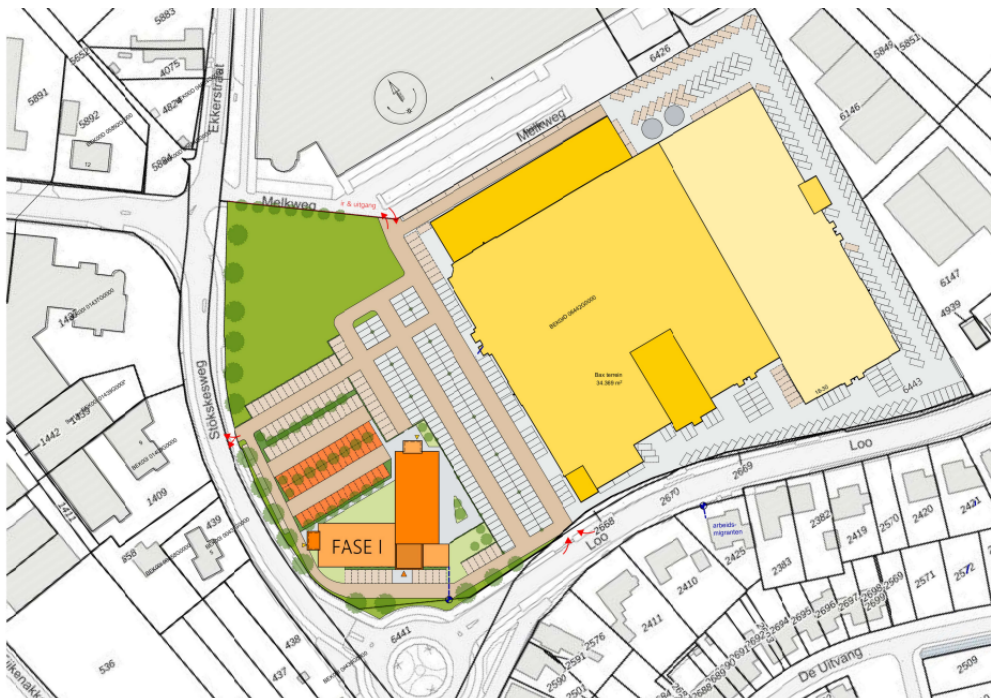


Raadsvergadering d.d.	: 30 mei 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Hoek Loo - Stökskesweg, Bergeijk"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Op 7 december 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten, op de locatie hoek Loo – Stökskesweg te Bergeijk. Hiertoe heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inspraak gelegen. Er zijn verschillende inspraakreacties naar voren gebracht, namens 80 insprekers. Dit heeft geleid tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan, welke gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn elf reacties met zienswijzen ontvangen, alsmede een verzoek om ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan, voorzien van een conceptstandpunt, is opgenomen in bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Daarmee kan de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan "Hoek Loo – Stökskesweg, Bergeijk".



Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de realisatie van een flexilogiesgebouw ten behoeve van de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten en daartoe het bestemmingsplan 'Hoek Loo-Stökskesweg, Bergeijk', bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPBfl1105-VAST, gewijzigd vast te stellen.
2. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hoek Loo – Stökskesweg, Bergeijk" vast te stellen.

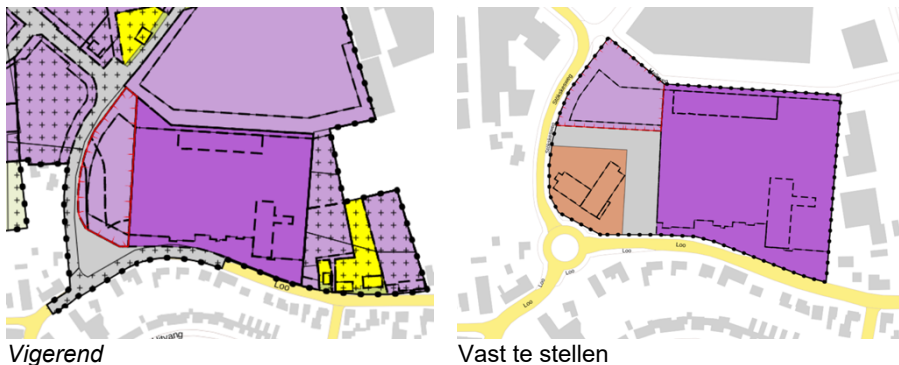
Beoogd effect

Bij initiatiefnemer bestaat de wens om een logiesgebouw te ontwikkelen (en te exploiteren), ten behoeve van de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten. Het gebouw zal worden gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein Het Stoom, aansluitend op de dorpskern. Op deze wijze wordt voorzien in adequate huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het bedrijf van initiatiefnemer, alsook van arbeidsmigranten die elders in de buurt werkzaam zijn.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'. Om deze reden biedt voorliggend bestemmingsplan een 'nieuw' juridisch-planologisch kader voor de locatie Hoek Loo-Stökskesweg. Op hoofdlijnen bestaat de herziening uit het vervallen van de geldende bedrijfsbestemmingen, opdat de bestemming 'Maatschappelijk - Flexilogies' mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast is de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' opgenomen in de verbeelding. Voor wat betreft de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Echter, voor de maatschappelijke bestemming is de toegelaten maximum bouwhoogte van 15 meter, verlaagd naar 10 en 13 meter. Verder is het gebruik specifiek gericht op huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten.



