

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Bestemmingsplan "Partiele herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak, huisvesting arbeidsmigranten"	1	15 mei 2012	12.05.10	W1

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak, huisvesting arbeidsmigranten " gewijzigd vast te stellen. Hierin worden permanente -, semi-permanente - en tijdelijke huisvestingsvoorzieningen in het buitengebied mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen/reacties ontvangen. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben hierover hun zienswijze kenbaar gemaakt. De provincie wil geen permanente huisvesting in het buitengebied. Zij vindt dat permanente huisvesting niet moet worden opgevangen op de agrarische locaties in het buitengebied, maar op locaties waar woonfuncties toelaatbaar zijn, zoals in het stedelijk gebied. In ambtelijke en bestuurlijke overleggen is getracht dichter bij elkaar te komen. In de commissie Ruimte van 15 juni 2011 heeft u uw wensen en bedenkingen uitgebracht over hoe verder moet worden gegaan met dit bestemmingsplan. Deze wensen en bedenkingen zijn verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

In de commissie Ruimte van 10 januari 2012 heeft u het voorstel aangehouden en om aanpassingen verzocht. Deze aanpassingen zijn voor zover mogelijk opgenomen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is op drie punten een ambtshalve wijziging/toevoeging opgenomen. Het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt thans opnieuw aan u voorgelegd.

In een bijgevoegd Schema uit de Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers Asten 2009 door Raad 2-6-2009 zijn in de laatste kolom de wijzigingen in dit bestemmingsplan opgenomen.

Memo brandweer.

Op 30 maart 2012 is een memo met opmerkingen/kanttekeningen van de brandweer ontvangen inzake het voorliggende bestemmingsplan. Het college was niet meer in de gelegenheid om te reageren op deze memo van de brandweer. Om die reden is de besluitvorming over het bestemmingsplan uitgesteld. Op 1 mei 2012 heeft het college de memo in de collegevergadering behandeld en een standpunt ingenomen. Het voorstel aan uw raad is om het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de memo van de brandweer. De reactie van het college met haar overwegingen ligt voor u ter inzage.

Beslispunten

- Kennisnemen van het voorstel van het college d.d. 1 mei 2012 inzake de memo van de brandweer met opmerkingen/kantttekeningen op het bestemmingsplan en naar aanleiding van deze memo geen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen;
- Het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heitak, huisvesting arbeidsmigranten" gewijzigd vast te stellen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan).

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 2 juni 2009 beleid vastgesteld om in te kunnen spelen op de grote vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten ('Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009'). Dit beleid is vertaald in een ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied en het glastuinbouwgebied 'Kleine Heitak' omdat de huisvesting mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied bij of in de directe omgeving van de agrarische bedrijven. De keuzes die gemaakt zijn in het beleid van de raad voor het stedelijk gebied zijn vertaald in de bestemmingsplannen die daarop betrekking hebben.

Het ontwerp van de partiële herziening voor het buitengebied en het glastuinbouwgebied heeft begin 2010 ter inzage gelegen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben hierover hun zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is gebaseerd op het 'oude' provinciale beleid. De provincie wil geen permanente huisvesting in het buitengebied. Zij vindt dat permanente huisvesting niet moet worden opgevangen op de agrarische locaties in het buitengebied, maar op locaties waar woonfuncties toelaatbaar zijn, zoals in het stedelijk gebied. Gesprekken met vertegenwoordigers van de provincie hebben helaas nauwelijks een gewijzigd standpunt opgeleverd. Inmiddels heeft provincie nieuw beleid vastgesteld in de Verordening Ruimte. Dit beleid lijkt meer ruimte te bieden ten aanzien van logies in VAB-vestigingen in het buitengebied. Ook heeft de provincie inmiddels soms standpunten ingenomen, ten aanzien van de regelingen die buurgemeenten en gemeenten elders in Brabant hebben vastgesteld met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, die ruimte lijken te bieden voor semi-permanente huisvesting op agrarische bedrijven. Op andere momenten vindt het provinciebestuur de semi-permanente huisvesting op agrarische bedrijven niet acceptabel. Uw commissie is daarover geïnformeerd en heeft op 15 juni 2011 wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt met betrekking tot de vraag hoe verder te gaan met het bestemmingsplan.

