NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind

GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

Raadsvergadering 6 februari 2024

(versie 3 januari 2024)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Procedure 3
3. Zienswijzen 4
3.1 Zienswijz [redacted]
3.2 Zienswijz
3.3 Zienswijz
3.4 Zienswijz
3.5 Zienswijz
3.6 Zienswijz
3.7 Zienswijz
3.8 Zienswijz
3.9 Zienswijz
[redacted] 26
4. Conclusie 28
5. Ambtshalve wijzigingen 28

1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel De Riet 4 in het buitengebied van Nederweert een shortstay huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers bestaande uit in totaal dertig plaatsen te realiseren in de bestaande bebouwing. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind' (NL.IMRO.0946.BPDeRiet4-ON01) heeft ter inzage gelegen van 21 oktober 2022 tot en met 1 december 2022. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Binnen de gestelde termijn zijn negen zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen zijn geanonimiseerd verwerkt. Dit in verband met de AVG.

3. Zienswijzen

Onderstaand is iedere zienswijze kort samengevat en beantwoord. Dat een zienswijze is samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording en overwegingen ten aanzien van de zienswijze, is de volledige inhoud betrokken.

3.1 Zienswijze Achmea Rechtsbijstand, namens [redacted]

1. De toelichting in paragraaf 2.1 is onjuist. Onder het geldende planologische regime is het niet toegestaan om de huidige schuur te gebruiken voor de huisvesting van internationale werknemers. Dit is in het verleden wel gebeurd, met de nodige overlast tot gevolg. Om die reden is er ook een handhavingsverzoek ingediend vanuit de omgeving, wat heeft geleid tot een opgelegde last onder dwangsom en beëindiging van het strijdige gebruik.

   Reactie gemeente:
   De tekst in de toelichting wordt aangepast.

   de toekomstige situatie ongewijzigd blijven.
   De derde schuur (meest oostelijk gelegen) is in het verleden (illegaal) gebruikt geweest voor huisvesting van internationale werknemers. Op dit moment biedt deze schuur plaats aan vier logiesvertrekken.
   ~~De derde schuur wordt reeds gebruikt als huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers. Op dit moment biedt deze schuur plaats aan vier logiesvertrekken.~~ De gebouwen tussen de schuren worden gebruikt voor ondersteunende zaken, zoals opslag, voor de functies. Een deel van die kleine gebouwen staat leeg.

2. Het voorliggende ontwerpplan zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten en andere omwonenden. Het plan maakt onder andere de komst van 30 arbeidsmigranten mogelijk, terwijl er in de gehele straat 22 personen wonen. Deze toename van het aantal personen in de buurt zorgt voor een grote impact op de omgeving. Met name het grote aantal arbeidsmigranten (30) ten opzichte van de huidige bewoners (22) maakt dat dit het woon- en leefklimaat van cliënten onaanvaardbaar zal aantasten.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief past binnen de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Dit wordt daarmee als passend binnen locaties in het buitengebied gezien, ook in sociaal opzicht.
   Ook in de omgevingsvisie buitengebied is in paragraaf 4.4 aangegeven dat huisvesting van internationale werknemers in vrijkomende agrarische gebouwen als een passende nieuwe functie wordt gezien (onder nadere voorwaarden). Door nu een huisvestingsvoorziening te realiseren blijft het buitengebied economisch vitaal en blijft het betreffende agrarische perceel in gebruik.
   In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er bij de omliggende woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

3. Arbeidsmigranten hebben geen sociale binding met de omgeving, noch verblijven deze lang genoeg om die binding op te bouwen. Arbeidsmigranten hebben veelal afwijkende leef- en werkritmes gezien de aard van de werkzaamheden die zij zullen verrichten, waarbij nachtdiensten niet ongebruikelijk zijn. Ook wensen cliënten te benoemen dat er slechte ervaringen zijn uit het verleden met de illegale aanwezigheid van arbeidsmigranten in het plangebied. Er is toen veel geluidsoverlast veroorzaakt en de politie heeft er aan te pas moeten komen. Hierbij ging het nog om aanzienlijk lagere aantallen.

Reactie gemeente:
In het verleden was er sprake van een illegale situatie. Door het nu goed te regelen en te laten voldoen aan de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 wordt voorzien in een humane huisvesting en kunnen problemen in de toekomst worden voorkomen. Dit zullen we ook juridisch borgen in de planregels. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, waardoor o.a. een toezichthouder/beheerder 24/7 is geborgd.

4. De eventuele aanwezigheid van een recreatieruimte in het gebouw (niet gewaarborgd dat die er gaat komen overigens) zal niet maken dat deze personen zich niet in de omgeving gaan begeven. Dat is ook logisch het is een prachtige omgeving en zij zullen daar begrijpelijkerwijs gaan recreëren. Dat zorgt voor een grote toename van het aantal personen wat in de omgeving aanwezig is, geluid zal veroorzaken, langs de weg zal lopen en anderszins de omgeving zal beïnvloeden.

   Reactie gemeente:
   Bij de beleidskeuze voor maximaal 30 werknemers is meegenomen dat zij ook soms in de omgeving zullen recreëren.
   Overigens gaan we de eis uit ons beleid dat er sprake moet zijn van voldoende recreatieruimte (of voldoende grote woonkamers) ook juridisch zo goed mogelijk borgen in de planregels. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.

   3.5.4 Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers

   a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.
   b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

5. In de plantoelichting wordt bij de toetsing van omgevingsvisie verwezen naar de ruime mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) gebouwen, maar hierbij wordt niet ingegaan op het uitgangspunt dat hierbij moet worden gehanteerd. Zijnde: vermindering van de hoeveelheid bebouwing. Voor hergebruik moet er per saldo sprake zijn van sloop van bebouwing in het buitengebied.

   Reactie gemeente:
   Conform paragraaf 5.3 van de omgevingsvisie moet elk initiatief bijdragen aan het versterken van de identiteit en aan een oplossing voor het buitengebied. Het versterken van de identiteit betekent onder andere het versterken van de omgevingskwaliteit. Sloop van overtollige gebouwen kan daarvoor een goed middel zijn, maar is op basis van gemeentelijk beleid niet verplicht. In dit geval is primair gekozen voor versterking van de landschappelijke kwaliteit en het planologisch wegbestemmen van een intensieve veehouderij.
   Het initiatief draagt bij aan een oplossing van problemen in het buitengebied doordat het een goede vorm van herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf is.
   In paragraaf 3.4.1 van de toelichting wordt bovenstaande verduidelijkt.

6. De eis van de beleidsnotitie is dat er sprake moet zijn van onzelfstandige woonruimte. Dat is nu uitgewerkt in een impressietekening. Nu wordt onvoldoende gewaarborgd dat de situatie zo zal worden zoals op de impressietekening.

Reactie gemeente:
Zoals hierboven bij punt 4 al aangegeven voegen we in de planregels een voorwaardelijke verplichting toe dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020. Daarmee wordt juridisch geborgd dat aan de beleidsnotitie moet worden voldaan.

7. Als er wordt gerekend vanaf de locatie op het perceel waar arbeidsmigranten zich daadwerkelijk zullen gaan begeven, wordt niet voldaan aan de afstand van 50 meter afstand.

Reactie gemeente:
De afstand tussen de locatie van huisvesting en de nabijgelegen woningen bedraagt minimaal circa 75 meter. (Afstand aanduiding 'huisvesting van arbeidsmigranten' en de woning aan de Riet 6). Dit voldoet aan de minimale afstand van 50 meter zoals gesteld in de Beleidsnotitie huisvestiging internationale werknemers 2020. Daarin is de voorwaarde 50 meter tot woningen van derden en niet het woonperceel van derden.

8. Parkeren: Appellanten zijn van mening dat de gestelde 25 parkeerplaatsen niet gerealiseerd kunnen worden. De parkeerplaatsen zijn te smal ingetekend en er is qua ruimte onvoldoende rekening gehouden met de te planten bomen. Door de te krappe parkeervakken komen de auto's gedeeltelijk op het pad te staan. Hetgeen ook problemen gaat geven voor personen die hun caravan willen stallen.

Reactie gemeente:
Er is naar de mening van de initiatiefnemers wel voldoende ruimte voor het parkeren opgenomen. Doordat de inrit is verlegd, zijn er ook ruimere mogelijkheden voor het parkeren ontstaan. Er blijft voldoende ruimte om eventueel extra auto's te kunnen parkeren.

9. In de plantoelichting wordt weergegeven dat er een beheerder in de bedrijfswoning komt, maar er ontbreekt een planregel waarmee dit wordt gewaarborgd.

Reactie gemeente:
Door de juridische koppeling aan het gemeentelijke beleid (zie punt 6) is ook de verplichting van een beheerder goed vastgelegd.

