[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 september 2023 10:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Reactie gemeente nav bespreking inzake De Riet 4 met Wethouder B. Meessen en Ambt. [redacted] op 12-07-2023
Bijlagen: beantwoorden vragen [redacted] als toelichting op zienswijze.pdf

Beste Allen,

In de bespreking van 12 juli 2023 is door de gemeente aangegeven, dat de vragen in het verslag, alsook de vragen in de bijlage van het verslag, na de zomervakantie van een beantwoording worden voorzien.
Onderstaand treft u een uitgebreide toelichting op de vragen uit het verslag aan.

De vragen in de bijlage van het verslag zijn in het betreffende document beantwoord (in rood lettertype). Dit document treft u aan als bijlage bij deze mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Ruimte
Gemeente Nederweert

T: 0495-677111 of 14 0495
E: info@nederweert.nl
I: www.nederweert.nl
A: postbus 2728, 6030 AA Nederweert

Nederweert
samen groots, samen doen!

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als dit bericht niet voor u bestemd is, verzoekt gemeente Nederweert u vriendelijk de e-mail te verwijderen en contact met ons op te nemen.

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

In het gesprek op 12 juli 2023 van wethouder Meessen en ambtenaar [redacted] met de omwonenden van De Riet 4 te Nederweert-Eind is gesproken over de voorgenomen huisvesting van 30 arbeidsmigranten op de locatie De Riet 4. Naar aanleiding van dit gesprek hebben wij (gemeente) aangegeven om voor 6 september 2023 de volgende openstaande vragen uit het verslag inclusief bijlage nader toe te lichten/uit te zoeken:

1. Ingrijpend veranderende wet- en regelgeving (5e en 6e bullit op blz 2 van het verslag):
   Vanaf 1 juli 2023 is de wet goed verhuurschap van kracht. Om huurmisstanden in algemene zin te voorkomen, zijn verhuurders en verhuurbemiddelaars gehouden aan de volgende regels:
   a. Een heldere en transparante niet-discriminerende selectieprocedure

b. De huurder mag niet worden geïntimideerd
c. Maximaal mag 2 maanden aan kale huur aan borg worden gevraagd
d. Afspraken met de huurder worden schriftelijk vastgelegd
e. De huurder wordt geïnformeerd over de algemene rechten en plichten
f. Er mogen geen onredelijke servicekosten worden gevraagd
g. Specifiek voor de verhuur aan arbeidsmigranten geldt:
    i. De huurovereenkomst moet los van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd
    ii. De informatie over rechten en plichten moeten in de voorkeurstaal van de arbeidsmigrant worden aangeboden
h. Beschikken over een verhuurvergunning, als de gemeente die verplicht.

Toelichting gemeente:
De wet goed verhuurschap is in algemene zin van toepassing op verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot huurders. Op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan voor De Riet 4 voor specifiek de huisvesting van arbeidsmigranten van kracht wordt, is verhuurder dus gehouden aan deze wet. Pas op het moment dat de gemeente een signaal ontvangt over ongewenst verhuurgedrag, is de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht en handhaven op deze wet.

Naast toezicht en handhaving kan de gemeente ook vooraf huisvestingeisen stellen aan bijvoorbeeld het maximaal aantal personen per ruimte, of dat de huisvesting moet voldoen aan het SNF en/of het AKF-keurmerk. Ook kan de gemeente eventueel voorwaarden stellen aan de hoogte van de huurprijs en het onderhoud.
In het geval van de gemeente Nederweert zijn in de 'beleidsnotitie huisvesting van internationale werknemers' reeds voorwaarden opgenomen waaraan de huisvesting van internationale werknemers moet voldoen. Deze voorwaarden zien onder andere toe op het hanteren van de SNF-normering, het maximaal aantal internationale werknemers per initiatief/locatie, de minimale gebruiksoppervlakte per persoon, dat aan geldende wet- en regelgeving moet worden voldaan en dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het ontwerp bestemmingsplan voor De Riet 4 is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de gestelde gemeentelijke huisvestingsvoorwaarden in de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers. Tot slot is in de Algemeen Plaatselijke Verordening reeds voorzien in een vergunningsplicht (exploitatievergunning) voor de huisvesting van meer dan 5 internationale werknemers. Onderdeel van deze vergunningsaanvraag is o.a. het overleggen van een 'Verklaring Omtrent het Gedrag', uittreksel Kamer van Koophandel.