De commissie is toen om een standpunt gevraagd met betrekking tot:

1. Het voortzetten van een bestemmingsplan met permanente huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied door het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan op diverse punten (waaronder het aansluiten bij de 'Veghelse regeling', het aanpassen van de definitie 'wonen' in het bestemmingsplan en het toevoegen dat alleen onzelfstandige woonruimten in het buitengebied mogelijk worden gemaakt);
2. Pensions of kamerverhuur in VAB-vestigingen mogelijk maken in het buitengebied en de mogelijkheid hiertoe opnemen in het bestemmingsplan;
3. Samen met de Woningbouwcorporaties meer permanente huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied te realiseren voor arbeidsmigranten;
4. De eerdere beleidskeuze van de raad dat er een koppeling met werk in de directe omgeving/gemeente Asten moet zijn, heroverwegen.

Naar aanleiding van uw wensen en bedenkingen op 15 juni 2011 is op 10 januari 2012 een voorstel aan u voorgelegd om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op 10

januari 2012 concludeerde uw commissie dat er nog aanpassingen moesten worden opgenomen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Uw opmerkingen op 10 januari 2012 hadden betrekking op:

1. De definitie van VAB's (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing) is zodanig opgerekt in het bestemmingsplan dat daardoor nieuwe bebouwing mogelijk is die als VAB kan worden gebruikt. Dit wordt afgeleid uit de regels met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor een VAB-vestiging;
2. De mogelijkheid om (sta)caravans te plaatsen buiten een agrarisch bouwblok ten behoeve van vollegrondstuinbouwbedrijven moet alsnog worden geschrapt. Deze huisvestingsvorm wordt ongeschikt bevonden voor semi-permanente huisvesting en daarnaast kan het ertoe leiden dat de (sta)caravans in het hele buitengebied worden geplaatst;
3. De huisvesting van 6 personen per woning moet worden verruimd naar 10 personen, mits er voldoende ruimte is per persoon. Hieraan moeten normen worden gekoppeld;
4. Er moeten huisvestingsnormen worden gekoppeld aan de beschikbare m2 huisvesting per arbeidsmigrant. ZON Arbeidsbemiddeling zou samen met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven normen hebben ontwikkeld.

Wat willen we bereiken

We willen een onherroepelijk bestemmingsplan dat voorziet in goede, adequate en humane huisvestingsmogelijkheden voor de arbeidsmigranten en de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate veilig stelt. Daarbij is gezocht naar het verkleinen van de verschillen tussen het provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Wat gaan we daarvoor doen

Naar aanleiding van de beantwoording van de vragen in de commissie Ruimte op 15 juni 2011 is op 10 januari 2011 aan u voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ten aanzien van uw eerste vraag is zoveel mogelijk aangesloten bij de zogenaamde 'Veghelse regeling', die semi-permanente huisvesting in het buitengebied mogelijk maakt onder een aantal voorwaarden en het aanpassen van de definitie 'wonen' in het bestemmingsplan waardoor arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest in een reguliere woning. Het maximaal aantal te huisvesten personen is terug gebracht naar 6 personen en is daarnaast gerelateerd aan de m2 beschikbare oppervlak.

Ten aanzien van de tweede vraag wordt in het bestemmingsplan logies aan arbeidsmigranten in "VAB-vestigingen" via een wijzigingsbevoegdheid naar "horeca" voor logies in het buitengebied mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat er een kwaliteitsverbetering ontstaat en de ontwikkeling bijdraagt aan gemengde plattelandseconomie. Dit gaat verstening in het buitengebied tegen. Overigens wordt de wijziging alleen mogelijk gemaakt voor logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Kamerverhuur is niet meer in het bestemmingsplan opgenomen omdat dit niet past in het provinciaal beleid.