10. Onjuiste stikstofberekeningen.

Reactie gemeente:
De Aeriusberekening is geactualiseerd. De Aerius software heeft in oktober 2023 een update gekregen. Daarom is de Aeriusberekening geactualiseerd. Bij de vaststelling wordt de oude Aeriusberekening dus vervangen door de nieuwe (zie punt 5).
Ook is opnieuw gekeken naar de aanrijdroutes. Veel eigenaren van de caravans die gebruik maken van de caravanstalling maken wel gebruik van de Niesakkerbrug. Maar er zullen ook zeker arbeidsmigranten vanaf de Kruisweg richting de planlocatie komen.
De berekening is hierop aangepast en wordt verwerkt in de toelichting het vast te stellen bestemmingsplan. Daarbij is uitgegaan van aanrijdroutes vanuit verschillende richtingen. De uitkomst van het nieuwe onderzoek is dat het plan geen negatieve effecten veroorzaakt in omliggende Natura 2000-gebieden op het gebied van stikstof.

11. Ecologisch onderzoek had uitgevoerd moeten worden.

Reactie gemeente:
Het planvoornemen heeft geen invloed op flora en fauna omdat er geen sprake is van fysieke ingrepen zoals sloop van bebouwing, demping van sloten of kap van bomen in het plangebied, of van activiteiten die van invloed kunnen zijn op het plangebied of omliggende beschermde gebieden.

12. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Er wordt in de plantoelichting eenvoudig voorbij gegaan aan de gevolgen hiervan op de omgeving, maar naar oordeel van

cliënten zal deze toename zorgen voor een aantasting van de verkeersveiligheid. Er had een verkeersonderzoek uitgevoerd moeten worden of tenminste een beoordeling moeten plaatsvinden door een verkeersdeskundige van de gemeente. Gezien het ontbreken van stukken hierover, is appellant van mening dat dit aspect onvoldoende is onderzocht.

Reactie gemeente:
De verkeersgeneratie is zorgvuldig beoordeeld aan de hand van landelijk toegepaste kengetallen. Voor de locatie moet worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten: niet-stedelijk, buitengebied, zelfstandig (niet-studenten). Voor de verkeersgeneratie geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verkeersbewegingen/etmaal per kamer. Dat resulteert voor de dertig kamers in 54 tot 72 extra verkeersbewegingen. Tot slot zal in het kader van de huisvesting ook een beheerder aanwezig zijn. Deze beheerder zal in de vrijstaande woning aanwezig zijn. Op basis van de CROW-normering gaat dat gepaard met maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Het totaal aan voertuigbewegingen als gevolg van de huisvestingslocatie bedraagt dus circa 80 voertuigbewegingen per etmaal.
Dit aantal extra verkeersbewegingen is op de bestaande wegen goed te verwerken en leidt naar verwachting niet tot problemen. Gelet op de berekende toename van de verkeersbewegingen is er geen aanleiding voor een specifiek verkeerskundig onderzoek.

13. Appellant vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en het aantal personen wat in de omgeving aanwezig zal zijn. Dit zal zorgen voor een toename van geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Dit aspect dient derhalve alsnog te worden onderzocht en een rol te spelen in de belangenafweging.

    Reactie gemeente:
    In paragraaf 4.10 van de toelichting is onderbouwd dat in verband met eventuele geluidhinder een richtafstand geldt van 30 m. ten opzichte van omliggende woningen. De gebouw dat gebruikt gaat worden voor de huisvesting van internationale werknemers ligt op een grotere afstand. Er is dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.
    Mochten internationale werknemers buiten het gebouw geluidsoverlast bezorgen, dan kan de beheerder daarop worden aangesproken.

14. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat een gemeente het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen appellant om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is. Hierbij is het van belang dat ook bij de toekenning van planschade een deel van de schade voor zijn rekening komt (normaal maatschappelijk risico). Dit nadeel dient een rol te spelen in uw belangenafweging.

    Reactie gemeente:
    Het initiatief aan de Riet 4 wordt op zichzelf beoordeeld. En omdat wordt voldaan aan de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld, is er ook geen aanleiding om een alternatief te overwegen.
    De beoordeling van eventuele planschade vindt plaats in een afzonderlijke procedure conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

15. Artikel 1.28 van de planregels is onduidelijk en rechtsonzeker. Er blijkt uit deze definitie niet wanneer er sprake is van 'grote arbeidsbehoefte', hoe lang arbeidsmigranten precies mogen verblijven ('enkele maanden') en wat wordt beschouwd als 'naar de aard kortdurend werk te verrichten'.

    Reactie gemeente:
    De regels worden aangepast, zodat het beter aansluit bij het gemeentelijke beleid. In art. 3.1. wordt sub a als volgt aangepast:
    "De huisvesting van maximaal 30 internationale werknemers die zich niet permanent vestigen in Nederland en die hun hoofdverblijf elders hebben, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten, met dien verstande dat het aantal werknemers niet meer dan 30 mag bedragen."

Daarmee kan de definitie van huisvesting van arbeidsmigranten vervallen.
Hiermee wordt het gebruik van onduidelijke termen ondervangen.

16. Art. 3.5.1 onder j van de planregels is niet gekoppeld aan een ontwikkeling en is in strijd met art. 3.1, lid 1 Wro.

    Reactie gemeente:
    De redactie van de regeling is aangepast, waarbij de verplichting om het erf landschappelijk in te richten en in stand te houden is gekoppeld aan het mogen gebruiken van het gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor blijft de verplichting ook na de (ver)bouw van toepassing.

> ***3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing***
> Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang het erf landschappelijk is ingericht en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

17. Artikel 10.1. Hieruit blijkt niet op welke wijze het college kan afwijken van de planregels. Er is bijvoorbeeld niet weergegeven of dit een afwijking is middels een omgevingsvergunning. De gekozen formulering geeft niet duidelijk weer op welke wijze de afwijkingsbevoegdheid kan worden gebruikt en welke rechtsbescherming daar tegen open staat. Hierdoor komt deze bepaling in strijd met de rechtszekerheid.

    Reactie gemeente:
    De redactie van het artikel wordt verduidelijkt door aan te geven dat B&W 'bij omgevingsvergunning' kunnen afwijken.

18. Artikel 10.1., onder c. Appellant acht deze afwijkingsbevoegdheid te onbegrensd. .

    Reactie gemeente:
    Er is geen bezwaar tegen het schrappen van sub c.: Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van: "de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot, waarbij voor een vergroting tot meer dan 30 m overleg plaatsvindt met Defensie in het kader van de veiligheid voor vliegverkeer binnen laagvlieggebieden"

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:*

- *De tekst in de toelichting paragraaf 2.1 wordt aangepast, zoals bij punt 1 aangegeven.*
- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.*
- *In paragraaf 3.4.1 van de toelichting wordt de tekst verduidelijkt, zoals aangegeven bij punt 5.*
- *De Aeriusberekening uit bijlage 4 bij de toelichting is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting het vast te stellen bestemmingsplan.*
- *In artikel 3.1. wordt sub a aangepast, zoals aangegeven bij punt 15. Artikel 1.28 kan daarmee vervallen.*
- *In artikel 3.5.2 wordt de redactie van de regeling van de voorwaardelijke verplichting (die was opgenomen in artikel 3.5.1, onder j) aangepast, zoals aangegeven bij punt 16.*
- *De redactie van artikel 10.1 van de planregels wordt verduidelijkt door aan te geven dat B&W 'bij omgevingsvergunning' kunnen afwijken.*
- *Artikel 10.1., onder c. van de planregels wordt geschrapt.*

3.2 Zienswijze ARAG, namens [redacted]

1. De afstand van de huisvestingslocatie voor internationale werknemers tot omliggende woningen dient 50 meter te bedragen. Ten opzichte van [redacted] is dit slechts circa 35 meter

   Reactie gemeente:
   De afstand tussen de locatie van huisvesting en de nabijgelegen woningen bedraagt minimaal circa 75 meter. (Afstand aanduiding 'huisvesting van arbeidsmigranten' en de woning aan de Riet 6). Dit voldoet aan de minimale afstand van 50 meter zoals gesteld in de Beleidsnotitie huisvestiging internationale werknemers 2020. Daarin is de voorwaarde 50 meter tot woningen van derden en niet het woonperceel van derden.

2. De komst van arbeidsmigranten op deze locatie belemmert mogelijk de agrariërs in de buurt, door de extra (stikstof)-uitstoot.

