toepassing gegeven aan de norm 'kamerverhuur/zelfstandig, niet-student' voor de bebouwde kom. Deze norm ligt op minimaal 0,6 en maximaal 0,8 per kamerbewoner / bewoner van onzelfstandige woonruimte. Uitgaande van het maximale parkeercijfer van 0,8 per arbeidsmigrant resulteert dit in een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen bij 90 internationale werknemers. Er is op het perceel voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren. Ook bij doorgroei naar 120 migranten is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Specifieke voorwaarden

De specifieke voorwaarden die bij realisatie van permanente wooneenheden in overige leegstaande / vrijkomende bebouwing gelden, zijn als volgt:

1. Er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;
2. Uitbreiding van bestaande gebouwen is, afhankelijk van de ligging en de in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 aangegeven gebiedsspecifieke uitgangspunten dienaangaande, toegestaan mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;
3. De onder 2. bedoelde uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor de realisering van sport- of sociale (algemene) verblijfsruimten die niet op een andere wijze in het gebouw te realiseren zijn.

Toetsing van het initiatief aan de specifieke voorwaarden

- Ten aanzien van specifieke voorwaarde 1 heeft initiatiefnemer aangegeven dat het gaat om onzelfstandige wooneenheden. Het is niet de bedoeling dat volledige zelfstandige appartementen of studio's met alle voorzieningen (aparte keukens en badkamer) worden gerealiseerd die verhuurd kunnen worden aan aparte stellen o.i.d. Bij onzelfstandige wooneenheden worden voorzieningen gedeeld tussen de bewoners. Bij de verdere uitwerking van het plan in het kader van de noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning zal hier nadrukkelijk rekening mee gehouden worden;
- Specifieke voorwaarde 2 en 3 zijn op deze ontwikkeling niet van toepassing, omdat de gebouwen niet worden uitgebreid maar uitsluitend in pandig worden verbouwd.

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De locatie is op grond van de gemeentelijke structuurvisie gelegen in gebiedstype “Jonge Ontginningen”. Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling, welke op grond van de structuurvisie wordt gezien als een “omzetting VAB”, geldt in dit gebiedstype “Basiskwaliteit”. Dit betekent dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt in dit geval dat minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak voor de migrantenhuisvesting in de vorm van een groeninpassing dient worden gerealiseerd. Hiertoe is door initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat na beoordeling akkoord is bevonden.

Financiële bijdrage

Een financiële bijdrage is op deze ontwikkeling niet van toepassing, omdat er geen sprake is van uitbreiding van bebouwing.

Omgevingsverordening Limburg

In de voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan heeft afstemming met de provincie Limburg over het initiatief plaatsgevonden. De provincie heeft vervolgens in een formele reactie d.d. 16 oktober 2023 op het aangeleverde voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het plan geen provinciale belangen bevat en zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Dit antwoord heeft zij nogmaals in een formele reactie herhaald ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ingekomen zienswijze hebben wij dit plan nogmaals aan de provincie voorgelegd voor nadere afstemming. Toen is naar voren gekomen dat de provincie een fout heeft gemaakt in haar eerdere beoordelingen. Het initiatief dient volgens de provincie niet te worden beoordeeld als een herontwikkeling van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), maar als locatie ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers, woonurgenten en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar. Dat er in dit geval sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf (met nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen) doet hier volgens de provincie niets aan af. Om deze reden wordt uw Raad voorgesteld om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen door:

- Aanpassing van paragraaf 4.2 “Provinciaal beleid” in de toelichting van het bestemmingsplan door opname van artikel 12.9 van de per 1-1-2024 geldende Omgevingsverordening Limburg en een motivering hoe wordt voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden;
- Opname van een aanvullende regel die aangeeft dat huisvesting van arbeidsmigranten slechts is toegestaan gedurende 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Na deze periode zal een revitalisering van het recreatieterrein plaatsvinden.

Goede ruimtelijke ordening

Op basis van het opgestelde bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Beëindiging permanente bewoning recreatie appartementen

Permanente bewoning van de aanwezige recreatiewoningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en ongewenst, omdat dit de woning- en recreatiemarkt verstoort.

Op 1 november 2016 heeft ons college de 'beleidsregel aanpak onrechtmatige bewoning' vastgesteld. Deze beleidsregel houdt in dat mensen, die kunnen aantonen dat zij voor 27 januari 2012 permanent verbleven in een recreatiewoning, in aanmerking kunnen komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Uitgangspunt daarbij is een inschrijving in de gemeentelijke Basisregistratie Personen. De gedoogbeschikking is persoonsgebonden en dus alleen van toepassing op de persoon aan wie deze is verstrekt. Bij vertrek of overlijden van de bewoner dient de permanente bewoning gestaakt te worden. Bewoners die niet of pas ná 27 januari 2012, zijn ingeschreven op het adres van de recreatiewoning komen niet in aanmerking voor een gedoogbeschikking. In dat geval dient de permanente bewoning binnen één jaar beëindigd te worden. Indien deze persoon een verklaring tekent waarin hij of zij de permanente bewoning toegeeft dan krijgt deze persoon een begunstigingstermijn van twee jaar.

