

**BESTEMMINGSPLAN
UITSLUITEN NIEUWVESTIGING
LOGIES T.B.V.
SEIZOENSARBEIDERS EN
ARBEIDSMIGRANTEN**

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

Vastgesteld: 25 mei 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Uitsluiten nieuwvestiging logies t.b.v. seizoensarbeiders en arbeidsmigranten
IMRO idn	NL.IMRO.1658.BPseizoensarb2020-vs01
Versie concept ontwerp	29 oktober 2019
Versie ontwerp	9 december 2019
Versie vastgesteld	25 mei 2020
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	B. Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie	7
2.1.1 Inleiding	7
2.1.2 Bestemmingsplan 'Providentia'	7
2.1.3 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'	7
2.1.4 Bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'	7
2.2 Beoogde situatie	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Bestemmingsplan 'Providentia'	8
2.2.3 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'	8
2.2.4 Bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'	9
3. BELEIDSKADER	10
4. MILIEU, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ECOLOGIE	11
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	12
5.3 Algemene toelichting op de regels	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6.1 Economische uitvoerbaarheid	13
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7. PROCEDURE	14
7.1 Zienswijzen	14
7.2 Procedure	14

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen

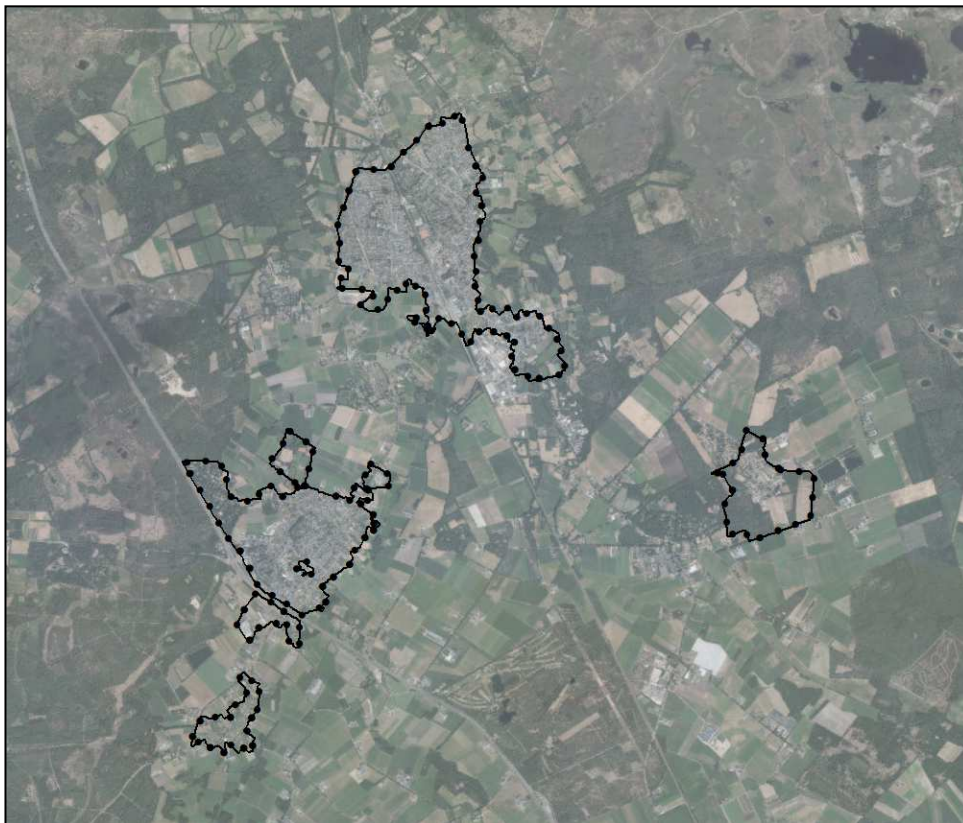
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' bieden de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Gemengd' dan wel 'Horeca' bedrijfsmatig logies te verstrekken. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het aanbieden van logies ten behoeve van recreatie/toerisme en kortdurend verblijf van bijvoorbeeld seizoensarbeiders of arbeidsmigranten. Om de regie te houden op de huisvesting van seizoensarbeiders en arbeidsmigranten is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan herzielt dan ook de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' op enkele onderdelen, waarmee de nieuwvestiging van horeca gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies aan seizoensarbeiders of arbeidsmigranten wordt uitgesloten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied, omkaderd met zwarte bolletjeslijn. Het plangebied bestaat hierbij uit drie plangebieden: Heeze (noord), Leende-Leenderstrijp (zuid) en Providentia (oost).