2. Ongerustheid
Uit de gesprekken tussen gemeente en omwonenden is door de omwonenden veelvuldig de ongerustheid uitgesproken over de voorgenomen huisvesting van 30 arbeidsmigranten. Ook de gesprekken tussen de initiatiefnemers en de omgeving hebben deze ongerustheid vooralsnog niet weg kunnen nemen.
Daarom is een zorgvuldige omgevingsdialoog belangrijk. Een omgevingsdialoog wordt gevoerd tussen de initiatiefnemers en de omgeving en kent geen vast format. De omgeving van De Riet 4 is niet tevreden over de gevoerde omgevingsdialoog. Bekend is, dat de omgevingsdialoog is gestart in de coronatijd en heeft plaatsgevonden op basis van een aantal brieven. Verder zijn omwonenden na de zienswijzenperiode door de initiatiefnemers uitgenodigd om nader af te stemmen over het plan, zodat eventuele bezwaren misschien nog weggenomen kunnen worden. Dit heeft (op basis van informatie van de initiatiefnemers) geresulteerd in een aantal gesprekken en heeft geleid tot een aangepast plan. De gemeente heeft hier vooral ruimte geboden aan de initiatiefnemers en de omgeving om een nadere omgevingsdialoog met elkaar te voeren. Op verzoek van de omgeving, vindt de terugkoppeling over het aangepaste plan pas plaats na de gemeentelijke beantwoording van de vragen uit het verslag van 12 juli 2023.
Naast de gevoerde omgevingsdialoog heeft ook de gemeente op ambtelijk en bestuurlijk niveau een nadere toelichting gegeven op het planvoornemen in de overleggen op oa in 14 november 2022 en juli 2023, alsook in de brief van 27 mei 2021. Daarnaast zal door de initiatiefnemers (na verzending van voorliggende beantwoording) een afstemmingsmoment worden ingepland om het gewijzigde plan nader toe te lichten. Indien gewenst zal ook de gemeente hierbij aanwezig zijn.

3. Initiatiefnemers of investeerders
De gebruiksmogelijkheden van een locatie zijn geregeld in het bestemmingsplan en niet gekoppeld aan de eigenaar. Hoe het privaatrechtelijke eigendom is verdeeld, is voor het publieksrechtelijke bestemmingsplan geen toetsingsgrond.
Om na de bestemmingsplanwijziging de locatie daadwerkelijk te kunnen gebruiken voor de huisvesting van internationale werknemers is navolgend een exploitatievergunning nodig in het kader van de APV. Op dat moment wordt de betrouwbaarheid van de aanvrager beoordeeld op basis van o.a. een VOG en uittreksel Kamer van Koophandel.

4. Inhoudelijk standpunt gemeente

In de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers heeft de gemeenteraad van Nederweert het inhoudelijke kader voor de beoordeling van initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten vastgelegd. Op basis van dit beleidskader heeft het college een principestandpunt ingenomen en is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. In de diverse gesprekken die hebben plaatsgevonden is zowel ambtelijk als bestuurlijk aangegeven dat het initiatief De Riet 4 past binnen deze inhoudelijke kaders. Soms bestaan er vanuit de omgeving nog wensen om het plan op onderdelen aan te passen. In het kader van de omgevingsdialoog tussen initiatiefnemers en de omgeving kunnen hierover eventueel nadere afspraken worden gemaakt over. De omgeving is hierover door de gemeente over geïnformeerd.

5. Toetsing beleidsnota huisvesting internationale werknemers (overlast, hinder)
De beleidsnotitie kent zowel algemene voorwaarden als locatiespecifieke voorwaarden. De mate waarin dit initiatief voldoet aan die voorwaarden wordt per voorwaarde besproken in de onderstaande tekst.

Algemene voorwaarden

a. De huisvesting van internationale werknemers is bedoeld voor internationale werknemers die zich niet permanent willen vestigen in Nederland.
Het initiatief moet voorzien in shortstay huisvestingsvoorziening c.q. logiesplekken voor internationale werknemers. Door de opzet van de faciliteiten is initiatiefnemer van mening dat van andere vormen van logies geen sprake zal zijn. Verder zullen slechts arbeidsmigranten worden toegelaten door de initiatiefnemer.

b. Er mag uitsluitend onzelfstandige woonruimte worden gerealiseerd, met dien verstande dat bestaande zelfstandige woningen (vanzelfsprekend) ook door een regulier huishouden mogen worden gebruikt.
Het huisvesten van gezinnen met kinderen in onzelfstandige woonruimten is niet toegestaan. Dit initiatief voorziet in zelfstandige huisvestingsvoorzieningen. Elke logiesgelegenheid biedt ruimte aan maximaal twee personen. Logies ten behoeve van gezinnen met kinderen is dus niet mogelijk. Zie ook Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Impressie indeling huisvestingsvoorzieningen).

c. Het maximum aantal internationale werknemers per initiatief/locatie bedraagt: [...] elf tot dertig personen, waarbij een afstand van minimaal vijftig meter dient te worden aangehouden tussen het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelgrens) en woningen van derden; [...].
Dit initiatief zal in maximaal dertig plaatsen voorzien. Zie hiervoor ook Bijlage 1 van de toelichting (Impressie indeling huisvestingsvoorzieningen) bij deze toelichting. Verder voldoet het initiatief aan het afstandscriterium van 50 meter tussen het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens) en woningen van derden. 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. De initiatiefnemers zijn hierover geïnformeerd en moeten het plan hierop aanpassen.

d. Er moet voldaan worden aan alle wet- en regelgeving, zoals Bouwbesluit 2012, Wet milieubeheer (Wm) en Besluit omgevingsrecht (Bor), waarbij specifieke aandacht wordt gevraagd voor brandveiligheid. Bij logiesvoorzieningen voor meer dan tien personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig (uitgebreide procedure). In andere gevallen kan een meldingsplicht aan de orde zijn.
Zoals ook uit Bijlage 1 (Impressie indeling huisvestingsvoorzieningen) bij de toelichting blijkt voldoet de huisvestingsvoorziening aan de bovengenoemde wetgeving. Ook zal ten tijden van het vooroverleg het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de veiligheidsregio. Deze zal het planvoornemen toetsen aan de geldend normen wat betreft brandveiligheid.

e. Als minimale gebruiksoppervlakte geldt 12 m² per persoon voor persoonlijke slaap-/zitruimte voor één persoon, (exclusief gemeenschappelijke ruimten en eventuele privébadkamer) en een oppervlakte van 18 m² voor maximaal twee personen. Indien geen gemeenschappelijke woonkamer aanwezig is bedragen bovenstaande oppervlaktematen 15 m² respectievelijk 20 m². Een uitzondering van leegstaande hotels of pensions, waar de bestaande kamermaat mag worden aangehouden met dien verstande dat de kamer niet voor meer personen gebruikt mag worden dan waar deze voor bedoeld is. De overige eisen conform SNF. Daarnaast dient er een bergruimte van minimaal 1,5 m² per persoon beschikbaar te zijn in of bij het pand.
Het initiatief voorziet in twintig éénpersoonskamers van minimaal twaalf vierkante meter en vijf tweepersoonskamers van minimaal achttien vierkante meter. Zie hiervoor ook Bijlage 1 van de toelichting (Impressie indeling huisvestingsvoorzieningen). Bij de totstandkoming van de maten van de kamers is aangesloten bij de eisen van Stichting Normering Flexwonen (SNF).

f. Op eigen terrein dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Conform de geldende CROW-richtcijfers per kamer (i.c. per arbeidsmigrant) wordt 0,6 parkeerplaats in stedelijk gebied aangehouden en 0,8 parkeerplaats in het buitengebied. Een uitzondering kan door het college van burgemeester en wethouders worden gemaakt in situaties in bestaande bebouwing in stedelijk gebied waarbij er geen mogelijkheid is voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen op eigen terrein maar waar de huisvesting wel passend is. Hiervoor zal een parkeerdrukmeting moeten worden uitgevoerd om te

bepalen of en zo ja, hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn. De te realiseren/beschikbaar te stellen parkeerplaatsen in openbaar gebied dienen te worden gecompenseerd door een storting in het parkeerfonds conform het tarief per parkeerplaats.
Voorliggend initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid zoals ook volgt uit paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan (Verkeer en parkeren). Er zullen in totaal 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd: één voor elke kamer.

g. Het bijhouden van een nachtregister is verplicht op basis van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht [...].
Het initiatief zal aan alle geldende wet- en regelgeving moeten voldoen. Ten aanzien van de administratie omtrent de personen die zullen verblijven zal -in samenspraak met de gemeente- worden gekozen voor het inschrijven in het Basisregistratie Personen (BRP) (voorheen: GBA).

h. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Zoals uit deze toelichting voortvloeit, is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De inrichting van het huisvestingsvoorziening, de geboden faciliteiten voor de verblijvende mensen alsmede de inrichting van het erf maken dat gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook in hoofdstuk 4 van de toelichting (Milieuaspecten) is verantwoord dat milieuaspecten geen belemmering vormen. Gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

i. Ten aanzien van het beheer van huisvestingsvoorzieningen gelden de volgende eisen [...] meer dan vijftien internationale werknemers: beheerder op locatie in bedrijfswoning of in onzelfstandige wooneenheid.
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.

j. Er dient een exploitatievergunning te worden verleend voor oprichten en in werking hebben van een huisvestingsvoorziening voor meer dan vijf internationale werknemers. Deze is vergelijkbaar met een horecavergunning, waarbij de vergunninghouder kan worden gehouden aan de specifieke regels voor de huisvesting van internationale werknemers. 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.
Door de initiatiefnemers zal ook een exploitatievergunning worden aangevraagd.

k. Er geldt een verplichting voor initiatiefnemers om de buurt vooraf te informeren bij alle vormen van huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers. De wijze waarop is vormvrij; aan de gemeente dient te worden aangegeven hoe de informatievoorziening heeft plaatsgevonden.
Initiatiefnemer heeft reeds de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het voornemen. Tezamen met hen is gekeken hoe het initiatief het beste op het perceel kan worden mogelijk gemaakt. Eventuele gewenste aanpassingen zijn in het plan verwerkt, het is immers voor de initiatiefnemer belangrijk om op draagvlak van de omgeving te kunnen rekenen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hiervan een samenvatting worden gegeven.

l. Er dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarmee worden eventuele verzoeken om tegemoetkoming in de planschade als gevolg van het planologische afwijkingsbesluit afgewenteld op de initiatiefnemer.
Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure zal de initiatiefnemer met de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten. De initiatiefnemer is zich bewust van de inhoud van een dergelijke overeenkomst.

Locatie-specifieke voorwaarden

a. De huisvesting vindt primair plaats in de bestaande bebouwing. [...]
Het initiatief voorziet in het transformeren van bestaande bebouwing. Van nieuwbouw zal geen sprake zijn nu op het perceel reeds voldoende bebouwing aanwezig is die geschikt kan worden gemaakt.

b. De behoefte aan deze huisvestingsvoorziening (ook voor internationale werknemers die niet op het eigen bedrijf werkzaam zijn) dient te worden aangetoond.
Zoals ook uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, is in de omgeving en de regio in zijn geheel behoefte aan de voorzieningen die voorliggend initiatief biedt. Daarnaast: op dit moment vindt reeds logiesverstrekking plaats aan arbeidsmigranten op het perceel. Er bestaat dus een actuele behoefte. Er bestaat echter behoefte aan meer logiesplekken dan op dit moment aanwezig is. Uit die behoefte komt dit initiatief voort.

c. De wooneenheden mogen het gehele jaar worden gebruikt.
De arbeidsmigranten zullen de mogelijkheid worden geboden om jaarrond gebruik te maken van de locatie. Alle faciliteiten zullen het gehele jaar bereikbaar zijn voor de aanwezige arbeidsmigranten.

d. De huisvestingsvoorziening mag nooit het dichtstbijzijnde gevoelig object worden ten opzichte van een veehouderij, tenzij de afstand minimaal vierhonderd meter bedraagt.
De locatie van de geplande huisvestingslocatie is 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].

e. Huisvesting in kampeermiddelen of stacaravans is niet toegestaan.
Hoewel er ter plaatse wel caravans aanwezig zijn, betreft die activiteit slechts de opslag van caravans. Er zullen geen kampeermiddelen aanwezig zijn die gebruikt kunnen worden voor huisvesting.

f. Extra aandacht voor milieuaspecten (waaronder milieubelasting van het agrarische bedrijf zelf) vanwege de bedrijfsongebondenheid van (een deel van) de werknemers.
Hoofdstuk 4 (Milieuaspecten) van het bestemmingsplan bevat de toetsing aan alle relevante milieuaspecten die spelen voor de beoogde ontwikkeling van een van de opstallen van het perceel De Riet 4 tot huisvestingslocatie. Voorts zijn op het perceel zelf geen bedrijfsactiviteiten meer met een dusdanige milieubelasting dat de huisvesting in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Het initiatief past in het beleid van de gemeente voor de huisvesting van internationale werknemers. Het plan voorziet in een behoefte aan huisvesting. De uitvoering vindt plaats in bestaande bebouwing en vormt geen belemmering voor aanpalende agrarische bedrijven. Dit wordt opvolgend geborgd door onder meer de aanvraag van een exploitatievergunning en het sluiten van een planschadeovereenkomst. Voorwaarden zoals het enkel toelaten van internationale werknemers die zich niet permanent willen vestigen, kunnen worden vastgelegd in de omgevingsvergunning. Uit bovenstaande toetsing aan de voorwaarden in het beleid op het gebied van de huisvesting van internationale medewerkers blijkt dat geen sprake is van enige belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6. Natura2000 en milieutechnische vragen
Elke ontwikkeling moet qua stikstof op z'n effecten worden beoordeeld. De ontwikkeling op De 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 eind januari 2023 een update gekregen. Daarom is de Aeriusberekening geactualiseerd. Bij de vaststelling wordt de oude Aeriusberekening dus vervangen door de nieuwe geactualiseerde berekening. 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. 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.

7. Mestputten
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.

8. Spuitzone
De huisvestigingslocatie voor arbeidsmigranten betreft een gevoelige functie, waarbij rekening gehouden moet worden met spuitzonering in verband met gebruik van bestrijdingsmiddelen. Op basis van luchtfoto's van de betreffende gronden van meerdere jaren kan worden geconcludeerd dat deze gronden sinds vele jaren worden gebruikt als grasland. Voor zover bekend zijn er ook geen plannen om hier fruitteelt te ontwikkelen. Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is hier dus niet aan de orde. Bij het bepalen van een verantwoorde afstand tussen gevoelige functies en een agrarisch perceel waar open teelten zijn toegelaten, dient inderdaad in beginsel te worden gekeken naar wat het bestemmingsplan in juridische zin toelaat. Hierbij wordt in beginsel uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden van de betreffende agrarische percelen. Ter relativering van het uitgangspunt van de maximale planologische invulling wordt opgemerkt, 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. Het wijzigen van het bestaande graslandgebruik naar een teelt waarbij gewasbeschermings-middelen worden gebruikt, wordt beschouwd als een nieuw ingrijpende verandering waarmee geen rekening behoeft te worden gehouden. Daarnaast bevinden zich elders ook gevoelige functies die direct grenzen aan deze gronden, zoals de minicamping op [redacted].

9. Status zienswijze [redacted] (1e bullit onder punt 4 op blz 3 van het verslag)
Het ontwerp bestemmingsplan De Riet 4 heeft ter inzage gelegen van 21 oktober 2022 tot en met 1 december 2022. Tijdens de periode van ter inzage legging heeft op 14 november 2022 een gesprek plaatsgevonden tussen omwonenden van De Riet 4 en ambtenaar [redacted], waarin het ontwerp bestemmingsplan nader is toegelicht. In dit gesprek is door de omgeving de ontevredenheid over de gevoerde omgevingsdialoog, alsook het plan uitgesproken. Om in deze formele fase van de bestemmingsplanprocedure ruimte te kunnen bieden aan een

nadere afstemming tussen de omgeving en de initiatiefnemers, is aan de omgeving de suggestie meegegeven om een pro-forma zienswijze in te dienen. Op 28 november 2022 is door de gemeente een pro-forma zienswijze ontvangen van [redacted].
Na een periode van afstemming tussen de omgeving en initiatiefnemers is medio maart 2023 de bestemmingsplanprocedure vervolgt door (voor de formele afhandeling van de pro-forma zienswijze) op 27 maart 2023 een brief te zenden naar uitsluitend de indieners van een pro-forma zienswijzen met de mededeling dat de pro-forma zienswijze tot 14 april 2023 van gronden te voorzien.
Inmiddels was reeds op 7 december 2022 (buiten de ter inzage termijn) een zienswijze ontvangen van [redacted]. Uitlegbaar is, dat deze zienswijze kan worden aangemerkt als aanvulling van de pro-forma zienswijze met inhoudelijke gronden. Deze zienswijze zal daarom als ontvankelijke zienswijze worden aangemerkt.

10. Procedure bestemmingsplan
In de toelichting op het bestemmingplan heeft wethouder Meessen in het begin van het overleg aangegeven, dat de volgende processtappen reeds zijn gezet:
- 26 mei 2020 vaststelling raad 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020'
- 21 april 2021 principebesluit college B&W tot medewerking
- 21 oktober 2022 ontwerp bestemmingsplan ter inzage en start juridische procedure
- 1 december 2022 einde ter inzage legging
- De fase na het einde van de ter inzag legging en nu is benut voor nadere afstemming.
- Na deze afstemming wordt de beantwoording van de zienswijzen afgerond en het bestemmingsplan geagendeerd voor de vaststelling in de gemeenteraad. Op dat moment zal de gemeenteraad ook kennisnemen van o.a. de ingediende zienswijzen.

Op blz 2 van het verslag wordt onder het vijfde bullit aangegeven, dat er voor zover bekend nog geen ontwerp bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is, etc. Dit is onjuist, aangezien het ontwerp bestemmingsplan reeds ter inzage heeft gelegen en hiertegen door de omgeving zienswijzen zijn ingediend.

In het verslag van het gesprek van 12 juli 2023 is op blz 2 aangegeven, dat de vaststelling van het bestemmingsplan verschuift naar de gemeenteraadsvergadering van 19 september 2023.
Tevens is inmiddels bekend, dat de initiatiefnemers de omgeving nogmaals hebben uitgenodigd om de aanpassingen van het plan naar aanleiding van de zienswijzen en navolgende gesprekken met de omgeving nader toe te lichten. Op verzoek van de omgeving wordt dit overleg na 6 september 2023 ingepland.
Om voornoemde processtappen te kunnen betrekken bij de besluitvorming, heeft dit als logische consequentie, dat de vaststelling van het bestemmingsplan wordt doorgeschoven. Om voldoende ruimte te kunnen bieden aan een zorgvuldig proces, is de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan. voorzien in de raadsvergadering van 12 december 2023.

Navolgend is in rood de ambtshalve reactie van de gemeente Nederweert opgenomen in de toelichting op de zienswijze van [redacted] en [redacted].

12-07-2023, [redacted] Nederweert-Eind.

Toelichting op onze zienswijze, medegedeeld aan Wethouder Meesen, in gezelschap van [redacted]

Ik wil op een aantal punten nader ingaan, want daar hebben wij nog steeds vragen over waar we van u antwoord op willen krijgen. De punten die ik zo dadelijk aan de orde ga stellen zijn de volgende:

1. **Overleg met de initiatiefnemers of investeerders**
2. **Procedure**
3. **Hinder, overlast en beleidsnota gemeente**
4. **Natura 2000 en milieutechnische vragen**
5. **Netjes huisvesten van de arbeidsmigranten**

1. **Overleg met de initiatiefnemers of investeerders**

Wat het overleg met de investeerders betreft kunnen we alleen maar zeggen dat we **voor de mal gehouden zijn en nog steeds worden.** [redacted] deed het voorkomen alsof het pand de Riet 4, door hem gekocht was. In werkelijkheid is hij slechts mede-eigenaar, samen met twee anderen, te weten zijn broer [redacted] eveneens voor een kwart (die heeft een uitzendbureau) en [redacted] voor de helft. Het gaat dus om een investeringsproject. [redacted] vertelde ook dat hij hier met zijn gezin kwam wonen en dat hij persoonlijk toezicht ging houden. Maar hij komt hier niet wonen, er zit nu al een tijd een huurder in die van plan is te blijven. Recent hoorden we dat de investeerders het pand alweer willen verkopen en er kwamen geïnteresseerden kijken.

Een ander punt dat pertinent onwaar is, is dat de initiatiefnemers zeggen dat ze na het indienen van de zienswijzen nog uitgebreid contact hebben gehad met de buurt. We zien dat [redacted] dit punt in zijn brief aan de leden van de gemeenteraad klakkeloos overneemt, daar ga ik zo dadelijk nader op in.

→Vragen die bij ons gerezen zijn en waar we antwoord op willen hebben:

- Hoe wordt de betrouwbaarheid van de aanvragers en hun voornemens getoetst?
  In het kader van de gemeentelijke APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) moet de huisvester van internationale werknemers een exploitatievergunning aanvragen. Onderdeel van deze aanvraag is het overleggen van een 'Verklaring Omtrent goed Gedrag' waarmee de betrouwbaarheid wordt getoetst
- Wat doen investeerders uit de Achterhoek in Nederweert?
  Het staat investeerders uit de Achterhoek vrij om te investeren in de gemeente Nederweert.
- We missen een Bibob onderzoek.
  Een Bibob onderzoek maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

2. Procedure:

Na het lezen van de via het WOO verzoek ontvangen stukken hebben we nog steeds **weinig vertrouwen in de gemeente c.q. opstelling van de gemeenteambtenaren**:

2.1. Ons (Jan en [redacted]) is telefonisch meer dan eens duidelijk gemaakt door [redacted] dat een zienswijze indienen geen nut heeft omdat er een goedgekeurd "principeakkoord" afgegeven is. Hij blijft er hardnekkig op aandringen dat we **moeten** praten met [redacted].

Ambtshalve is verduidelijkt, dat het initiatief is getoetst aan de 'beleidsnotitie huisvesting van internationale werknemers'. Omdat het initiatief past binnen deze kaders, bestaat er ambtshalve géén aanleiding om nadere kaders te stellen aan het initiatief.
Wel is de omgeving gewezen op de mogelijkheid om zelf contact op te nemen met de initiatiefnemer om op basis van vrijwilligheid nadere afspraken te maken.

2.2. De weigering vanuit de gemeente vorig jaar om een gesprek te organiseren tussen mijn man en de toenmalige wethouder, eindigde met een brief om dit voor te leggen aan de nationale ombudsman. Deze handelswijze vinden wij buitengewoon onbehoorlijk.

De betreffende brief is op 9 januari 2023 verzonden in het kader van een door u ingediende klacht. In deze brief is aangegeven waarom wij uw klacht niet in behandeling kunnen nemen in combinatie met een uitnodiging om u

nogmaals in de gelegenheid te stellen om aan te geven waarover u in overleg wilt met de toenmalige wethouder. Met betrekking tot de nationale ombudsman bent u volledigheidshalve gewezen op uw rechten en is de volgende standaard passage opgenomen:

Mocht u het niet eens zijn met ons besluit om de klacht officieel niet in behandeling te nemen dan kunt u deze voorleggen aan de Nationale Ombudsman.

Op grond van artikel 9:18 van de Algemene wet bestuursrecht heeft u het recht om de Nationale Ombudsman te verzoeken een onderzoek in te stellen naar de wijze waarop een bestuursorgaan zich in een bepaalde gelegenheid jegens u heeft gedragen.

U kunt dit doen door middel van een verzoekschrift aan de Nationale Ombudsman, Postbus 93122, 2509 AC Den Haag. U dient dat (schriftelijk) te doen, uiterlijk binnen een jaar na verzending van deze brief. Voor overige manieren om een klacht in te dienen, zoals online, verwijzen wij u graag naar de website van de Nationale Ombudsman: www.nationaleombudsman.nl.

2.3. De behandeling door de gemeente van alle zienswijzen en de reacties daarop is niet consistent. Sommige indieners kregen een reactie, anderen niet. Wij ook niet. Bovendien kregen de initiatiefnemers alle zienswijzen, maar dat gold niet voor de raadsleden en de toenmalige wethouder.

De indieners van een zienswijze hebben een ontvangstbevestiging ontvangen. In enkele gevallen was sprake van een pro-forma zienswijze. De indienders van een pro-forma zienswijze hebben een extra brief ontvangen om ze te wijzen op de mogelijkheid om de pro-forma zienswijze met gronden aan te vullen voor een bepaalde datum.

Het is gangbaar om zienswijzen te delen met initiatiefnemers. Raadsleden ontvangen de zienswijzen nadat in het presidium is bepaald dat een bestemmingsplan wordt geagendeerd voor de eerstvolgende raadsvergadering.

2.4. In de brief die [redacted] aan de raadsleden stuurt om uit te leggen waarom het agendapunt Wijziging Bestemmingsplan De Riet 4 verplaatst is van 27 mei naar de vergadering van 19 september schrijft hij dat dit is gebeurd vanwege het proces van zorgvuldige zienswijze-behandeling. Uit zijn tekst "Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en de onvrede van de omwonenden hebben de initiatiefnemers er nadrukkelijk voor

gekozen om eerst nogmaals gesprekken te voeren met de omwonenden. Met degenen die hierop zijn ingegaan zijn er gesprekken gevoerd die er toe hebben geleid dat het plan aangepast en verbeterd wordt. Pas als dit is aangepast kan dit aangeboden en besproken worden in de raadsvergadering van 19 september 2023."

Aan het eind van deze mededing wordt er nog een keer extra op gewezen dat de reden voor het later agenderen voortkomt uit zorgvuldigheid en de verwerking van de uitkomst van nadere afstemming met de initiatiefnemers en de omgeving.

Wij hebben geen enkel idee op welke gesprekken en met wie hier op gedoeld wordt, want het laatste contact dat er is geweest met [redacted] en [redacted] was op 29-11-2022 met diverse buren.

Het is aan de initiatiefnemers om een omgevingsdialoog te voeren. Als gemeente mogen wij erop vertrouwen dat de initiatiefnemer zijn afspraken hieromtrent nakomt. Daarnaast kan dit achteraf worden beoordeeld aan de hand van de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Is deze zinsnede bedoeld om de raadsleden te laten zien dat er door de initiatiefnemers toch echt alles aan gedaan wordt om het de omwonenden naar hun zin te maken. →Ook op dit punt willen we graag een toelichting.

Zoals benoemd in de raadsinformatiebrief, wordt beoogd om een zorgvuldig proces te doorlopen en hier ook ruimte voor te bieden.

3. **Hinder, overlast en beleidsnota gemeente**

- In de beleidsnota van de gemeente en in een e-mail aan de initiatiefnemers staat als eerste voorwaarde een afstand van minimaal 50 meter tot de woningen van derden. Huisnummers 3, 5 en 6 liggen allemaal binnen die 50 meter. "Een afstand van 50 meter moet ten alle tijden worden aangehouden. Het beleid schrijft een minimale afstand voor van **50 meter van woningen tot het terrein waarop huisvesting plaatsvindt**. Deze afstand is een harde eis voor de gebouwen waarin huisvesting plaatsvindt en het terrein dat direct in relatie staat tot het gebruik hiervan (parkeerplaatsen, verblijfsgebied buiten etc.). Tot onze verbazing wordt er in de correspondentie door de gemeente niet meer op deze voorwaarde teruggekomen. Vanuit welke overweging noemt de gemeente dit punt uit de eigen nota niet meer als eis aan de investeerders?
  De minimale afstandseis van 50 meter tussen woningen van derden en het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt (feitelijke locatie, dus niet altijd de perceelsgrens), 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. De initiatiefnemers zijn hierover geïnformeerd en moeten het plan hierop aanpassen.

- We verwachten veel overlast van het heen- en weer rijden van dertig arbeidsmigranten op soms rare tijden. **Ons woongenot zal danig verstoord raken, als het al doorgaat, wat volgens ons niet kan, gezien de wettelijke regels. Het zal nooit meer stil zijn in onze straat.** We twijfelen ook aan de handhaving op geluidsoverlast in het algemeen. **Hoe denkt de gemeente concreet en geloofwaardig te gaan handhaven zodat wij als omwonenden rustig kunnen blijven wonen?**
  Het bestemmingsplan is getoetst en akkoord bevonden aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de aspecten geluid, verkeer en bedrijven- & milieuzonering.
- Wij zien nog niet concreet voor ons waar een **veilige in- en uitrit** komt. Dat horen we graag.
  Het bestemmingsplan is getoetst en akkoord bevonden met betrekking tot het aspect verkeer. De ontsluiting van het plangebied zal ongewijzigd blijven ten aanzien van de huidige situatie: de weg De Riet zal de ontsluitingsweg zijn waarover het verkeer zal plaatsvinden. Deze weg kan het extra aantal verkeersbewegingen goed aan.
- Wat betreft de locatie van de parkeerplaatsen is van belang dat die niet, zoals vermeld, gesitueerd kunnen worden op het 4 meter brede veegpad naast de beek van het Waterschap. **Wat wordt een alternatieve locatie**?
  Een aantal parkeerplaatsen (waaronder de parkeerplaatsen naast de beek) voldoen niet aan de afstandseis van 50 meter ten opzichte van de woningen van derden. Initiatiefnemer moet dit aanpassen. Een aangepast voorstel volgt.
- Twee **boerenbedrijven zijn gevestigd binnen 400 meter** van de Riet 4. Hun toekomstige activiteiten worden gehinderd als deze plannen doorgang vinden. Dat feit is over het hoofd gezien, dan wel bewust verzwegen.
  In de beleidsnotitie 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.