Van de negen vaste autochtonen bewoners komen er waarschijnlijk vijf mensen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Twee personen hebben reeds aangegeven te gaan vertrekken als gevolg van de planvorming. Dit betekent dat twee personen niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking.

Beëindiging minicamping

In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat de exploitatie van de minicamping wordt toegelaten tot 1 jaar na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan. Eindigt deze termijn midden in het kampeerseizoen dan mag dat seizoen worden afgemaakt en dient de camping aan het einde van dat seizoen te worden beëindigd.

Zienswijzen, (vooroverleg)reacties en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingediend. Aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg is het plan in deze periode ook aangeboden voor vooroverleg. Beide overheden hebben in een formele reactie aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Laterna heeft de provincie aangegeven een fout te hebben gemaakt in haar beoordeling (zie eerdere uitleg op dit punt). Dit heeft er mede toe geleid dat bij de vaststelling wordt voorgesteld een aanpassing in het bestemmingsplan door te voeren, door de huisvesting voor shortstay internationale werknemers slechts toe te staan gedurende 10 jaar. Na deze periode zal revitalisering van het terrein ten behoeve van recreatie plaatsvinden.

Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk verklaard. Een zienswijze is ondertekend door 174 personen, woonachtig op aparte adressen veelal in Susteren Heide. Enkele ondertekenaars wonen op zeer grote afstand van de planlocatie.

In een aparte "nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden (ook zonder zienswijze) en niet-belanghebbenden die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er vier zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans groot dat er een beroep schrift na vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de

inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Zodra vervolgens een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Planschade

Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Exploitatieplan

In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden.

Juridische toelichting

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing.

Wet goed verhuurderschap, verhuurvergunning en exploitatievergunning

Vanaf 1 januari 2024 zijn er enkele aanvullingen op de Wet goed verhuurderschap van kracht. Op grond van deze wet dient de verhuurder van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zich te houden aan specifieke regels ter bescherming van arbeidsmigranten (voorkomen van uitbuiting). Op grond van deze wet kunnen gemeenten ook een verhuurvergunning verplicht stellen voor een exploitant die ruimtes verhuurt aan arbeidsmigranten. Hier wordt op dit moment door onze gemeente aan gewerkt. In een verhuurvergunning kunnen specifieke regels worden gesteld over hoe een verhuurder invulling moet geven aan goed verhuurderschap. Het stellen van huisregels en naleving daarvan maakt daar bijvoorbeeld onderdeel van uit. Dergelijke regels worden nu nog geborgd door de in dit geval verplichte exploitatievergunning. De verhuurvergunning zal in de loop van dit jaar de exploitatievergunning gaan vervangen. Dit zal ook leiden tot een enkele aanpassingen van de beleidsnotitie Huisvesting shortstay arbeidsmigranten.

Anterieure exploitatieovereenkomst

Met initiatiefnemer is een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken omtrent de realisering van de huisvestingsvoorziening zijn vastgelegd. Denk hierbij aan afspraken over kostenverhaal, aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, permanent beheer en toezicht, de aanleg van parkeervoorzieningen en planschadeafwenteling. Tevens zijn in deze overeenkomst maatwerkafspraken gemaakt over beëindiging van de camping en permanente bewoning van de appartementen. De bewoning t.b.v. internationale werknemers zal daarbij slechts worden toegelaten voor de duur van 10 jaar. Na deze termijn zal het terrein gerevitaliseerd dienen te worden.

Duurzaamheid / Cittaslow

Er is een enorme behoefte aan voldoende beschikbare en kwalitatief goede voorzieningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Voorliggend initiatief levert hier een bijdrage aan. Op deze manier zal ook de reguliere huizenmarkt meer beschikbaar blijven voor de reguliere doelgroepen. Op deze manier wordt een bijdrage aan de Cittaslow gedachte geleverd.

Risico's

Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Doordat er diverse zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is er een reële mogelijkheid dat beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingediend bij de Raad van State en mogelijk ook een voorlopige voorziening wordt gevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat er op dat verzoek is beslist (en het verzoek is afgewezen).

Burgerparticipatie

Er heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarop omwonenden vragen konden stellen het plan konden inzien. Vervolgens heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

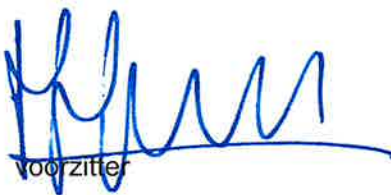
Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan "Hommelweg 1a" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20200508-OW01)
- Nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" incl. alle bijlagen

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter