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op herziening van enkele onderdelen van de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'. De gemeente Heeze-Leende beoogt door middel van dit bestemmingsplan de nieuwvestiging van horeca gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies aan seizoensarbeiders en arbeidsmigranten uit te sluiten.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Inleiding

Voor een volledige beschrijving van de huidige situatie van het gehele plangebied, wordt verwezen naar de toelichtingen van de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'.

2.1.2 Bestemmingsplan 'Providentia'

Het bestemmingsplan 'Providentia' is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 10 oktober 2010.

Binnen het bestemmingsplan 'Providentia' wordt binnen de bestemming 'Gemengd' de mogelijkheid geboden voor 'horeca'. 'Horeca' betreft volgens de begripsbepalingen *"een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, logies, ter plaatse of elders te nuttigen etenswaren en dranken en/of zaalverhuur in verband daarmee, uitgezonderd een discotheek, bar, nachtclub of dancing"*. In dit bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen recreatie/toerisme en verblijf van bijvoorbeeld seizoensarbeiders en arbeidsmigranten.

2.1.3 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'

Het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 oktober 2015.

Binnen het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' wordt binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Horeca' de functie 'horeca categorie 3' toegestaan. Horeca categorie 3 betreft *"een bedrijf waar bedrijfsmatig logies worden verstrekt met als nevenfunctie het verstrekken van maaltijden of dranken (aan de logerende gasten), zoals hotels en pensions"*. Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen recreatie/toerisme en verblijf van bijvoorbeeld seizoensarbeiders en arbeidsmigranten.

2.1.4 Bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'

Het bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' is door de gemeenteraad van Heeze-Leende vastgesteld op 5 maart 2018.

Binnen het bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' wordt eenzelfde mogelijkheid geboden binnen de bestemming 'Centrum' en 'Horeca', rechtstreeks of met een omgevingsvergunning. De begripsbepaling komt overeen met de begripsbepaling uit het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'.

Het onderliggende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' is voor wat betreft de verbeelding het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om de nieuwvestiging van horeca gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies aan seizoensarbeiders of arbeidsmigranten uit te sluiten. De begripsbepaling voor 'horeca' dan wel 'horeca categorie 3' binnen de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' worden hiertoe gewijzigd en de begripsbepalingen 'arbeidsmigrant' en 'seizoensarbeider' worden toegevoegd. In navolgende subparagrafen wordt dit nader toegelicht.

2.2.2 Bestemmingsplan 'Providentia'

Het begrip 'horeca' wordt als volgt aangepast:

*“een bedrijf dat is gericht op het **toeristisch en veelal kortdurend** verstrekken van nachtverblijf, logies, ter plaatse of elders te nuttigen etenswaren en dranken en/of zaalverhuur in verband daarmee, uitgezonderd een discotheek, bar, nachtclub, dancing **of de logies ten behoeve van seizoensarbeiders of arbeidsmigranten**”.*

Tevens worden de begrippen 'arbeidsmigrant' en 'seizoensarbeider' toegevoegd:

“arbeidsmigrant:

migrerend persoon met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven in het immigratieland.

seizoensarbeider:

persoon die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam is.”

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Providentia' onverkort van kracht.

2.2.3 Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'

Het begrip voor 'Horeca 3' binnen de begripsbepaling 'horecabedrijf' wordt als volgt aangepast:

*“een bedrijf waar bedrijfsmatig **toeristisch en veelal kortdurend** logies worden verstrekt met als nevenfunctie het verstrekken van maaltijden of dranken (aan de logerende gasten), zoals hotels en pensions. **Hieronder wordt niet logies ten behoeve van seizoensarbeiders of arbeidsmigranten begrepen.**”*

Tevens worden de begrippen 'arbeidsmigrant' en 'seizoensarbeider' toegevoegd:

“arbeidsmigrant:

migrerend persoon met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven in het immigratieland.

seizoensarbeider:

persoon die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam is.”