- De thans aanwezige huurder van De Riet 4 zou tevens aanspreekpunt c.q. toezichthouder worden. Wij hebben onze twijfels of deze persoon in staat is om de rust op een correcte manier te bewaren. **Stelt de gemeente voorwaarden aan de kwalificaties van de persoon die toezicht uitoefent en aan de wijze waarop?**
  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.
- Zal er een nachtregister zijn om te voorkomen dat de bedden gedeeld gaan worden en we mogelijk met veel meer dan dertig personen te maken krijgen?
  In de beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers is opgenomen, dat het bijhouden van een nachtregister verplicht is op basis van art. 438 van het Wetboek van Strafrecht alsmede op basis van de geldende Verordening toeristenbelasting van de gemeente Nederweert.

→Ook op deze vragen willen we graag een antwoord.

4. **Natura 2000 en milieutechnische vragen**
   Wat betreft Natura 2000 en de milieutechnische aspecten zit er naar onze mening veel fout. En in wat gepresenteerd wordt hebben we weinig vertrouwen. Een aantal punten waarover we zorg hebben zijn:
   a. **Er is geen milieuonderzoek gedaan** naar de 3 mestputten onder de gebouwen. Komt er een grondonderzoek door een onafhankelijke partij? De mestkelders zijn gemetseld, ouder dan 50 jaar en ze **bevatten nog een laag mest.** Bij nat weer zal er met het regenwater wederom verontreiniging in de bodem naar buiten kunnen vloeien in de naastgelegen beek. Deze beek vindt zijn weg, **direct naast Natura 2000 gebied.** Ook als buren hebben wij zorgen over de mogelijke vervuiling en we hebben daar nog geen geruststellende meetrapporten over gezien. Wie ziet toe op de vervuiling die wellicht ontstaan kan zijn en verdere vervuiling kan veroorzaken? En wat gaat de gemeente hieraan doen?
      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.

b. Er is een door investeerders aangevraagd en betaald rapport waarin wordt genoemd dat er **asbestvervuiling is aangetoond**, maar slechts aan één kant van de eerste stal. Alle panden hebben asbestdaken - hoe is het mogelijk dat daar geen asbest aangetroffen is? Wordt er toezicht uitgeoefend op het verwijderen van de asbestvervuiling?
   Door een deskundig en gecertificeerd bureau is een Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de NEN-richtlijnen. Conclusie is, dat van de onderzochte locaties op één terreindeel asbest is aangetroffen boven de interventiewaarde.
   De gemeente heeft geen reden om te twijfelen aan de uitkomst van het onderzoek.
   Sanering van de asbest dient te worden uitgevoerd conform geldende wet- en regelgeving.

c. Ook in onze zienswijze staat al dat de stikstofberekeningen niet kloppen, mede gezien de in het rapport beschreven route van de toegangsweg. Wordt de juiste berekening toegepast, dan is er geen "stikstofruimte" voor al het met het project samenhangende verkeer, zowel tijdens sloop en verbouwing als wanneer de dertig arbeidsmigranten er gehuisvest zullen zijn. Hoe denkt de gemeente dit op te lossen?
   De Aerius software heeft eind januari 2023 een update gekregen. Daarom is de Aeriusberekening geactualiseerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de oude Aeriusberekening dus vervangen door de nieuwe.
   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 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. De gemeente heeft geen reden om te twijfelen aan de uitkomst van het onderzoek.

d. Er is een **spuitvergunning voor de landbouwgewassen**, afgegeven voor de direct naast gelegen landbouwgronden. Heeft dat geen

invloed op de gezondheid en leefomgeving van de arbeidsmigranten?

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.

e. Het Waterschap heeft ons nog niet verzekerd dat de plannen in overeenstemming zijn met hun voorschriften. Is er al contact geweest met het Waterschap en welke conclusies zijn er getrokken? Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend tegen het plan

→Ook op deze vragen willen we graag een antwoord.

5. **Netjes huisvesten van de arbeidsmigranten**
   Van netjes huisvesten is naar ons idee geen sprake. Short-stay arbeidsmigranten wonen op een oude niet schoongemaakte mestkelder, te dicht bij de buren en te ver van de woonkernen. We hebben in de buurt geen winkels voor de basisvoorzieningen. Omdat het Waterschap recht heeft op een veegpad van 4 meter naast de beek kan er daar geen haag worden geplaatst hetgeen zowel de privacy van de arbeidsmigranten als van de buren op nummer 6 aantast.

   Nergens blijkt uit dat op het terrein zelf hoogwaardige recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. We veronderstellen ook dat de huren te hoog zullen zijn omdat de investeerders zeggen dat ze alle kosten in twee tot drie jaar terugverdiend zullen hebben. We concluderen hieruit dat het in ieder geval **om héél véél geld** gaat.

We verwachten uw antwoord op bovenstaande vragen vóór

5 september 2023.

We gaan de raad dringend vragen om het hele plan af te wijzen en met onze buurt mee te denken en niet met koelbloedige, onbetrouwbare investeerders!

Hoogachtend, [redacted] en [redacted]

12-07-2023 ondergetekenden,

[redacted] [redacted]

[redacted]