

Bijlage 10

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan Zeelandsedijk 1 te Volkel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
Hoofdstuk 2. Zienswijzen	5
Hoofdstuk 3. Conclusie.....	10

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” in procedure gebracht die voorziet in een wijziging van de enkelbestemming “Wonen” in de enkelbestemming “Agrarisch”, een uitbreiding van het bouwvlak (bestemmingsvlak) naar een omvang van 1,76 hectare, een regeling van de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie en een wijziging van de wijzigingsbevoegdheid voor permanent teeltondersteunende voorzieningen (NL.IMRO.0856.BPzeelandsedijk1-ON01).

1.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerp bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” (hierna: het ontwerp bestemmingsplan) heeft vanaf donderdag 7 april 2016 gedurende zes weken, dus tot en met woensdag 18 mei 2016, tijdens de openingstijden ter inzage gelegen bij de centrale balie van de dienst Publiekszaken op het Gemeentehuis, Markt 145.

Deze tervisielegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ook was het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging, digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.uden.nl.

1.3 Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Op 9 mei 2016 is er door de heer en mevrouw Van Bladel-Janssen, Zeelandsedijk 8, 5408 SM te Volkel (zienswijze 1)) en door de heer W.H.B. Trienekens, Zeelandsedijk 1, 5408 SM te Volkel (zienswijze 2) een pro forma zienswijze ingediend (hierna: de reclamanten).

Vervolgens zijn de reclamanten per mail van 30 mei 2016 in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na de verzenddatum van deze mail de zienswijzen te voorzien van gronden.

Op 13 juni 2016 (ontvangen op 14 juni 2016) hebben reclamanten een aanvullende zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijzen zijn eensluidend.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

1.4 Indeling van deze nota van zienswijzen

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook eventuele consequenties voor het bestemmingsplan “Zeelandsedijk 1, te Volkel” (hierna: het bestemmingsplan) zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (hoofdstuk 3), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Ten slotte staat in de conclusie (hoofdstuk 4) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

Per zienswijzen is een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke reactie (in cursief). De volledige zienswijze is meegenomen in de beoordeling. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Zienswijze 1 en 2

1.

De vaste huisvestingslocatie levert een aanzienlijke functieverzwaring op van de onderhavige locatie en is niet passend in deze omgeving.

Reactie ad. 1.

Een van de uitgangspunten voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten (op grond van het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten) is een goede communicatie met de directe omgeving. De huisvester is de eerstverantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening.

Zoals uit de stukken van bijlage 9 van de toelichting blijkt, heeft de initiatiefnemer dit plan meermaals gecommuniceerd met de omgeving. Hieruit bleek dat de grootste zorg van omwonenden te maken had met het plan om maximaal 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie te huisvesten. Zij gaven hierbij aan dat zij dit te veel vinden, niet humaan vinden, bang zijn voor overlast, veiligheid en openbare orde.

De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om mee te denken over oplossingen. Verder is hen de mogelijkheid geboden om te reageren op de door ondernemer voorgestelde handvaten/spelregels. Zij hebben echter als reactie gegeven niet akkoord te kunnen gaan met het maximaal aantal van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de onderhavige locatie.

Hoewel uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft de initiatiefnemer vervolgens besloten het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten in dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan terug te brengen naar 20 personen. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de aard en omvang van het bedrijf uiteindelijk wel om het maximale aantal van 40 arbeidsmigranten vraagt (zie ook het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in bijlage 8), waar ondernemer ook transparant in wil zijn.

De groei tot een maximum van 40 te huisvesten arbeidsmigranten op de locatie zal daarom uiteindelijk buitenplans (naar verwachting pas in 2018) geregeld moeten worden met een separate omgevingsvergunning (via de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling'). Dit betekent dat de (beleids)afweging of de huisvesting van 40 arbeidsmigranten op de onderhavige locatie in overeenstemming is met de wettelijke eis van een 'goede ruimtelijke ordening' niet plaatsvindt in deze bestemmingsplanprocedure, maar eerst in een separate omgevingsvergunningprocedure, waarbij dan actuele gegevens (onderbouwing / argumenten) bij de aanvraag overlegd moeten worden.

Zo zal dan ook uit de omgevingsvergunningaanvraag moeten blijken wat de ondernemer daadwerkelijk heeft gedaan met de voorgestelde handvaten/spelregels (zie mail van de adviseur van de initiatiefnemer van d.d. 22 juli 2016 in bijlage 9) om samen tot een goede en prettige leefomgeving te komen zowel voor de omwonenden als de arbeidsmigranten.

Conclusie

Hoewel de zienswijze onder 1 ongegrond is, wordt het plan desondanks hierop aangepast.

2.

De huisvesting is in strijd met het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten (vastgesteld op 11 december 2014), omdat de huisvesting zowel voor de (vermoedelijk hoofdzakelijk mannelijke) arbeidsmigranten als voor de omgeving niet op maatschappelijk verantwoorde wijze geschied. Zo worden de arbeidsmigranten in grote slaapzalen bij elkaar gehuisvest en is er (mede door de afgelegen ligging) geen sprake van een normaal sociaal leven of integratie in de samenleving. Ook zijn er geen recreatiemogelijkheden en is er geen privacy. Reclamanten vrezen daardoor dat er overlast in de omgeving zal ontstaan.

Reactie ad. 2.

In tegenstelling tot wat in deze zienswijze wordt gesteld is uitvoerig in (onder meer) paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de Verslaglegging omgevingsdialoog (bijlage 9 van de toelichting) onderbouwd dat de huisvesting zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze geschied.

Zo heeft de initiatiefnemer veel aandacht besteed aan de wijze waarop de arbeidsmigranten worden gehuisvest zodat dit maatschappelijk en ethisch verantwoord is. De bestaande woonboerderij is afgebroken en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonboerderij gebouwd met een oppervlakte van 270 m² en een inhoud van 2.000 m³.

De woonboerderij bestaat uit 5 woongedeelten, waarbij uiteindelijk 8 personen per woongedeelte gehuisvest kunnen worden. Een woongedeelte bestaat uit een berging, toilet, kastruimte, keuken, living, douche en 4 slaapkamers. Dit houdt in dat maximaal 2 personen gebruik maken van één slaapkamer. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de arbeidsmigranten zowel uit mannen als vrouwen bestaat.

Daarnaast wordt binnen de woonboerderij een gezamenlijke recreatieve ruimte gerealiseerd voor de binnen de woonboerderij te huisvesten arbeidsmigranten. De woonboerderij wordt aan de achterzijde voorzien van een overkapping met een oppervlakte van circa 82 m², wat tevens dient als buitenruimte.

De wijze waarop de huisvesting plaatsvindt sluit op deze wijze aan bij de vraag van de arbeidsmigrant, waarbij rekening is gehouden met privacy van deze personen. Dit heeft voor initiatiefnemer ook hoge prioriteit om onenigheid tussen arbeidsmigranten zoveel mogelijk te voorkomen zodat er op het bedrijf geen problemen ontstaan. Daarnaast kan initiatiefnemer op deze wijze bij eventuele problemen hierop makkelijker inspelen door eventuele verplaatsing naar een ander woongedeelte.

Binnen de regels (artikel 3.5.5) van dit bestemmingsplan is daarnaast geborgd dat bij het bieden van logies geen zelfstandige woonfuncties ontstaan.

Met betrekking tot de zorg dat opgemerkt wordt dat er geen sprake is van integratie dient opgemerkt te worden dat ontmoetingsvoorzieningen voor de arbeiders bereikbaar blijven en dat deze natuurlijk vrij zijn om te integreren. Daarnaast betekent de huisvesting op een afgelegen locatie niet dat een arbeidsmigrant niet kan integreren en geen normaal sociaal leven kan leiden.

Gelet op het bovenstaande is de huisvesting van de arbeidsmigranten op de onderhavige locatie voor wat betreft de wijze waarop de arbeidsmigranten worden gehuisvest in overeenstemming met het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten. Initiatiefnemer heeft ook aan omwonenden aangeboden het een en ander te monitoren (zie mail van de adviseur van de initiatiefnemer van d.d. 22 juli 2016 in bijlage 9).

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3.

Volgens het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor een geschikte huisvestingslocatie. In dat kader prevaleert bestaande bebouwing boven nieuwbouw. Uit het bestemmingsplan blijkt niet of is onderzocht of de arbeidsmigranten in bestaande bebouwing in de gemeente Uden kunnen worden gehuisvest of dat er überhaupt naar de andere voorwaarden van het huisvestingsbeleid voor het creëren van logiesgebouwen is gekeken.

Reactie ad. 3.

Initiatiefnemer kiest er bewust voor om de arbeidsmigranten op eigen terrein bij het eigen bedrijf te huisvesten. Dit staat ook beschreven in het AAB advies (bijlage 8 van de toelichting). In de huidige bedrijfsvoering worden de arbeidsmigranten hoofdzakelijk gehuisvest in gehuurde woonhuizen.

Met de gewenste huisvesting op de bedrijfslocatie kan er echter beter en eenvoudiger toezicht worden uitgeoefend en zijn er minder verkeersbewegingen vanuit de huisvesting elders naar de bedrijfslocatie (en vice versa).

Verder geeft het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten aan dat huisvesting in beginsel plaatsvindt binnen bestaand bouwvolume. Nieuwbouw is toegestaan mits aangetoond wordt dat er geen of beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing/bouwvolume bestaan.

Zoals ook in de toelichting is onderbouwd, is de bestaande bebouwing op de locatie geheel afgebroken om op de locatie het tuinbouwbedrijf te kunnen vestigen en zo efficiënt mogelijk in te kunnen delen. De bestaande bebouwing was daar niet geschikt voor.

Om dit tuinbouwbedrijf op de locatie te kunnen vestigen dient de bestemming gewijzigd en het bouwvlak vergroot te worden. Deze uitbreiding is echter niet nodig voor de huisvesting van de arbeiders (hetgeen in strijd zou zijn met het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten), maar om het tuinbouwbedrijf op deze locatie te kunnen vestigen. De huisvesting is echter wel nodig voor het tuinbouwbedrijf op de locatie.

Verder is de onderhavige huisvesting van arbeidsmigranten puntsgewijs aan de voorwaarden van het gemeentelijk huisvestingsbeleid getoetst in paragraaf 3.3.4 van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4.

Een van de voorwaarden van het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten is dat de aanvrager met een advies van de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen over de noodzaak van de huisvesting op de bedrijfslocatie in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsexploitatie dient te onderbouwen dat de arbeidsmigranten alleen ten behoeve van het eigen bedrijf werkzaam zullen zijn en dat het aantal arbeidsmigranten past bij de aard en omvang van het betreffende bedrijf.

Reactie ad. 4.

Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt op basis van de bedrijfsopzet geconcludeerd dat het aantal te huisvesten medewerkers van 40 een aantal betreft dat past bij de aard en omvang van dit agrarisch bedrijf (los van het feit dat dit bestemmingsplan nu nog slechts de huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk maakt). Gedurende circa zeven maanden zal het logiesverblijf uiteindelijk volledig in gebruik zijn voor de huisvesting van medewerkers. In die periode zijn bij het bedrijf een aantal tientallen medewerkers meer werkzaam dan er aan de Zeelandsedijk 1 gehuisvest kunnen worden. In de winterperiode en in het vroege voorjaar zal het logiesverblijf voor circa de helft in gebruik zijn voor de medewerkers die op het bedrijf werkzaam zijn.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

5.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk op de onderhavige locatie een semi-industrieel bedrijf te vestigen; niet een agrarisch bedrijf. Dit wordt ook onderstreept door de omvang van de beoogde kantoorruimte. Gelet op de omvang van het bedrijf, de te verwachten toename van rijbewegingen op de Zeelandsedijk, de toename van geluidsoverlast en de bouw mogelijkheden, past dit niet in deze omgeving. Reclamanten wijzen naar alternatieve locaties.

Reactie ad. 5.

Het betreft hier een tuinbouwloods met huisvesting van arbeidsmigranten. Akkerbouw/tuinbouw wordt gezien als een vollegrondsteeltbedrijf. Een vollegrondsteeltbedrijf betreft een agrarisch bedrijf. Op basis van het provinciaal en het gemeentelijk beleid past een agrarisch bedrijf in het buitengebied.

Zo geeft het provinciaal beleid c.q. de Structuurvisie 2014 aan dat het initiatief in het 'Landelijk gebied - Accentgebied agrarische ontwikkeling' is gelegen. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De planlocatie is gelegen in accentgebied de peelstreek van Mill tot Someren wat een jonge ontginning is met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en tuinbouwsector een sterke positie hebben. Deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om

de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid binnen het perspectief voor gemengd landelijk gebied, de ontwikkeling van functies in evenwicht met elkaar. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

Door de onderhavige ontwikkeling welke mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan wordt de productiestructuur van het gebied versterkt in evenwicht met andere agrarische functies van het gebied.

Ook past de ontwikkeling binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014 (tevens bevestigt in de bestuurlijke vooroverlegreactie van de provincie, welke is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting).

In de gemeentelijke Omgevingsvisie ligt de Zeelandsedijk 1 te Volkel in het “gemengd buitengebied”. Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Voor dit gebied wordt ook de ambitie tot het behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik beschreven. Het plan betreft onder meer het omzetten van een woon- naar een agrarische bestemming. Daarmee past de beoogde ontwikkeling aan de Zeelandsedijk 1 te Volkel binnen het gemeentelijk beleid.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de richtafstanden van de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Met deze afstanden (milieuzonering) ontstaat er een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning welke volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de afstanden (10 meter voor geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid) zoals aangegeven voor een bedrijf van dit type in de lijst Bedrijven en Milieuzonering.

Voor wat betreft de te verwachten verkeersintensiteit blijkt uit paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan dat de maximaal aantal transportbewegingen die door de onderhavige ontwikkeling worden gegenereerd goed door de Zeelandsedijk verwerkt kunnen worden.

De omvang van de beoogde kantoorruimte is onder meer ingegeven door het feit dat de Initiatiefnemer werkt met vast kantoorpersoneel met vaste werkplekken. Hierdoor wordt op kantoor al meer ruimte in beslag genomen dan dat men ervoor kiest om met flexibele werkplekken te werken. Daarnaast hebben de leidinggevenden op de werkvloer ook kantoorruimte nodig voor hun administratie, etc. Deze hebben hiervoor ook vaste werkplekken. Verder zit in het kantoor een ontvangstruimte voor bezoekers en een vergaderruimte. Dit alles verklaart de omvang van het kantoor.

Alternatieve locaties zijn door de initiatiefnemers nader onderzocht, maar voldeden vaak niet aan hun eisen vanuit de bedrijfsvoering in relatie tot onder meer aan- en afvoerroutes, bouw mogelijkheden en ligging van de landbouwgronden.

Hoofdstuk 3. Conclusie

Op grond van het hoofdstuk 2 wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan te beantwoorden conform de beantwoording in hoofdstuk 2.

--/--