In relatie tot de derde vraag wordt er gestreefd naar meer permanente huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Een en ander is verwoord onder het kopje "Aangepast beleid gemeente" in de toelichting op pagina 8 en 9 van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Wat betreft de vierde vraag is de koppeling wonen/werken opgenomen voor semi-permanente huisvesting bij agrarische bedrijven. De koppeling is niet opgenomen voor de logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in "VAB-vestigingen" omdat het gaat om een 'nieuwe economische drager' in het buitengebied en de zeer moeilijke handhaafbaarheid. Dit is in afwijking van het standpunt van enkele politieke partijen tijdens de behandeling van dit onderwerp op 15 juni 2011.

Naar aanleiding van uw opmerkingen in de commissie Ruimte op 10 januari 2012 zijn opnieuw wijzigingen opgenomen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Ten aanzien van het eerste punt kan worden gemeld dat er geen sprake is van het oprekken van de definitie van VAB's in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de begripsbepaling "VAB-vestiging" opgenomen. Het gaat om een nieuw begrip dat is overgenomen uit de nieuwe Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Een "VAB-vestiging" is de vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat. In het voorliggende bestemmingsplan was aanvankelijk een wijzigingsbevoegdheid voor een "VAB-vestiging" voor "horeca" opgenomen om logies voor de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Omwille van de duidelijkheid is de benaming "horeca" vervangen door "logies". Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 11.6 van de Verordening ruimte. De belangrijkste voorwaarden zijn overgenomen in de regels in het bestemmingsplan. Zo is uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen toegestaan. In dit geval betreft dat 250 m² voor "logies" bestaande uit logies voor arbeidsmigranten; nieuwbouw ten behoeve van de logiesfunctie is niet toegestaan. Daarnaast dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt. Ook wordt door de wijziging het nieuwe bestemmingsvlak in omvang verkleind tot maximaal 5.000 m².

Er kan op een "VAB-vestiging" geen nieuwe bebouwing worden opgericht die vervolgens als VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing) kan worden gebruikt. In tegendeel, een gedeelte van de bestaande bebouwing (maximaal 250 m²) mag worden gebruikt voor de nieuwe bestemming "logies" en de overige bebouwing moet worden gesloopt en het bestemmingsvlak wordt verkleind. Om hierover onduidelijkheden weg te nemen, is er een in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 20 een extra uitleg opgenomen met betrekking tot het begrip "VAB-vestiging". Daarnaast zijn de voorwaarden in de Verordening Ruimte meer nadrukkelijk in de regels opgenomen.

Ten aanzien van het tweede punt is in de regels de mogelijkheid geschrapt om bij vollegrondstuinbouwbedrijven ook de huisvesting in (sta)caravans buiten het agrarisch bouwblok toe te staan. Uw commissie vindt deze tijdelijke huisvestingsmogelijkheid voor vollegrondstuinbouwbedrijven overeenkomstig het raadsbeleid niet meer gewenst.

Ten aanzien van het derde punt is de begripsbepaling "woning" aangepast waardoor de huisvesting van maximaal 10 personen is toegestaan in een woning in het buitengebied. Er was reeds een norm voor de gebruiksoppervlakte per persoon opgenomen, namelijk 12 m². Deze norm blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van het vierde punt wordt geen verdere aanpassing van het bestemmingsplan voorgesteld. Binnen de huisvestingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is al een minimale gebruiksoppervlakte gekoppeld aan een maximaal aantal te huisvesten personen. De huisvestingsnormen die ZON Arbeidsbemiddeling verder hanteert hebben betrekking op zaken die al vereist zijn op basis van het Bouwbesluit of hebben geen betrekking op een ruimtelijk motief. Zie bijgevoegd overzicht met huisvestingsnormen dat door ZON Arbeidsbemiddeling is aangereikt.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen toegevoegd. De eerste wijziging heeft betrekking op de toevoeging dat er in de glastuinbouwvestigingsgebieden geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid "logies". De wijziging dat in glastuinbouwvestigingsgebieden geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid vloeit voort uit de Verordening Ruimte, maar is omwille van de duidelijkheid overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De tweede wijziging betreft een motivering in de toelichting van het bestemmingsplan voor de wijzigingsbevoegdheid "logies". Deze toevoeging vloeit eveneens voort uit bepalingen in de Verordening Ruimte. De derde wijziging betreft een beperking van de beschikbare m² voor semi-permanente huisvesting in bedrijfsgebouwen bij agrarische bedrijven. Er is een

beperking opgenomen tot maximaal 250 m². Hierdoor kunnen er maximaal 20 personen per agrarisch bedrijf worden gehuisvest.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een schema uit de Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers Asten 2008 door Raad 2-6-2009 opgenomen. Dit schema is in de laatste kolom aangevuld met de wijzigingen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van de beleidsnotitie.

Mogelijke alternatieven

Om te komen tot een voor de provincie aanvaardbare regeling, zouden de regelingen in het bestemmingsplan zo moeten worden geredigeerd, dat tijdelijke opvang (max 6 maanden) alleen binnen de gronden waar ook de agrarische bedrijfsbebouwing wordt toegestaan mogelijk is. De raad zou er dan voor kunnen kiezen om geen semi-permanente huisvesting op agrarische bedrijven mogelijk te maken. Wel zou daarnaast logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten in "VAB-vestigingen" mogelijk kunnen worden gemaakt. Met logies kan deels worden voorzien in de permanente behoefte aan huisvesting. Bovendien is het een hergebruiksmogelijkheid voor stoppende agrariërs.

Het is de vraag of daarmee (dus zonder semi-permanente huisvesting toe te staan) het nijpende huisvestingsprobleem voldoende wordt opgelost. Het zal moeilijk zijn om binnen enkele jaren voldoende permanente huisvestingsvoorzieningen in het stedelijk gebied te realiseren.

Risico's

De gemeenteraad kan besluiten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad, heeft de provincie in principe zes weken de tijd een reactieve aanwijzing te geven. Na de zes weken termijn wordt het plan gepubliceerd en wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan bij de Raad van State beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking tot dat op het verzoek om een voorlopige voorziening is beslist. Als de voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat in hoofdzaak op het beroep is beslist. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan 12 weken na vaststelling in werking. Er is een kans dat er een reactieve aanwijzing wordt ingediend.

Wat mag het kosten

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft € 3.500,00 gekost. De aanpassingen waarom u op 10 januari 2012 heeft verzocht vallen hier niet onder. Deze worden afzonderlijk in rekening gebracht. Ambtelijk kostenverhaal is niet mogelijk. Er moet rekening worden gehouden met eventuele juridische kosten ingeval de provincie besluit een reactieve aanwijzing te geven. Tot slot vraagt dit gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan om ambtelijke capaciteit met betrekking tot toezicht van de afdeling Handhaving.

Bijgand treft u aan

- Concept-raadsbesluit.

Voor u ligt ter inzage

- Concept gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak, huisvesting arbeidsmigranten" met een vergelijkingsdocument waarin de wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
- Ontwerp "Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied Asten 2008 en Glastuinbouwgebied Kleine Heittrak, huisvesting arbeidsmigranten".

- Schema uit de Beidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers Asten 2009 door Raad 2-6-2009. Dit schema is in de laatste kolom aangevuld met de wijzigingen in dit bestemmingsplan.
- Notulen behandeling in de commissie Ruimte op 10 januari 2012 en 13 maart 2012.
- Overzicht normen van ZON Arbeidsbemiddeling.
- Memo brandweer met opmerkingen/kanttekeningen op bestemmingsplan en voorstel van het college d.d. 1 mei 2012.

dict : jori.meulendijks@asten.nl
type : RV.RO.12.AF.001
coll :