   Reactie gemeente:
   Elke ontwikkeling moet qua stikstof op z'n effecten worden beoordeeld. De ontwikkeling op [redacted] Riet 4 heeft daardoor v.w.b. stikstof geen gevolgen voor de ontwikkeling van nabijgelegen bedrijven.
   Overigens heeft de Aerius software in oktober 2023 een update gekregen. Daarom is de [redacted] *Aeriusberekening geactualiseerd. Bij de vaststelling wordt de oude Aeriusberekening dus vervangen door de nieuwe.*
   Opgemerkt wordt dat het bouwplan plaats vindt in bestaande bebouwing en geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

3. De ontwikkeling is niet passend in de omgeving, er is op de voorgenomen locatie niets te doen voor de arbeidsmigranten in de omgeving. Daarnaast werken de arbeidsmigranten niet op de Riet 4, dus geen praktische locatie.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief past binnen de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Dit wordt daarmee als passend binnen locaties in het buitengebied gezien, ook in sociaal opzicht.
   Ook in de omgevingsvisie buitengebied is in paragraaf 4.4 aangegeven dat huisvesting van internationale werknemers in vrijkomende agrarische gebouwen als een passende nieuwe functie wordt gezien (onder nadere voorwaarden). Door nu een huisvestingsvoorziening te realiseren blijft het buitengebied economisch vitaal en blijft het betreffende agrarische perceel in gebruik.
   Met het plan streeft de initiatiefnemer naar een huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers met een hoog leef- en woongenot. Hierbij zijn de normen van Stichting Normering Flexwonen voor huisvesting arbeidsmigranten het minimale waaraan wordt voldaan. Daar voegen de initiatiefnemer onder andere extra recreatieve voorzieningen aan toe, zoals extra speeltoestellen. Hiermee kan overlast in de omgeving worden voorkomen. Tezamen met het beheer vergroten de voorzieningen de sociale controle en cohesie op het terrein. Door de logiesvoorziening te realiseren in en rondom het meest oostelijke gebouw, op minimaal vijftig meter van de dichtstbijzijnde woning, wordt eventuele overlast op de omgeving zoveel mogelijk voorkomen.
   Overigens wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020. Daarmee is het moeten voldoen aan de eisen van de Beleidsnotitie ook juridisch gewaarborgd.

3.5.4 *Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers*

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

4. Eerder hebben de arbeidsmigranten al voor overlast gezorgd, dit leidde tot dwangsommen.

   Reactie gemeente:
   In het verleden was er sprake van een illegale situatie. Door het nu goed te regelen en te laten voldoen aan de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 kunnen problemen in de toekomst worden voorkomen.

5. Aangehouden parkeernormen zijn te krap.

   Reactie gemeente:
   Op basis van het gemeentelijke beleid ('Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 Gemeente Nederweert') moet ter plaatse worden voorzien in 0,8 parkeerplaats per kamer in het buitengebied. Dat maakt dat voor voorliggend plan bestaande uit dertig plaatsen moet worden voorzien in 24 parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief voorziet in 30 plaatsen en biedt dus voldoende ruimte aan de behoefte. Voor de betreffende bedrijfswoning waar de beheerder zal verblijven worden voorzien in een eigen parkeervoorziening vooraan het erf.

6. Het veegpad van de sloot wordt niet vrijgehouden.

   Reactie gemeente:
   Er is opnieuw contact gelegd met het Waterschap en de landschappelijke inpassing is aangepast aan de eisen van het Waterschap. Uit de regels van het Waterschap blijkt dat het gaat om een secundaire watergang. Deze heeft een zogenoemde kernzone die vrij moet blijven van beplanting en bebouwing. Binnen 2 meter van deze kernzone is het ook niet toegestaan om beplanting dan wel bebouwing neer te zetten. Bomen kunnen wel in deze 2-meterzone voorkomen, als de takhoogte daar maar tenminste 4 meter hoog is. De reden hiervoor is dat het waterschap dan onderhoud aan de watergang kan plegen.
   In concreto is de beukenhaag verwijderd uit de landschappelijke inpassing, omdat deze in de kernzone was gesitueerd. De eikenbomen liggen ook in de kernzone, maar de initiatiefnemer zorgt er voor dat de takhoogte van deze bomen minimaal 4 m hoog blijft. Dit is ook vastgelegd in de schets landschappelijke inpassing.
   Zie ook onderstaande aangepaste tekening van de landschappelijke inpassing, die wordt verwerkt in het bestemmingsplan.
   Daarin is ook te zien dat in overleg met omwonenden is besloten om de inrit verder in zuidelijke richting te verplaatsen, waardoor de inrit verder vanaf [redacted] *komt te liggen. Tevens zijn de benodigde parkeerplaatsen tussen de gebouwen gelegd. In het gemeentelijk beleid staat dat rekening moet worden gehouden met de minimale afstandseis van 50 meter tussen woningen van derden en het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens). Onder feitelijke locatie wordt verstaan de locatie waar de internationale werknemers wordt gehuisvest inclusief het verblijfsgebied zoals recreatieruimtes (binnen en buiten). Hier werden in het ontwerp bestemmingsplan parkeerplaatsen in eerste instantie niet toe gerekend. Door de omgeving is gewezen op mailcorrespondentie waarin nader is geduid dat ook*

parkeerplaatsen worden geschaard onder feitelijke locatie. Op basis daarvan is voor de parkeerplaatsen nu ook rekening gehouden met deze afstandseis van 50 meter. De schets voor de landschappelijke inpassing is hierop aangepast.

Het voldoen aan hetgeen in de schets is opgenomen, is als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd. Voor de leesbaarheid van de regels is deze regeling verplaatst van artikel 3.5.1, onder j, naar een nieuw sublid: 3.5.2.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het erf landschappelijk te zijn ingericht en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.



7. Appellant meldt dat zij in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan toe slechts zeer beperkt geïnformeerd zijn geworden over het traject

Reactie gemeente:
In paragraaf 6.2 van de toelichting is toegelicht welke stappen de initiatiefnemer heeft gezet om in contact te zijn me de omwonenden. In het voorjaar van 2021 zijn brieven gestuurd naar omwonenden en zijn met de meeste omwonenden gesprekken gevoerd. De initiatiefnemer is hierbij ook bij [redacted] langs geweest.
Eind 2022/begin 2023 hebben de initiatiefnemers nogmaals contact proberen te leggen met de indieners van een zienswijze. Dit heeft geleid tot een aantal gesprekken. Ondanks pogingen tot contact is dat bij een aantal buren ook niet gelukt. Op 2 oktober jl. is er een informatiebijeenkomst gehouden voor alle buren. Zie de verslagen van deze gesprekken en het verslag van 2 oktober in de bijlage, die worden toegevoegd aan paragraaf 6.2. Tevens voegen we een overzicht toe van door initiatiefnemers uitgevoerde acties m.b.t. informeren van de buurt (zie bijlage).

Daarnaast heeft ook de gemeente haar rol gepakt. Vanuit de zijde van de gemeente zijn de omwonenden uitvoerig geïnformeerd in diverse gesprekken. In deze gesprekken heeft de gemeente een nadere uitleg gegeven over het ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Tevens zijn mails van omwonenden uitvoering beantwoord en heeft de gemeente een drietal overleggen gevoerd met omwonenden op locatie, mede in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder. Deze extra inspanning is geleverd, omdat de gemeente zich realiseert dat de illegale situatie uit het verleden iets heeft gedaan met het vertrouwen van de omgeving. Dat betekent dat de nieuwe eigenaren iets hebben terug te winnen van het vertrouwen.
Mede op basis van voornoemde gesprekken, zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals het verleggen van de inrit en het juridisch waarborgen dat voldaan moet worden aan de eisen van het gemeentelijk beleid voor arbeidsmigranten.

8. Appellante stelt een beter passend alternatief voor op een andere locatie. In het dorpscentrum van Nederweert staat al sinds jaar en dag een pand van de Rabobank leeg. Dit pand is— zeker ruimtelijk gezien — veel geschikter dan de in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen locatie aan [redacted].

   Reactie gemeente:
   Het initiatief aan [redacted] wordt op zichzelf beoordeeld. En omdat wordt voldaan aan de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld, is er ook geen aanleiding om een alternatief te overwegen.

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:*

- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.*
- *De Aeriusberekening uit bijlage 4 bij de toelichting is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting het vast te stellen bestemmingsplan.*
- *De schets voor de landschappelijke inpassing is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting (paragraaf 2.2 en bijlage 2) en de regels (bijlage 2).*
- *In artikel 3.5.2 wordt de redactie van de regeling van de voorwaardelijke verplichting (die was opgenomen in artikel 3.5.1, onder j) aangepast, zoals aangegeven bij punt 6.*
- *De verslagen van de gesprekken die de initiatiefnemers hebben gevoerd begin 2023 worden toegevoegd aan paragraaf 6.2.*

3.3 Zienswijze [redacted] mede namens de bewoners van [redacted] en [redacted].

1. Onaanvaardbaar en verstrekkende gevolgen voor sociale opbouw huidige bewoners door verdubbeling van aantal bewoners in een straat. Een verdubbeling van het aantal bewoners ter plaatse is niet aanvaardbaar.
   De overheid koos de afgelopen jaren in het buitengebied voor agrarische of agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. Wordt dit nu losgelaten? Er lijkt geen sprake van een eenduidige ziens- en handelswijze.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief past binnen de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Daarin is o.a. vastgelegd dat

er per locatie maximaal 30 personen gehuisvest mogen worden. Dit wordt daarmee als passend binnen locaties in het buitengebied gezien.
Ook in de omgevingsvisie buitengebied is in paragraaf 4.4 aangegeven dat huisvesting van internationale werknemers in vrijkomende agrarische gebouwen als een passende nieuwe functie wordt gezien (onder nadere voorwaarden).
Wij zien de huisvesting van internationale werknemers als belangrijk voor onder andere de agrarische sector. Daarmee zien wij het als activiteiten die onder andere agrarisch gerelateerd zijn. Goede huisvesting van internationale werknemers is dus wel degelijk in het belang van de agrarische sector.

2. Opzettelijk zijn alle negatieve punten in de toelichting weggelaten. Naast verandering van sociale klimaat en openbare orde, wordt er ook gevreesd voor gevolgen voor de verkeersveiligheid. Eveneens zijn de buren bezorgd over de inhoud van de oude mestputten.

   Reactie gemeente:
   - *Er is geen sprake van het weglaten van negatieve punten. De toelichting geeft een objectief beeld van ruimtelijke afweging.*
   - *De ontsluiting van het plangebied zal ongewijzigd blijven ten aanzien van de huidige situatie, namelijk: de weg De Riet zal de ontsluitingsweg zijn waarover het verkeer zal plaatsvinden. Deze weg kan het extra aantal verkeersbewegingen goed aan.*
   - *De oude mestputten onder gebouw dat dienst gaat doen als huisvesting voor arbeidsmigranten worden in de nieuwe situatie gesaneerd en verwijderd. Dit wordt in de planregels geborgd d.m.v. een voorwaardelijke verplichting, zoals hieronder aangegeven.*

   3.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering mestputten
   Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang de aanwezige mestputten zijn gesaneerd.

3. Het bestemmingsplan heeft negatieve consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariërs in de buurt. Extra stikstofuitstoot en daardoor minder mogelijkheden voor nabijgelegen bedrijven. Hetzelfde geldt uiteraard voor de impact van de verbouwings- en bewoningsplannen op het minder dan 400 meter verwijderde Natura 2000 gebied "Sarsven en de Banen".

   Reactie gemeente:
   Elke ontwikkeling moet qua stikstof op z'n effecten worden beoordeeld. De ontwikkeling op [redacted] Riet 4 heeft daardoor v.w.b. stikstof geen gevolgen voor de ontwikkeling van nabijgelegen bedrijven. De plannen moeten beoordeeld worden aan de hand van de huidig geldende regelgeving. We kunnen dus nog geen rekening houden met aanpassing van de regelgeving ten aanzien van de Kritische Depositie Waarden. Daarvoor is aanpassing van wetgeving nodig, wat nog de nodige voeten in aarde zal hebben.
   Overigens heeft de Aerius software in oktober 2023 een update gekregen. Daarom is de Aeriusberekening geactualiseerd. Bij de vaststelling wordt de oude Aeriusberekening dus vervangen door de nieuwe (zie punt 5).
   Opgemerkt wordt dat het bouwplan plaats vindt in bestaande bebouwing en geen belemmering vormt voor aanpalende agrarische bedrijven. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.10) is onderbouwd dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling. In de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 is als voorwaarde gesteld, dat de huisvestingsvoorziening nooit het dichtstbijzijnde gevoelig object mag worden ten opzichte van een veehouderij, tenzij de afstand minimaal 400 meter bedraagt. Omdat de huisvestingslocatie niet het dichtstbijzijnde geurgevoelige object is ten opzichte van omliggende veehouderijen is er geen sprake van een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.
   Tussen de meest nabijgelegen veehouderij en de beoogde locaties zijn reeds andere woningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling tot huisvestingslocatie als gevoelig object leidt derhalve niet tot extra belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving.

4. Appellant mist in de procedure een BIBOB-onderzoek.

   Reactie gemeente:
   Een dergelijk onderzoek staat conform beleid los van de bestemmingsplan procedure. We laten deze zienswijze daarom buiten beschouwing.

5. In de Invoergegevens Aerius-berekening (Bijlage 4 bij de Toelichting) wordt uitgegaan van een onjuiste premisse. Vertekend beeld door verkeerde aanrijdroute (naar de Venloseweg via de Niesakkerbrug). Door dit foutieve uitgangspunt is de stikstofberekening niet correct.

   Reactie gemeente:
   Dit is een gedeeltelijk een terechte opmerking. Veel eigenaren van de caravans die gebruik maken van de caravanstalling maken wel gebruik van de Niesakkerbrug. Maar er zullen ook zeker arbeidsmigranten vanaf de Kruisweg richting de planlocatie komen.
   De berekening is hierop aangepast en wordt verwerkt in de toelichting het vast te stellen bestemmingsplan. Daarbij is uitgegaan van aanrijdroutes vanuit verschillende richtingen. De uitkomst van het nieuwe onderzoek is dat het plan geen negatieve effecten veroorzaakt in omliggende Natura 2000-gebieden op het gebied van stikstof.

6. De door initiatiefnemer gevoerde gesprekken in het kader van een omgevingsdialoog bestaat slechts uit één gesprek met één van de betrokken buren. Ook hierin voelen de bewoners zich niet serieus genomen.

   Reactie gemeente:
   De gemeente herkent dit beeld niet. In paragraaf 6.2 van de toelichting is toegelicht welke stappen de initiatiefnemer heeft gezet om in contact te zijn me de omwonenden. In het voorjaar van 2021 zijn brieven gestuurd naar omwonenden en zijn met de meeste omwonenden gesprekken gevoerd. De initiatiefnemer is hierbij ook bij [redacted] *langs geweest.*
   Eind 2022/begin 2023 hebben de initiatiefnemers nogmaals contact proberen te leggen met de indieners van een zienswijze. Dit heeft geleid tot een aantal gesprekken. Ondanks pogingen tot contact is dat bij een aantal buren ook niet gelukt. Op 2 oktober jl. is er een informatiebijeenkomst gehouden voor alle buren. Zie de verslagen van deze gesprekken en het verslag van 2 oktober in de bijlage, die worden toegevoegd aan paragraaf 6.2. Tevens voegen we een overzicht toe van door initiatiefnemers uitgevoerde acties m.b.t. informeren van de buurt (zie bijlage).
   Daarnaast heeft ook de gemeente haar rol gepakt. Vanuit de zijde van de gemeente zijn de omwonenden uitvoerig geïnformeerd in diverse gesprekken. In deze gesprekken heeft de gemeente een nadere uitleg gegeven over het ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Tevens zijn mails van omwonenden uitvoering beantwoord en heeft de gemeente een drietal overleggen gevoerd met omwonenden op locatie, mede in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder. Deze extra inspanning is geleverd, omdat de gemeente zich realiseert dat de illegale situatie uit het verleden iets heeft gedaan met het vertrouwen van de omgeving. Dat betekent dat de nieuwe eigenaren iets hebben terug te winnen van het vertrouwen.
   Mede op basis van voornoemde gesprekken, zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals het verleggen van de inrit en het juridisch waarborgen dat voldaan moet worden aan de eisen van het gemeentelijk beleid voor arbeidsmigranten.

Conclusie

De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan:*

- *In de planregels wordt in artikel 3.5.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te garanderen dat de mestputten worden gesaneerd, zoals hierboven onder 2 is aangegeven;*
- *De Aeriusberekening is aangepast en geactualiseerd en wordt verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.*
- *De verslagen van de gesprekken die de initiatiefnemers hebben gevoerd begin 2023 worden toegevoegd aan paragraaf 6.2.*

3.4 Zienswijze [redacted]

1. Bewoners van [redacted] worden onredelijk zwaar getroffen in woongenot.

   Reactie gemeente:
   In de toelichting is onderbouwd dat het initiatief niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Daarnaast is begin 2023 nog nader contact geweest tussen de initiatiefnemers en appellant. Daarin zijn maatregelen besproken om appellant tegemoet te komen, zoals het verleggen van de inrit naar de gebouwen. Het verslag van dit overleg wordt in de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Niet getoetst of de in de aanvraag genoemde onderbouwing wel juist is.

   Reactie gemeente:
   Het bestemmingsplan is integraal beoordeeld door de gemeente. Er heeft dus zeker wel een toetsing plaats gevonden.

   Deze zienswijze verwijst vervolgens naar bijlage 1 van zienswijze. Deze punten worden onderstaand behandeld.

3. Bij Inleiding 1.2 wordt geen woord gerept over woonhuis [redacted]. Deze woning ligt tussen de boogde locatie en de minicamping ([redacted]).

   Reactie gemeente:
   De tekst wordt aangepast in: 'Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bebouwing van de woning [redacted] en de minicamping aan [redacted]. Aan de westzijde ligt de woning [redacted]. Aan de oost- en zuidzijde liggen agrarische gronden.

4. Bij hoofdstuk 2 huidige situatie wordt ook weer geen rekening gehouden met het op korte afstand liggende woonhuis aan [redacted]

   Reactie gemeente:
   In de tekst wordt benoemd dat er aan De Riet agrarische percelen en burgerwoningen bevinden. Het kaartje geeft daarvan een voldoende beeld.

5. Bij 2.1 een verkeerde voorstelling van de situatie. De eerste stal wordt reeds gebruikt als huisvestingsvoorziening, de derde stal staat leeg en is op dit moment nog voorzien van een droge en natte laag mest in de stal.

   Reactie gemeente:
   Er is geen sprake van een verkeerde voorstelling van de situatie. Blijkbaar is onduidelijk wat met de eerste of derde stal wordt bedoeld. In plaats van derde schuur wordt de tekst aangepast in 'de meest oostelijk gelegen schuur'.

6. Een buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik aan de zijde van [redacted], hier is ook verhard waar ze in de zomer kunnen zitten. Helaas is dit ook weer kort op de tuin van [redacted]. Appellant verwacht hier veel last van hebben (net als voorgaande jaren, toen het illegaal was met 16 personen, waar er nu in de aanvraag ruimte is voor max. 30 personen).

   Reactie gemeente:
   In overleg met appellant heeft de initiatiefnemer besloten om de gemeenschappelijke ruimten naar de zuidzijde te verplaatsen, waardoor ze verder vanaf [redacted] komen te liggen. Dit wordt ook juridisch in de planregels vastgelegd als voorwaardelijke verplichting.
   De opgenomen bijlage 1 van de toelichting met een impressie van het gebouw klopt daardoor niet meer en wordt verwijderd. In overeenstemming met de voorwaardelijke verplichting wordt later een bouwplan uitgewerkt.

3.5.4 *Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers*

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

7. Er is wel geluidsoverlast van af en aan rijdende auto's. Tussen wanneer en wanneer mag er gereden worden? Verschillende slaapkamers en de serre van [redacted] liggen aan de zijde van de sloot en grenzen dus aan de oprit van de arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten werken in ploegen en rijden dus tussen 5:30 en 22:30 af en aan. Dit verstoort de (nacht)rust zeer ernstig.

   Reactie gemeente:
   In overleg met appellant is besloten om de inrit verder in zuidelijke richting te verplaatsen, waardoor de verder vanaf [redacted] komt te liggen. Ook zijn de parkeerplaatsen op meer dan 50 m van [redacted] gelegd. Hiermee wordt eventuele geluidsoverlast verminderd. De schets voor de landschappelijke inpassing is hierop aangepast. Het voldoen aan hetgeen in de schets is opgenomen, is als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd. Voor de leesbaarheid van de regels is deze regeling verplaatst van artikel 3.5.1, onder j, naar een nieuw sublid: 3.5.2.

3.5.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang het erf landschappelijk is ingericht en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

8. De geplande parkeerplaatsen en de oprit ligt op nog geen 20 meter van het slaapkamerraam en serre af van de bewoners van [redacted], de perceel grens van [redacted] ligt op nog geen 20 m meter afstand van de huisvestiging van de arbeidsmigranten.

   Reactie gemeente:
   Zie punt 7.

9. De logiesplekken die op dit moment aanwezig waren, zijn illegaal en er zijn op last van de gemeente en met oplegging van een dwangsom al arbeidsmigranten eruit gezet. In de buurt van [redacted] en op een locatie aan de Steutenweg (nog in verbouwing) zijn er reeds arbeidsmigranten verblijven. Dit houdt dus in dat er al ruimschoots voorzien is in arbeidsmigrantenhuisvestiging in deze buurt. In een straal van 1.5 km zouden dus 3 verblijven komen te liggen. Rijkelijk veel.

   Reactie gemeente:
   De provincie Limburg heeft reeds in 2016 een beleidskader opgesteld en heeft een Taskforce in het leven geroepen om Limburgse gemeenten te ondersteunen in het realiseren van kwantitatief en kwalitatief goede huisvesting voor de internationale werknemers. Achtergrond is, dat de vergrijzing in Nederland (en specifiek ook in Limburg) al jaren zorgt voor een afname van de beroepsbevolking. Samen met de economische groei leidt dit ertoe dat sprake is van een groeiende behoefte aan internationale werknemers in diverse sectoren, zoals de landbouw, de industrie en de logistieke sector, om het personeelstekort aan te vullen. De verwachting is dat de komende jaren nog sprake zal zijn van een verdere toename van het aantal internationale werknemers. Voor deze mensen moet wel in voldoende huisvestingslocaties worden voorzien.

Voorliggend initiatief voorziet in een betreffende shortstay huisvestingsvoorziening voor dertig internationale werknemers, conform de gemeentelijke beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 Gemeente Nederweert. Ondanks de bestaande arbeidsmigrantenhuisvesting in de omgeving, is er behoefte aan dit plan zoals aangetoond in het bestemmingsplan.

10. Weer wordt adres [redacted] vergeten bij paragraaf 4.10. Particuliere bewoning. Deze ligt tussen de camping en de beoogde locatie in. Verder wordt aangegeven dat er een richt afstand van 200 meter geldt terwijl de gemeente Nederweert een afstand hanteert van minimaal 400 meter. Zie de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 gemeente Nederweert.

    Reactie gemeente:
    In paragraaf 4.10 is de beoordeling langs twee lijnen gedaan:
    - *Kunnen functies in de omgeving leiden tot hinder voor de nieuwe functie;*
    - *Kan de nieuwe functie leiden tot hinder voor de omgeving.*

    Voor [redacted] is het tweede punt van belang. In de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 is vastgelegd dat de minimale afstandseis tussen woningen van derden en het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens) minimaal 50 meter dient te bedragen. Dat is een harde eis. Onder feitelijke locatie wordt verstaan, de locatie waar de internationale werknemers wordt gehuisvest inclusief het verblijfsgebied zoals recreatieruimtes (binnen en buiten). Hier werden in het ontwerp bestemmingsplan parkeerplaatsen in eerste instantie niet toe gerekend. Door de omgeving is gewezen op mailcorrespondentie waarin nader is geduid dat ook parkeerplaatsen worden geschaard onder feitelijke locatie. Op basis daarvan is de inrichting van het terrein aangepast, zodat ook de benodigde parkeerplaatsen op voldoende afstand komen te liggen. Hierdoor wordt voldaan aan de aan te houden afstand volgens de gemeentelijke beleidsnotitie.
    Voor het eerste punt geldt dat de locatie van de geplande huisvestingslocatie gelegen is in het buitengebied van Nederweert, op een voormalig agrarisch bedrijf. De omgeving van de locatie bestaat eveneens uit buitengebied gebonden functies, echter tussen de meest nabijgelegen veehouderij en de beoogde locaties zijn reeds andere woningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling tot huisvestingslocatie als gevoelig object belemmert dus geen veehouderij extra ten opzichte van de huidige situatie. Aan [redacted] is op dit moment een reguliere woning aanwezig die beperkende gevolgen heeft voor de veehouderij gevestigd aan [redacted].

11. Paragraaf 6.2: In de mondelinge gesprekken die met maar enkele naaste gelegen bewoners heeft plaatsgevonden heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij zelf met zijn gezin er zou komen wonen en dat zijn kinderen hier naar school zouden gaan. Hij zou zelf als beheerder optreden. Dit lijkt inmiddels niet meer aan de orde, dus de mondelinge gesprekken van 2021 zijn achterhaald. Verder zou het geheel weer te koop staan.

    Reactie gemeente:
    Er is begrip voor uw zorgen omtrent het toezicht en het beheer van de locatie. Hierover zijn in de gemeentelijke Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 heldere voorwaarden opgenomen, waar de initiatiefnemer moet voldoen. Dit gaan we ook vastleggen in de planregels van het bestemmingsplan. Daarbij is niet zozeer relevant wie in de bedrijfswoning gaat wonen, maar wel dat het toezicht vanuit de bedrijfswoning goed geregeld zal worden. De regeling in het bestemmingsplan waarborgt dit.

3.5.4 *Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers*

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

Om de huisvestingsvoorziening in gebruik te kunnen nemen, is op basis van de APV een exploitatievergunning vereist. In deze vergunning wordt, naast de gegevens van de vergunninghouder, onder meer het beheer vastgelegd en wordt aangegeven wie bij overlast, klachten of calamiteiten dient te worden aangesproken. Tevens dient een VOG te worden overlegd.

12. In bijlage Bodemonderzoek: Komt er nog nader onderzoek voor de bouw van start kan gaan? Met name bij de derde stal voordat er bewoners in gehuisvest worden? Bijv. naar mest stoffen die vanuit de mestopslag uitspoelen in het grondwater? Ik heb zelf meerdere malen schuim op het water in de sloot zien staan. De bouw van de mestopslag putten is van dien aart dat deze niet water dicht zijn.

   Reactie gemeente:
   De oude mestputten onder gebouw dat dienst gaat doen als huisvesting voor arbeidsmigranten worden in de nieuwe situatie gesaneerd en verwijderd. Dit wordt in de planregels geborgd d.m.v. een voorwaardelijke verplichting, zoals hieronder aangegeven.

3.5.3 *Voorwaardelijke verplichting sanering mestputten*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang de aanwezige mestputten zijn gesaneerd.

13. Bij paragraaf 6.4 asbest in bijlage Bodemonderzoek: Moet dit niet ook aan de andere zijde van dit dak gebeuren en dan met name doorgetrokken tot aan en in de sloot? Het hemelwater heeft aan deze zijde immers het asbest mee kunnen voeren over de erf verharding tot in de sloot.

   Reactie gemeente:
   Door een deskundig en gecertificeerd bureau is een Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de NEN-richtlijnen. Conclusie is, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan. De gemeente heeft geen reden om te twijfelen aan de uitkomst van het onderzoek.
   Op grond van de huidige resultaten is met betrekking tot terreindeel B4 een nader asbestonderzoek aan de orde. Echter, omdat ter plaatse alleen asbestvezels in de bodem zijn aangetoond en geen plaatmateriaal in de bodem is aangetroffen, kan het huidige resultaat worden beschouwd als representatief voor de bodemkwaliteit van het betreffende terreindeel. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek met behulp van sleuven geeft hierin geen ander inzicht. Op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek wordt geadviseerd om de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4) te saneren. In artikel 3.5.5 van de regels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

3.5.5 *Voorwaardelijke verplichting sanering asbest*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan, nadat sanering van de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4, zoals benoemd in het Bodem- en asbestonderzoek) heeft plaatsgevonden.

14. In de regels bij 1.28: Hier komen dus alleen maar migranten te wonen die in de agrarische sector werkzaam zullen zijn, in de wintermaanden als er minder werkzaamheden zijn, zal het dus leeg liggen.

    Reactie gemeente:
    Er geldt geen beperking in periode wanneer arbeidsmigranten gebruik kunnen maken van de huisvestingslocatie. In beginsel kan de locatie dus het hele jaar worden gebruikt. Evenmin willen we het beperken tot arbeidskrachten in de agrarische sector (voor zover dat al te controleren en handhaven zou zijn). In de gemeentelijke beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 zijn hiervoor ook geen beperkingen opgenomen.

15. In de regels bij 3.1 onder e: Het realiseren van een inrit aan de zijde van [redacted] is niet wenselijk omdat onevenredig veel overlast veroorzaakt, aan en afrijdende auto's vroeg in de ochtend tot laat in de avond. (zie bijlage 3).

    Reactie gemeente:
    In overleg met appellant is besloten om de inrit verder in zuidelijke richting te verplaatsen, waardoor de inrit verder vanaf [redacted] komt te liggen. Ook zijn de parkeerplaatsen op meer dan 50 m van [redacted] gelegd. Hiermee wordt eventuele geluidsoverlast verminderd. De schets voor de landschappelijke inpassing is hierop aangepast.



Het voldoen aan hetgeen in de schets is opgenomen, is als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd. Voor de leesbaarheid van de regels is deze regeling verplaatst van artikel 3.5.1, onder j, naar een nieuw sublid: 3.5.2.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het erf landschappelijk te zijn ingericht en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

16. Wie wordt de beheerder, moet deze 24 uur per dag aanwezig zijn, of mag deze ernaast nog een andere baan hebben? Deze is dan niet direct aanspreekbaar.

    Reactie gemeente:
    Er is sprake van beheer en toezicht. Een beheerder zal 24 uur per dag als aanspreekpunt fungeren voor de internationale werknemers, de buurt en de gemeente. Zie ook de beantwoording van punt 11.

17. Er is geen rekening gehouden met het recht van overpad van derden, met name het waterschap Limburg die een veegpad van 4 meter hanteren. Met betrekking tot de inrichting van het terrein, de beukenhaag en de te plaatsen bomen: is hier rekening gehouden met het belang van derden partijen die ook nog rechten hebben op het perceel (onder andere het waterschap)? Bij navraag is gebleken dat een aanplant zoals voorgesteld niet mogelijk is. Niks terug te vinden over recht van overpad (van Waterschap) voor onderhoud van de beek. Voorgenomen aanplanting blijkt niet mogelijk.

    Reactie gemeente:
    Er is opnieuw contact gelegd met het Waterschap en de landschappelijke inpassing is aangepast aan de eisen van het Waterschap. Uit de regels van het Waterschap blijkt dat het gaat om een secundaire watergang. Deze heeft een zogenoemde kernzone die vrij moet blijven van beplanting en bebouwing. Binnen 2 meter van deze kernzone is het ook niet toegestaan om beplanting dan wel bebouwing neer te zetten. Bomen kunnen wel in deze 2-meterzone voorkomen, als de takhoogte daar maar tenminste 4 meter hoog is. De reden hiervoor is dat het waterschap dan onderhoud aan de watergang kan plegen.
    In concreto is de beukenhaag verwijderd uit de landschappelijke inpassing, omdat deze in de kernzone was gesitueerd. De eikenbomen liggen ook in de kernzone, maar de initiatiefnemer zorgt er voor dat de takhoogte van deze bomen minimaal 4 m hoog blijft. Dit is ook vastgelegd in de schets landschappelijke inpassing.

18. Waar en wanneer kan appellant iemand van het college van Burgemeester en Wethouders te spreken krijgen om onze zorgen aan te horen en onze belangen te behartigen?

    Reactie gemeente:
    De gemeente heeft in het kader van de omgevingsdialoog haar rol gepakt. Vanuit de zijde van de gemeente zijn de omwonenden uitvoerig geïnformeerd in diverse gesprekken. In deze gesprekken heeft de gemeente een nadere uitleg gegeven over het ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Tevens zijn mails van omwonenden uitvoering beantwoord en heeft de gemeente een drietal overleggen gevoerd met omwonenden op locatie, mede in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder. Deze extra inspanning is geleverd, omdat de gemeente zich realiseert dat de illegale situatie uit het verleden iets heeft gedaan met het vertrouwen van de omgeving. Dat betekent dat de nieuwe eigenaren iets hebben terug te winnen van het vertrouwen.

19. Controleert de gemeente op het maximum aantal migranten en op naleving van overheidsregels zoals bijv. de brandveiligheid? Moet er een horeca vergunning worden verleend? Aan welke kwalificaties moet de beheerder van de huisvesting voldoen? Moet de beheerder in de bedrijfswoning wonen en permanent aanwezig zijn?

    Reactie gemeente:

Het initiatief zal aan alle geldende wet- en regelgeving voldoen. Er moet voldaan worden aan alle wet- en regelgeving, zoals Bouwbesluit, Wet milieubeheer (Wm) en Besluit omgevingsrecht (Bor), waarbij specifieke aandacht wordt gevraagd voor brandveiligheid. Bij logiesvoorzieningen voor meer dan 10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig (uitgebreide procedure). Verder is er sprake van beheer en toezicht. Een beheerder zal 24 uur per dag als aanspreekpunt fungeren voor de internationale werknemers, de buurt en de gemeente en de beheerder zal in de vrijstaande woning aanwezig zijn. En vanzelfsprekend controleert de gemeente of de initiatiefnemer zich aan de afspraken en regels houdt. Zie ook de beantwoording van punt 11.

20. Mag de verhuurder van de logies plekken ook de werkgever zijn van de arbeidsmigranten? Dit lijkt nogal een belangenverstrengeling, hierover is niets opgenomen in de aanvraag.

    Reactie gemeente:
    Hiervoor zijn geen regels opgenomen in het gemeentelijke beleid. Maar de werkgevers van de arbeidsmigranten zullen ondernemers in de omgeving zijn en niet de initiatiefnemer. Zoals eerder opgemerkt wordt het voldoen aan het gemeentelijke beleid ook in de planregels vastgelegd.

21. Het aantal verkeersbeweging lijkt een stuk hoger dan wat bij 2.4 aangegeven wordt.

    Reactie gemeente:
    De gemeente heeft zich hierbij gebaseerd op algemeen geldende kengetallen. Voor de locatie moet worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten: niet-stedelijk, buitengebied, zelfstandig (niet-studenten). Voor de verkeersgeneratie geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verkeersbewegingen/etmaal per kamer. Dat resulteert voor de dertig kamers in 54 tot 72 extra verkeersbewegingen. Tot slot zal in het kader van de huisvesting ook een beheerder aanwezig zijn. Deze beheerder zal in de vrijstaande woning aanwezig zijn. Op basis van de CROW-normering gaat dat gepaard met maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Het totaal aan voertuigbewegingen als gevolg van de huisvestingslocatie bedraagt dus circa 80 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van de maximale toename aan verkeersbewegingen.

Conclusie

De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan:*

- *Paragraaf 1.2 van de toelichting wordt aangepast, zoals aangegeven onder punt 3.*
- *Paragraaf 2.1 van de toelichting wordt aangepast, zoals aangegeven onder punt 5.*
- *De gemeenschappelijke ruimten in het gebouw voor arbeidsmigranten worden aan de zuidzijde gesitueerd. Mede hierom wordt bijlage 1 van de toelichting verwijderd.*
- *Plaatsing aan de zuidzijde wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd. Zie punt 6.*
- *De schets voor de landschappelijke inpassing is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting (paragraaf 2.2 en bijlage 2) en de regels (bijlage 2).*
- *In artikel 3.5.2 wordt de redactie van de regeling van de voorwaardelijke verplichting (die was opgenomen in artikel 3.5.1, onder j) aangepast, zoals aangegeven bij punt 15.*
- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.`*
- *In artikel 3.5.5 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de locatie pas in gebruik kan worden genomen na sanering van de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4).*

3.5 Zienswijze [redacted]

1. Er blijkt behalve de publicatie op de website van de gemeente inzake het voornemen geen informatie voorhanden. Appellant stelt vast dat B&W reeds positief heeft gereageerd op het principeverzoek, waardoor de omwonenden meteen op achterstand staan.

   Reactie gemeente:
   Op 13 april 2021 heeft het college van BenW besloten Principemedewerking te verlenen aan voorliggend plan onder de voorwaarde dat:
   a. de intensieve veehouderij bestemming verdwijnt;
   b. de bebouwing niet wordt uitgebreid;
   c. de locatie landschappelijk wordt ingepast;
   d. in de verdere procedure wordt aangetoond dat aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, omgevingsgerelateerde aspecten en voorwaarden wordt voldaan.

   Daarnaast is alle informatie is te vinden in het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer reeds de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het voornemen. De initiatiefnemer heeft dit begin 2023 nogmaals gedaan.
   Verder is de gebruikelijke werkwijze, dat het College van B&W eerst een standpunt inneemt. Dit standpunt is ingenomen op basis van de reeds door de gemeenteraad geformuleerde kaders voor de huisvesting van internationale werknemers. Via deze bestemmingsplanprocedure kan de gemeenteraad een standpunt innemen en oordelen of het college de kaders van de raad voor de huisvesting van internationale werknemers correct heeft getoetst. De procedure van zienswijzen is onderdeel van het juridische stap in de bestemmingsplanprocedure.

2. Een verblijfsaccommodatie wordt ingericht in voormalige varkensstallen met 50 jaar oude, lekkende ondergrondse mestdepots en asbestdaken. Het risico op gezondheidsschade voor (tijdelijk) inwonende personen en grondlagen alsmede grondwater is daarmee zeer groot. Ongeschikt voor lang of kort verblijf van mensen.

   Reactie gemeente:
   - *De mestdepots en asbestdaken in de meest oostelijke schuur worden gesaneerd. De locatie wordt geschikt gemaakt voor lang of kort verblijf van mensen. Dit wordt in de planregels geborgd d.m.v. een voorwaardelijke verplichting, zoals hieronder aangegeven.*

   3.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering mestputten
   Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang de aanwezige mestputten zijn gesaneerd.

3. Verkeersdruk is al hoog, wordt extreem hoog. Niet vertegenwoordigd in rapport stikstofemissie.

   Reactie gemeente:
   De verkeersgeneratie is zorgvuldig beoordeeld aan de hand van landelijk toegepaste kengetallen. Voor de locatie moet worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten: niet-stedelijk, buitengebied, zelfstandig (niet-studenten). Voor de verkeersgeneratie geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verkeersbewegingen/etmaal per kamer. Dat resulteert voor de dertig kamers in 54 tot 72 extra verkeersbewegingen. Tot slot zal in het kader van de huisvesting ook een beheerder aanwezig zijn. Deze beheerder zal in de vrijstaande woning aanwezig zijn. Op basis van de CROW-normering gaat dat gepaard met maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Het totaal aan voertuigbewegingen als gevolg van de huisvestingslocatie bedraagt dus circa 80 voertuigbewegingen per etmaal.
   Dit aantal extra verkeersbewegingen is op de bestaande wegen goed verwerken en leidt naar verwachting niet tot problemen. Het aantal voertuigbewegingen is ook de basis geweest voor de stikstofberekening.

4. Onvoldoende verdiept in de sociale consequenties.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief past binnen de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Daarin is o.a. vastgelegd dat er per locatie maximaal 30 personen gehuisvest mogen worden. Dit wordt daarmee als passend binnen locaties in het buitengebied gezien, ook in sociaal opzicht.
   Ook in de omgevingsvisie buitengebied is in paragraaf 4.4 aangegeven dat huisvesting van internationale werknemers in vrijkomende agrarische gebouwen als een passende nieuwe functie wordt gezien (onder nadere voorwaarden). Door nu een huisvestingsvoorziening te realiseren blijft het buitengebied economisch vitaal en blijft het betreffende agrarische perceel in gebruik.
   Wij zien de huisvesting van internationale werknemers als belangrijk voor de agrarische sector.

5. Onvoldoende toetsing aan de SNF normering.

   Reactie gemeente:
   Bij de totstandkoming van de maten van de kamers is aangesloten bij de eisen van Stichting Normering Flexwonen (SNF). Dat is ook vastgelegd in de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 Het voldoen aan dit beleid wordt ook juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 3.5, onder 11).

6. Problemen hadden voorkomen kunnen worden door communicatie vooraf, presentatie vooraf, een BIBOB onderzoek, concrete formulering en handhaving van gemaakte afspraken, maatregelen m.b.t. verkeerssituatie op de Riet.

   Reactie gemeente:
   Alle omwonenden zijn vanaf het voorjaar 2021 regelmatig op de hoogte gehouden van de planontwikkeling. Zie paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
   De huisnummers: 3, 5, 6, 7, 7a en 10 zijn ingelicht. De initiatiefnemer is hierbij ook bij [redacted] *langs geweest. Zie hiervoor bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.*
   Eind 2022/begin 2023 hebben de initiatiefnemers nogmaals contact proberen te leggen met de indieners van een zienswijze. Dit heeft geleid tot een aantal gesprekken. Ondanks pogingen tot contact is dat bij een aantal buren ook niet gelukt. Op 2 oktober jl. is er een informatiebijeenkomst gehouden voor alle buren. Zie de verslagen van deze gesprekken en het verslag van 2 oktober in de bijlage, die worden toegevoegd aan paragraaf 6.2. Tevens voegen we een overzicht toe van door initiatiefnemers uitgevoerde acties m.b.t. informeren van de buurt (zie bijlage).
   Mede op basis van deze gesprekken, zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals het verleggen van de inrit en het juridisch waarborgen dat voldaan moet worden aan de eisen van het gemeentelijk beleid voor arbeidsmigranten.

7. Bekendmaking van de planschadevergoedingsregeling in de bezwaarfase.

   Reactie gemeente:
   De initiatiefnemer heeft met de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer is zich bewust van de inhoud van een dergelijke overeenkomst.
   De beoordeling van eventuele planschade vindt plaats in een afzonderlijke procedure conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

8. College en raad zijn verantwoordelijk voor draagvlak bij huidige bewoners.

   Reactie gemeente:
   Het is aan een initiatiefnemer om in gesprek te gaan met omwonenden om te werken aan draagvlak. De gemeente controleert of dit in voldoende mate is gebeurd. Dat is in dit geval aan de orde. Daarnaast heeft de gemeente in voorliggend plan nadrukkelijk haar rol gepakt. Vanuit de zijde van de gemeente zijn de omwonenden uitvoerig geïnformeerd in diverse gesprekken. In deze gesprekken heeft de gemeente een nadere uitleg gegeven over het ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Tevens zijn mails van omwonenden (met complimenten van de omwonenden) uitvoering beantwoord en heeft de gemeente een drietal overleggen gevoerd met omwonenden op locatie, mede in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder. Deze extra inspanning is geleverd, omdat de gemeente zich realiseert dat de illegale

situatie uit het verleden iets heeft gedaan met het vertrouwen van de omgeving. Dat betekent dat de nieuwe eigenaren iets hebben terug te winnen van het vertrouwen.

9. Aantonen dat de huisvesting op een menswaardige wijze vorm krijgt, dat de huisvesting zelf geen aanleiding kan zijn voor problemen en dat voor dagelijkse vragen en problemen iemand stand-by is om dit op te lossen.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief moet voldoen aan de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Daarin staan ook eisen voor een menswaardige huisvesting.
   Om dit ook juridisch zo goed mogelijk te borgen wordt aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020 (zie hoofdstuk 3.5, onder 11).

10. Sinds oktober 2022 nóg een nieuw bedrijf is gevestigd op de Riet 4. Dit betreft een vrachtwagenbedrijf. Het is niet duidelijk of vestiging van deze bedrijfsactiviteit ook valt onder de bestemmingsplanwijziging. [redacted]

    Reactie gemeente:
    Dit bedrijf valt niet onder de bestemmingsplanwijziging.

11. Goedkeuring van de aanvraag omgevingsvergunning (kenmerk 2022-005070), inzake tijdelijk logies van het adres [redacted] maakt dit besluit onnodig.

    Reactie gemeente:
    Een groot aantal internationale werknemers heeft een baan in de regio en in de gemeente. Voor deze mensen moet echter wel in voldoende huisvestingslocaties worden voorzien. De [redacted] *alleen is niet voldoende. Voorliggend initiatief voorziet in een betreffende shortstay huisvestingsvoorziening voor dertig internationale werknemers.*

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan:*

- *In de planregels wordt in artikel 3.5.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te garanderen dat de mestputten worden gesaneerd, zoals hierboven onder 2 is aangegeven;*
- *De verslagen van de gesprekken die de initiatiefnemers hebben gevoerd begin 2023 worden toegevoegd aan paragraaf 6.2.*
- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.*

3.6 Zienswijz[redacted]

De zienswijze is gelijkluidend aan zienswijze nr. 3.2.

Reactie gemeente:
Zie de beantwoording van zienswijze nr. 3.2.

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan, zoals aangegeven in paragraaf 3.2*

3.7 Zienswijze [redacted], [redacted]

De zienswijze is gelijkluidend aan zienswijze nr. 3.1.

Reactie gemeente:
Zie de beantwoording van zienswijze nr. 3.1.

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan, zoals aangegeven in paragraaf 3.1*

3.8 Zienswijze [redacted]

1. Overlast is niet alleen geluid, maar ook vreemde mensen in dorpse omgeving.

   Reactie gemeente:
   In het bestemmingsplan beoordeeld het college (in voorbereiding op de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen) of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Onderzoek in de uitzendsector heeft uitgewezen dat huisvestingsmogelijkheden voor 300-400 personen voor arbeidsmigranten beter is, omdat dit betere mogelijkheden geeft voor recreatie en vermaak.

   Reactie gemeente:
   Het initiatief past binnen de kaders van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, zoals door de gemeenteraad op 26 mei 2020 is vastgesteld. Dit wordt daarmee als passend binnen locaties in het buitengebied gezien, ook in sociaal opzicht. De beleidsnotitie bevat ook kaders voor recreatie en vermaak.
   Dit gaan we ook vastleggen in de planregels van het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting.

   3.5.4 Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers

   a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.
   b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan:*

- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.*

3.9 Zienswijze [redacted]

1. Het perceel van appellanten bevindt zich ongeveer 320 meter ten zuiden van het plangebied. Zij hebben hier een agrarisch bedrijf en zijn daarbij woonachtig in de daarbij behorende bedrijfswoning. Dit plan heeft voor appellanten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

   Reactie gemeente:
   Door middel van dit deel van de zienswijze wordt niet onderbouwd waarom het plan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit gedeelte wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

2. Beperking gebruik gronden: Appellanten pachten het perceel met de kadastrale aanduiding NDW00-R-725. Dit perceel ligt ongeveer 8 meter ten noorden van het plangebied, waaronder het plangebied met de aanduiding: "specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten". Deze gronden hebben een agrarische bestemming en worden ook gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden. Op deze gronden is het toegestaan om gebruik te maken van gewasbestrijdingsmiddelen. De huisvestigingslocatie voor arbeidsmigranten betreft een gevoelige functie, waarbij rekening gehouden moet worden met spuitzonering in verband met gebruik van bestrijdingsmiddelen. In de jurisprudentie is de hoofdregel dat hierbij 50 meter afstand aanvaardbaar is, een kortere afstand kan aanvaardbaar zijn onder omstandigheden, maar vereist een locatie specifiek onderzoek. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geheel niet op dit aspect ingegaan.
   Hierbij moet voor het aanhouden van een spuitzonering worden gekeken naar hetgeen een toegekende bestemming maximaal toelaat, wat in dit geval het gebruik van bestrijdingsmiddelen is.

   Reactie gemeente:
   Wettelijk gelden er geen bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en woningen of andere gevoelige functies zoals kampeerterreinen en recreatieverblijven.
   Bij gebreke van wetgeving, zijn in de jurisprudentie kaders ontwikkeld voor bestemmingsregels die het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen toelaten ten opzichte van bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Het gaat dan over bestemmingen die alle vormen van open teelt toestaan. De in acht te nemen minimale afstand is in beginsel een spuitvrije zone van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties.
   Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat nieuwe gevoelige functies toelaat, moet in beginsel worden uitgegaan van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is op het nabijgelegen agrarische perceel waarop een gewasbeschermingsmiddelen zijn toegelaten, met dien verstande dat er bij het bepalen van een verantwoorde afstand in beginsel geen rekening hoeft te worden gehouden met het wijzigen van bestaand agrarisch gebruik van de agrarische gronden naar nieuw (ingrijpend) agrarisch gebruik in de planperiode van het geldende bestemmingsplan, tenzij er een concreet voornemen kenbaar is gemaakt bij de gemeente.

   Op basis van luchtfoto's van de betreffende gronden van meerdere jaren kan worden geconcludeerd dat deze agrarische gronden sinds vele jaren worden gebruikt als grasland. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is hier dus niet aan de orde. Voor zover bekend zijn er ook geen plannen om hier een open teelt te ontwikkelen, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is. Een spuitvergunning is niet verleend.

   Tot slot moet het wijzigen van het bestaande graslandgebruik naar een teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, worden beschouwd als een nieuw ingrijpende verandering waarmee geen rekening behoeft te worden gehouden. In het kader van gezondheid en leefomgeving vormt het aansluitende grasland geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

   Daarnaast bevinden zich elders ook gevoelige functies die direct grenzen aan deze gronden, zoals de minicamping op [redacted].
   Het bovenstaande wordt toegevoegd in paragraaf 4.10 van de toelichting.

3. Beperkingen toekomstige uitbreidingen: Appellanten hebben ook een onderneming die is gevestigd aan de [redacted]. Zij vrezen dat het mogelijk maken van de komst van arbeidsmigranten op de locatie hen zal beperken in toekomstige bedrijfsuitbreidingen.

   Reactie gemeente:
   Appellant onderbouwt niet waardoor een beperking in toekomstige uitbreiding kan worden veroorzaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling.

Voor het overige is de zienswijze gelijkluidend aan zienswijze nr. 3.7.

Reactie gemeente:
Zie de beantwoording van zienswijze nr. 3.7.

Conclusie
De *zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan:*

- *De onderbouwing van de spuitzonering uit punt 2 wordt toegevoegd in paragraaf 4.10 van de toelichting.*

4. Conclusie

De ingekomen zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- *Paragraaf 1.2 van de toelichting wordt aangepast met het noemen van de woning* [redacted].
- *De tekst in de toelichting paragraaf 2.1 wordt aangepast in relatie tot illegaal gebruik in het verleden.*
- *In paragraaf 3.4.1 van de toelichting wordt de tekst verduidelijkt in relatie tot het versterken van de omgevingskwaliteit.*
- *De Aeriusberekening uit bijlage 4 bij de toelichting is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting het vast te stellen bestemmingsplan.*
- *De verslagen van de gesprekken die de initiatiefnemers en gemeente hebben gevoerd begin 2023 worden toegevoegd aan paragraaf 6.2.*
- *De schets voor de landschappelijke inpassing is aangepast en wordt verwerkt in de toelichting (paragraaf 2.2 en bijlage 2) en de regels (bijlage 2).*
- *De gemeenschappelijke ruimten in het gebouw voor arbeidsmigranten worden aan de zuidzijde gesitueerd. Mede hierom wordt bijlage 1 van de toelichting (impressie indeling huisvestingsvoorzieningen) verwijderd.*
- *Plaatsing van de gemeenschappelijke buitenruimte aan de zuidzijde wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd.*
- *In artikel 3.1. wordt sub a aangepast in relatie tot permanente huisvesting. Artikel 1.28 (begrip tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten) kan daarmee vervallen.*
- *In artikel 3.5.2 wordt de redactie van de regeling van de voorwaardelijke verplichting (die was opgenomen in artikel 3.5.1, onder j) aangepast zodat de erfinrichting is gekoppeld aan het gebruik.*
- *In de planregels wordt in artikel 3.5.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te garanderen dat de mestputten worden gesaneerd.*

- *In artikel 3.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat dat de huisvesting gerealiseerd en in stand moet worden gehouden conform de eisen van de Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020.*
- *In artikel 3.5.5 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de locatie pas in gebruik kan worden genomen na sanering van de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4).*
- *De redactie van artikel 10.1 van de planregels wordt verduidelijkt door aan te geven dat B&W 'bij omgevingsvergunning' kunnen afwijken.*
- *Artikel 10.1., onder c. (afwijken van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde) van de planregels wordt geschrapt.*

5. Ambtshalve wijzigingen

Er is geen aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.