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' onverkort van kracht.

2.2.4 Bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015'

Het begrip voor 'Horeca 3' binnen de begripsbepaling 'horecabedrijf' wordt als volgt aangepast:

“een bedrijf waar bedrijfsmatig toeristisch en veelal kortdurend logies worden verstrekt met als nevenfunctie het verstrekken van maaltijden of dranken (aan de logerende gasten), zoals hotels en pensions. Hieronder wordt niet logies ten behoeve van seizoenarbeiders of arbeidsmigranten begrepen.”

Tevens worden de begrippen 'arbeidsmigrant' en 'seizoensarbeider' toegevoegd:

“arbeidsmigrant:

migrerend persoon met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven in het immigratieland.

seizoensarbeider:

persoon die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam is.”

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' onverkort van kracht. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' blijft ongewijzigd.

3. BELEIDSKADER

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-, Midden- en Zuid-Europa (EU-arbeidsmigranten). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-arbeidsmigranten te creëren. (Bron: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitenlandse-werknemers/huisvesting-buitenlandse-werknemers).

De gemeente Heeze-Leende speelt hierop in door middel van het bieden van mogelijkheden voor de huisvesting van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit is geregeld binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'.

Binnen de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrip 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' bestaan eveneens mogelijkheden tot het bedrijfsmatig aanbieden van logies. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen het aanbieden van logies van recreatie/toerisme en kortdurend verblijf (maximaal 3 maanden) van bijvoorbeeld seizoensarbeiders of arbeidsmigranten. Als gevolg daarvan kan de gemeente geen enkele voorwaarde ten aanzien van het gebruik van panden of exploitant stellen, wanneer er in deze panden logies wordt verstrekt aan deze groepen van personen. De gemeente vindt dit niet wenselijk. Het is nu namelijk niet uit te sluiten dat de logiesvoorzieningen en de exploitant niet voldoen aan de maatschappelijke normen. Daarnaast vindt de gemeente het ook niet wenselijk dat de uitstraling op de omgeving waar een kortdurend verblijf voor seizoensarbeiders of arbeidsmigranten wordt gevestigd verandert. Ook vindt de gemeente het niet gewenst vanuit het recreatief en toeristisch beleid. Wanneer meerdere locaties voor logies aan seizoensarbeiders of arbeidsmigranten worden gebruikt, blijven er naar verwachting onvoldoende accommodaties beschikbaar voor de toeristen.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan houdt de gemeente Heeze-Leende de regie over de vestiging van horeca gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies van seizoensarbeiders en arbeidsmigranten. De mogelijkheid voor huisvesting van seizoensarbeiders bij agrarische bedrijven in het buitengebied blijft overeind.

4. MILIEU, CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN ECOLOGIE

Onderhavig bestemmingsplan heeft feitelijk geen wijzigingen tot gevolg. Onderhavig bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op milieuaspecten en is derhalve geen bezwaar in het kader van milieu. Ook het aspect cultuurhistorie, archeologie en ecologie zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding omvat enkel het 'Plangebied', bestaande uit de plangebieden van de thans vigerende bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' in samenhang met de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Voor het overgrote deel wordt voor wat betreft de regels van onderhavig bestemmingsplan de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' van toepassing verklaard. De regels worden op enkele onderdelen gewijzigd dan wel aangevuld, waarmee die betreffende regels van de bestemmingsplannen 'Providentia', 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' en '1ste partiële herziening Kom Heeze 2015' komen te vervallen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het project is derhalve niet exploitatieplichtig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de zienswijzentermijn ter inzage gelegen en conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

7.2 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Het instellen van een voorlopige voorziening schorst het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt pas in werking wanneer op het verzoek tot voorlopige voorziening is beslist.