1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven- en milieuzonering, volksgezondheid, externe veiligheid, bodemkwaliteit, milieueffecten en spuitzones getoetst. Deze toelichting is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

1.3 Er wordt voldaan aan de 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019'

Het ontwikkelen van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten draagt bij aan het voorzien in goede huisvesting voor arbeidsmigranten, conform de door de gemeenteraad op 28 maart 2019 vastgestelde 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' en de nadere toelichting hierop, welke is vastgesteld op 4 juli 2023. Op basis hiervan geldt dat het in dit geval middellang verblijf betreft voor huisvestingscategorie 3 (Geclusterde huisvesting: 30-80 personen).

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten in gebouwen zoals maatschappelijk vastgoed, waarbij bedrijfsmatig 30-80 personen worden gehuisvest, voor de maximale termijn van drie jaren. Onderdeel van genoemde richtlijnen is dat de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen en dat de huisvester in het bezit is van een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-certificaat). Deze voorwaarden zijn ook in de planregels vastgelegd en blijven gelden gedurende de exploitatie van het logiesgebouw, hetgeen blijkt uit artikel 1.42 jo. 5.1 onder a van de planregels.

1.4 Er wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte

Het initiatief bestaat uit de huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de regionale economie. Zij voorzien in de (tijdelijke) vraag naar personeel van bedrijven in Bergeijk en de Kempen. Er bestaan situaties waarin 'niet netjes' met arbeidsmigranten wordt omgegaan en sprake is van ondermaatse huisvesting. Met deze ontwikkeling wordt voldaan aan onze 'Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019' en de nadere toelichting hierop, waardoor gesteld kan worden dat arbeidsmigranten hier een gezonde en veilige woonsituatie hebben. Hiermee wordt bijgedragen aan betere huisvesting van arbeidsmigranten.

1.5 Eenieder is in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren

De initiatiefnemer heeft in de voorbereidingsfase een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. De omgeving mag bekend worden verondersteld met het initiatief. Zo heeft op 20 september 2021 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. De initiatiefnemer en zijn adviseurs hebben een presentatie gegeven, waarin de voornemens voor het plangebied zijn verduidelijkt. De presentatie en een verslag van het verloop van de bijeenkomst, zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.6 Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht

Naar aanleiding van ontvangen reacties op het ontwerpbestemmingsplan, zijn er wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan. Zo is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' toegevoegd, met bijbehorende regels. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot waterberging toegevoegd aan regels die gelden voor de bestemmingen "Bedrijf - Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf" en "Verkeer". Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

De gemeente heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan in procedure gebracht, waarmee eenieder de gelegenheid heeft gekregen een inspraakreactie te geven. De inspraakreacties hebben geleid tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan, welke gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn elf reacties met zienswijzen ingediend. Een zienswijze over de verkeersveiligheid, heeft ertoe geleid dat de hekwerkelementen van de in-/uitrit van het terrein, aan beide kanten worden verlaagd. Hiertoe is het bestemmingsplan aangepast. Zo is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' toegevoegd, aan beide kanten van de in-/uitrit. Ter plaatse hiervan mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter, ingevolge artikel 4.2.3 sub b en 6.2.2. sub a van de planregels. Een volledig overzicht van de ontvangen zienswijzen, voorzien van een conceptstandpunt, is opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hoek Loo – Stökskesweg, Bergeijk". Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

2.2 Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel

In het kader van wettelijk vooroverleg, is het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. Naar aanleiding van een reactie van het waterschap, wordt in de planregels ook voor de bestemming "Bedrijf - Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf" en "Verkeer" een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot waterberging opgenomen (artikel 3.4.4 respectievelijk artikel 6.3.1).

Kanttekeningen

1.1 Maatschappelijke onrust door de huisvesting van arbeidsmigranten.

Tijdens de inspraaktermijn zijn 79 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief 't Loo, ondertekend door 379 personen. De petitie roept de gemeente Bergeijk op: "om wijzigen van het bestemmingsplan voor een

flexilogiesgebouw voor arbeidsmigranten op de hoek van Loo-Stökskesweg in Bergeijk niet door te voeren, maar om wijkvoorzieningen of detailhandel mogelijk te maken op deze locatie voor de fors toenemende inwoners van 't Loo". Daarnaast is uit de ontvangen reacties met zienswijzen gebleken dat gevreesd wordt voor (toename van) overlast, als gevolg van het gedrag van arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten is echter passend binnen het beleid van gemeente Bergeijk. Mogelijk overlast-veroorzakend gedrag kan niet via een bestemmingsplan worden gereguleerd.

Financiën

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 30 november 2023 een anterieure overeenkomst gesloten, op basis waarvan gemaakte en toekomstige kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit betekent dat de ontwikkeling geen (negatieve) financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad de Eyckelbergh.

Uitvoering

Na het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, wordt deze binnen twee weken gepubliceerd en (digitaal) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan worden verzocht om een voorlopige voorziening.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Hoek Loo – Stökskesweg, Bergeijk", te raadplegen via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Hoek Loo – Stökskesweg, Bergeijk"
- Omgevingsdialoog

Advies Raadscommissie

GZ heeft in haar vergadering d.d. 08 mei 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 30 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester