

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg'

[Indienster] vreest dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van haar en haar gezin. De aldus [indienster] groots opgezette huisvesting van de arbeidsmigranten komt op relatief korte afstand van hun woning.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat haar woning op relatief korte afstand staat van het plangebied. De afstand van haar woning tot de dichtstbijzijnde grens van het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. De afstand van haar perceel, dat wil zeggen vanaf de grens van het bedrijfsgebouw tot het plangebied, bedraagt meer dan 30 meter.

Reactie gemeente

Zie: gemeentelijke reactie 6.

1 Geluid

1.1

[Indienster] vreest dat de geluidstoename dermate zal zijn dat die zal leiden tot onevenredige hinder. Die geluidstoename zal volgens [indienster] veroorzaakt worden door de toename van verkeersbewegingen van en naar de huisvestingslocatie, inclusief het groots opgezette parkeerterrein. Dit verkeer zal gebruik maken van de Nieuwlandseweg, deze weg loopt naast de woning van [indienster]. Ter hoogte van de woning van [indienster] maakt deze weg een haakse bocht, [indienster] stelt dat ze hierdoor extra last zal krijgen van de toename van het gemotoriseerde verkeer als gevolg van afrem- en optrekgeluid.

Reactie aanvrager

Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt een verkeersonderzoek ten grondslag. De raad kan dit verkeersonderzoek aan haar besluit ten grondslag leggen. [Indienster] heeft geen second opinion overgelegd, waaruit blijkt dat de uitgangspunten van het verkeersonderzoek van Rho onjuist zijn en niet aan het bestemmingsplan ten grondslag kunnen worden gelegd. Bovendien is niet gebleken dat de toename van het verkeer op de Nieuwlandseweg leidt tot een onaanvaardbaar (akoestisch) verblijfsklimaat.

Reactie gemeente

Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wet geluidhinder (Wgh)).

Wijzigingen aan bestaande wegen kunnen invloed hebben op het akoestische klimaat van bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh treedt bij wijzigingen aan bestaande verkeerswegen onder twee voorwaarden in werking:

- het betreft een fysieke wijziging aan de weg
- door de wijziging is er in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen een significante toename van de geluidsbelasting (2 dB toename).

Wordt aan deze voorwaarden voldaan, dan is er sprake van *reconstructie* in het kader van de Wgh en zal de geluidsbelasting op de woningen getoetst moeten worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Alleen bij een geluidsgevoelige bestemming waar sprake is van reconstructie moet er toetsing plaatsvinden aan het geboden beschermingsniveau van de Wgh. In voorliggend geval is er geen sprake van reconstructie want er vinden geen fysieke wijzigingen aan de weg plaats.

In reactie op het advies van de klankbordgroep heeft initiatiefnemer aanvullende notitie opgesteld (Bijlage bij bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). In deze notitie is een berekening uitgevoerd naar de invloed van de toename van het wegverkeerslawaai op de woning van [indienster]. Uit de notitie blijkt dat de ontwikkeling van de huisvestingslocatie geen significant waarneembaar effect heeft op de betreffende woning.

Dit alles neemt overigens niet weg dat het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed kan worden door het plan. Op grond van een brede belangenafweging komen college en raad echter tot de conclusie dat de voorgestelde locatie ruimtelijk goed inpasbaar is. Het belang van de huisvestingsopgave en het beperken van de ruimtelijke uitstraling op de Baarloseweg is echter zwaarder gewogen dan de mogelijke invloed van het plan op het woon- en leefgenot van [indienster]. Voor een tegemoetkoming in eventuele planschade kan een verzoek gedaan worden op een tegemoetkoming in de planschade (zie ook: reactie 9). Voor wat betreft het parkeerterrein en milieuzonering verwijzen wij naar gemeentelijke reactie 1.6.

1.2

Naast het geluid afkomstig van het bestemmingsverkeer (inclusief verkeer van bezoekers) zal volgens [indienster] ook het bouwverkeer gebruik maken van deze weg. Bijkomende factor is dat in deze bocht het uitzicht is belemmerd als gevolg van de ligging van een waterbassin, zodat naderend verkeer vaak claxonneert om te waarschuwen. [Indienster] stelt dit nu al te merken bij het al in opkomst zijnde bouwverkeer en verwacht dat dit straks ook zal plaatsvinden als de huisvestingslocatie een feit is.

Reactie gemeente

Hetgeen [indienster] aanvoert over bouwverkeer heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Deze zienswijze moet derhalve buiten beschouwing blijven. Het bedrijf moet zich aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit houden. Hierin staan regels over bedrijfslawaai.

Bouwactiviteiten zijn naar hun aard tijdelijk en hinder als gevolg hiervan zal tot op zekere hoogte moeten worden geduld. Regulering van bouwveiligheid en geluid afkomstig van bouwwerkzaamheden vindt plaats via het Bouwbesluit 2012 (Afdeling 8.1). Bij de realisatie van het project dient initiatiefnemer te handelen binnen deze kaders. Gebeurt dit niet, dan is het college in beginsel gehouden hiertegen handhavend op te treden.

Dit alles neemt overigens niet weg dat het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed kan worden door het plan. Op grond van een brede belangenafweging komen college en raad echter tot de conclusie dat de voorgestelde locatie ruimtelijk goed inpasbaar is. Het belang van de huisvestingsopgave en het beperken van de ruimtelijke uitstraling op de Baarloseweg is echter zwaarder gewogen dan de mogelijke invloed van het plan op het woon- en leefgenot van [indienster]. Voor een tegemoetkoming in eventuele planschade kan een verzoek gedaan worden op een tegemoetkoming in de planschade (zie ook: reactie 9).

1.3

[Indienster] betwijfelt of de in het plan opgenomen geluidswal in de haakse bocht van de Nieuwlandseweg afdoende geluidsreducerend werkt, dit mede gelet op de volgens haar beperkte hoogte van deze geluidswal.

Reactie gemeente

De bestaande aarden wal is door aanvrager aangelegd om tegemoet te komen aan de zorgen van [indienster]. Onder de realisatie van deze maatregel ligt echter geen wettelijk kader (zie: reactie gemeente 1.5) of berekeningsmethodiek ten grondslag. Naar

aanleiding van de gesprekken met de klankbordgroep heeft initiatiefnemer besloten om in de aanvraag omgevingsvergunning voor de kassen aan de Nieuwlandseweg 2 (tussen de Baarlosedwarsweg en de Oosterringweg) op te nemen dat deze wal verhoogd zal worden tot 2,5 meter en verlengd van ca. 26 meter tot ca. 37 meter. Voor het overige verwijzen we naar de aanvullende notitie die is besproken onder gemeente reactie 1.1. In deze berekeningen is overigens geen rekening gehouden met de geluidsdempende werking van de (uit te breiden) aarden wal. Zelfs zonder deze geluidswerende maatregel is er sprake van een niet significant waarneembaar effect op de woning van indienster.

1.4

In het wegverkeerslawaaionderzoek door bureau Rho d.d. 6 september 2018 wordt aldus [indienster] op voorhand uitgegaan van een aanname van 540 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de gebruikmaking van dit plan. Volgens [indienster] is dit gelet op driehonderd arbeidsmigranten in combinatie met de kencijfers voor zelfstandige kamerverhuur (kencijfer 1,8 - 2,4 mvt/etmaal per kamer, op basis van CROW- publicatie 317, 2012). [Indienster] merkt hierover op dat deze 540 verkeersbewegingen zien op de onderkant van de marge van de gehanteerde kencijfers, te weten 1,8 mvt/etmaal per kamer. Volgens haar zou, uitgaande van een worstcase scenario van 2,4 mvt/etmaal per kamer, het aantal uitkomen op 720 verkeersbewegingen.

Reactie gemeente

In paragraaf 2.3 'Ruimtelijke inpassing' van de toelichting wordt onder het kopje 'Verkeergeneratie' uitgelegd waarom er aangesloten kan worden bij de onderkant van de bandbreedte (1,8 motorvoertuigen per etmaal). De huisvestingslocatie is gelegen in het glastuinbouwgebied waar het grootste gedeelte van de gebruikers van de locatie ook zal werken – een aanzienlijk gedeelte van de verkeersbeweging van en naar het werk zal per voet of fiets afgelegd worden. Op de huisvestingslocatie aan de Kuinderweg heeft exploitant van de huisvestingslocatie bijvoorbeeld fietsen ter beschikking gesteld. Ook zal in een groot gedeelte van de woon-werkritten gecarpoold worden. Bovendien is gelet op de aard van het verblijf een relatief laag aandeel bezoekersverkeer te verwachten. Uitgaande van 600 (300 x 2) woonwerkbeweging en uitgaande van twee personen per auto betekent dat 300 autobewegingen per etmaal voor woon-werkverkeer. Dit laat nog ruimte voor 240 overige verkeersbewegingen (winkelbezoek, vrijetijdsbesteding) per etmaal. Wij achtten het op basis van voorgaande niet onredelijk dat er gerekend wordt met de ondergrens van de bandbreedte. Dit komt neer op een toename van 540 motorvoertuigen per etmaal.

1.5

Uit het rapport blijkt volgens [indienster] verder niet wat de capaciteit is van de Nieuwlandseweg. Er staat volgens [indienster] verder in het rapport dat er geen relevante verkeersgegevens van de Nieuwlandseweg beschikbaar zijn. De weg is volgens [indienster] een nieuwe en nog doodlopende weg die is ontworpen voor de verkeersafwikkeling van een deel van het grootschalig glastuinbouwgebied. Aldus [indienster] wordt er in het rapport vervolgens bezien wat de toename van de totale verkeersafwikkeling is als gevolg van dit plan ten opzichte van het totale glastuinbouwgebied, waarbij volgens haar ten onrechte wordt uitgegaan van een toename van 500 mvt/etmaal (stijging van 1.500 mvt/etmaal naar 2.000 mvt/etmaal). Dit terwijl daarvoor nog is beredeneerd dat de toename worstcase 720 mvt/etmaal zal zijn. Vervolgens wordt de conclusie getrokken dat de Nieuwlandseweg toch voldoende capaciteit heeft, aangezien deze weg in ieder geval geen hogere verkeersintensiteit zal hoeven te verwerken dan de Oosterringweg. [Indienster] kan deze redenatie niet volgen. [Indienster] herhaalt dat de capaciteit van de Nieuwlandseweg niet bekend is bij initiatiefnemer en gemeente, en stelt dat ten onrechte van wordt uitgegaan dat deze weg in de toename van verkeer kan voorzien.

Voorts stelt [indienster] dat er in het rapport, en dus ook in de toelichting, geen rekening gehouden is dat de hinder juist zal worden veroorzaakt door de ligging van de woning ten opzichte van de haakse bocht.

Reactie aanvrager

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige intensiteit op de N715 (Oosterringweg) 3.100 mvt/etmaal bedraagt (geluidsbelastingskaarten Flevoland). Een criterium voor de toename van geluid is het reconstructiecriterium Wgh van 1,5 dB, wat neerkomt op een toename van 40%. De toename met 540 mvt/etmaal ligt onder deze grens en is daarmee aanvaardbaar. Ook indien, zoals [indienster] stelt, van 720 mvt/etmaal wordt uitgegaan, wordt ruimschoots aan dit criterium voldaan.

Reactie gemeente

In de berekening wegverkeerslawaaï (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) wordt alleen inzichtelijk gemaakt dat er voldaan kan worden aan het goede woon- een leefklimaat in de huisvestingslocatie. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen (zoals de woning van indienster) niet getoetst te worden (zie ook: reactie gemeente 1.1). *Reconstructie* (in de zin van de Wgh) is niet aan de orde omdat het geen fysieke wijziging aan de weg (zowel Nieuwlandseweg als Oosterringweg) betreft. Bovendien betreft de wijziging geen significante toename van de geluidsbelasting (in het geval van de Oosterringweg aantoonbaar – paragraaf 4.2, in het geval van de Nieuwlandseweg aannemelijk – maar niet zeker vanwege ontbreken telgegevens). Dit tweede element is overigens niet van belang nu al duidelijk is dat er geen sprake is van een fysieke wijziging aan de weg.

Zondermeer (en zonder nader onderzoek) kan worden gesteld dat de capaciteit van de Nieuwlandseweg ruimschoots berekend is op de toename aan verkeer ten gevolge van de realisatie van de huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten. De weg heeft een breedte van ongeveer 6,3 meter. Dit betekent dat tegemoetkomend (vracht)verkeer elkaar eenvoudig kan passeren. De weg wordt momenteel (en in de toekomst) uitsluitend gebruikt voor ontsluiting van de langs de weg gelegen glastuinbouwbedrijven en de huisvestingslocatie. De toename van het aantal motorvoertuigen ten gevolge van de huisvestingslocatie arbeidsmigranten bedraagt 540 (of zo indienster aangeeft 720) mvt/etmaal. Dit komt neer op 23 (of ten hoogste 30) voertuigen per uur. Een dergelijke toename zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling. Ten overvloede wordt verder opgemerkt dat sprake is van een 'eigen weg' van initiatiefnemer. Eventuele problemen in de verkeersafwikkeling zijn daarmee volledig het risico van initiatiefnemer.

Voor het overige verwijzen we naar de aanvullende notitie die is besproken onder gemeente reactie 1.1.

1.6

Er is volgens [indienster] niet uit het rapport op te maken of er ook is bezien wat de gevolgen zijn qua geluidsbelasting op haar woning als gevolg van het gebruik van de parkeerplaats.

Reactie gemeente

Juist met het oog op een goede ruimtelijke ordening zijn de meer belastende functies binnen het plangebied zodanig gesitueerd dat deze op grotere afstand van gevoelige functies zijn gelegen. Dit geldt ook voor de parkeergelegenheid. De geplande parkeerplaats is gelegen op ca. 300 m van de woning van [inspreekster]. Tussen de parkeerplaatsen en de woning van [indienster] bevinden zich de wooneenheden die een afschermende werking voor geluid hebben.

Parkeerplaatsen hebben op grond van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) een relatief lage milieucategorie (cat. 2 - richtafstand 30 meter – maatgevend

aspect: geluid). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan; zelfs in het geval de parkeervoorziening aan de westzijde van het plangebied zou worden gerealiseerd (wat overigens niet de bedoeling is). In gemeentelijke beantwoording 6. wordt verder ingegaan op het onderwerp milieuzonering. Bij het toepassen van de milieucategorisering wordt overigens parkeren doorgaans als integraal onderdeel van de betreffende activiteit beschouwd. In gemeentelijke beantwoording 1.1 wordt ingegaan op mogelijke geluidshinder als gevolg van extra verkeer.

1.7

[Indienster] stelt dat bovenstaande ziet op onzorgvuldige besluitvorming in de zin van artikel 3:2 Awb.

Reactie gemeente

De geluidsaspecten komen in de paragrafen 'Ruimtelijke inpassing' (2.3), 'Milieuzonering' (4.1) en 'Geluid' (4.2) in combinatie met de berekeningen verkeerweglawaai (Rho, d.d. 6 september 2018 en Rho d.d. 15 november 2018) uitvoerig aan de orde. Voor het overige wordt ook in de voorliggende beantwoording van de zienswijze uitvoerig ingegaan op dit onderwerp. Wij menen dat er geen sprake is van onzorgvuldige besluitvorming.

1.8

Naast de toename van geluid afkomstig van gemotoriseerd verkeer, vreest [indienster] een toename van geluid, afkomstig van de huisvestingslocatie zelf. [Indienster] stelt dat het aangezien het de bedoeling is dat driehonderd arbeidsmigranten hier gaan wonen, ook alle bijkomende privéaangelegenheden, zoals bijvoorbeeld verjaardagen, feestjes op de locatie plaats zullen vinden. [Indienster] verwijst naar diverse volgens haar negatieve ervaringen die landelijk worden opgedaan met dergelijke grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten (bijvoorbeeld in Baarlo, Steenberg en Dinteloord). Volgens [indienster] is ook niet uit te sluiten dat ondank alle beheermaatregelen dit vergezeld zal gaan met uitwassen zoals vechtpartijen (hinder en ook geluidshinder).

Reactie aanvrager

In de zienswijze wordt gesteld dat vrees bestaat voor een toename van geluid, afkomstig van de huisvestingslocatie. [Indienster] verwijst in dat kader naar 'negatieve ervaringen die actueel landelijk worden opgedaan met dergelijke massale huisvesting van arbeidsmigranten.' [Indienster] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de gestelde vrees in het kader van de goede ruimtelijke ordening aan het bestemmingsplan in de weg staat. Haar opmerkingen hierover zijn speculatief en onvoldoende concreet.

Reactie gemeente

Zie: gemeentelijke reactie 4 inzake overlast en gemeentelijke reactie 6 voor milieuzonering. Voor het overige onderschrijven wij op dit punt de reactie van aanvrager.

1.10

[Indienster] stelt dat bovenop de beoordeling van de geluidstoename ten opzichte van geldende geluidsnormen eveneens beoordeeld dient te worden of er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. De stukken geven volgens haar geen blijk van een dergelijke correcte afweging, waarbij aldus [indienster] rekening gehouden dient te worden met in ieder geval aangehaalde omstandigheden.

Reactie gemeente

Zie: gemeentelijke reactie 6.

2 Fijnstof

[Indienster] vreest een onevenredige toename van fijnstof als gevolg van het plan. Hoewel uit de toelichting volgt dat de luchtkwaliteit in de Noordoostpolder zeer goed is (maximaal 38% van de norm) en het plan niet in betekende mate zal gaan bijdragen aan de toename van fijnstofconcentratie vraagt [indienster] zich af of niet ook voor de fijnstof

inschatting ten onrechte is uitgegaan van de laag ingeschatte motorvoertuigbewegingen per etmaal (in plaats van de Worst case).

Reactie aanvrager

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd waarom onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Er is uitgegaan van een maximale verkeersgeneratie van 540 mvt/etmaal, waardoor het plan binnen de Nibm-regeling valt. In Bijlage 3A van de Regeling NIBM wordt aangegeven in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. In voorschrift 3A.2 staat dat aan het 3%-criterium voor woningbouwlocaties wordt voldaan indien minder dan 1.500 (netto) woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, binnen het NBIM-criterium valt. Reeds hieruit volgt dat het bouwen van 300 wooneenheden voor arbeidsmigranten ruimschoots binnen dit criterium valt. Hetgeen reclamante heeft gesteld over de mogelijke onjuiste inschatting van verkeersbewegingen doet daar niet aan af. Overigens is de luchtkwaliteit, zoals reclamante terecht in haar zienswijze aangeeft, in de Noordoostpolder, zeer goed.

Reactie gemeente

Wij onderschrijven op dit punt de reactie van aanvrager. Wat betreft de verkeersgeneratie verwijzen wij naar gemeentelijke reactie 1.4.

3 Toegang pad

[Indienster] vreest overlast/hinder van gedrag van arbeidsmigranten. [Indienster] vreest directe hinder van arbeidsmigranten die gebruik zullen maken van het pad langs de woning, dit pad geeft volgens [indienster] toegang geeft tot het omzomend hekwerk van de huisvestingslocatie. [Indienster] geeft aan te vrezen dat, hoewel het de bedoeling is dat de bewoners via die weg geen toegang zullen hebben tot de locatie, de arbeidsmigranten niet altijd even helder van geest zijn om de correcte toegang tot de locatie door te hebben. [Indienster] geeft aan dat, hoewel er een hekwerk is gepland rondom het terrein, de arbeidsmigranten via dit pad aan de andere zijde van het hek kunnen komen en zich zo toegang kunnen verschaffen tot haar erf. Het pad is namelijk niet afgescheiden van de voor-, zij- en achtertuin van [indienster] en kan daarom volgens haar gebruikt worden om op het terrein achter haar woning uit te komen.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat zij vreest dat de arbeidsmigranten 'niet altijd even helder van geest de correcte toegang tot de locatie zullen doorhebben'. Deze stelling is speculatief en ruimtelijk niet relevant. Er is een duidelijke toegangsweg naar het plangebied en op voorhand valt niet in te zien waarom die toegangsweg niet zou worden gebruikt door de toekomstige bewoners. Voor zover reclamante vreest dat toekomstige bewoners zich toegang zullen verschaffen tot het perceel van reclamante is dit een toekomstige onzekere gebeurtenis, die in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant is. Het staat reclamante overigens vrij haar eigen perceel voor derden af te sluiten, bijvoorbeeld door het plaatsen van een hek. Bovendien zijn initiatiefnemers voornemens een hekwerk te plaatsen om te voorkomen dat arbeidsmigranten op het perceel van reclamante kunnen komen.

Reactie gemeente

Het betreffende pad is in eigendom van aanvrager. Het pad wordt niet gebruikt ter ontsluiting van de huisvestingslocatie. Op de voorgestelde inrichtingstekening in de toelichting van het bestemmingsplan en in de aanvraag omgevingsvergunning voor de kassen aan de Nieuwlandseweg 2 (tussen de Baarlosedwarsweg en de Oosterringweg) is aangegeven dat tussen de waterlijn van de Kalenbergertocht en de kassen een hekwerk gebouwd zal worden. Dit borgt volgens ons voldoende dat er geen ontsluiting langs het perceel aan [indienster] ontstaat. Voor het overige onderschrijven wij op dit punt de

reactie van aanvrager. Hiermee verwachten wij dat onwenselijke situaties tot een aanvaardbaar niveau beperkt zullen blijven.

4 Overlast

[Indienster] stelt dat de arbeidsmigranten zich ook in de weekenden in en rond de huisvestingslocatie zullen begeven. [Indienster] stelt verder dat de huisvestingsunits niet al te aantrekkelijk zijn om buiten werktijden in te verblijven. [Indienster] stelt verder dat gelet op het aantal arbeidsmigranten, het gebrek aan afleiding in de omgeving (ondanks opgenomen recreatieruimte en sportvelden), de korte afstand tot haar woning en tuin en de vrije toegang daartoe via bijvoorbeeld de Nieuwlandseweg (behoudens het hekwerk) deze vrees gegrond is. Daarbij baseert ze zich niet alleen op de actualiteit, maar ook op de aannemelijkheid hiervan onder genoemde omstandigheden. Deze overlast is volgens [indienster] te vertalen naar een gevoel van onveiligheid in en rond eigen woning. [Indienster] verwijst naar een rapport van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum van het Ministerie van Veiligheid en Justitie (https://www.wodc.nl/binaries/cahier-2013-6-def-nw_tcm28-72510.pdf). [Indienster] geeft aan dat in dit rapport staat dat vooral arbeidsmigranten uit Polen volgens gemeente- en politiefunctionarissen gemiddeld veel alcohol drinken, wat leidt tot luidruchtig, onbesuisd of agressief gedrag. Ook rijden onder invloed en onveilig rijgedrag worden in deze context door verschillende sleutelinformanten als probleem genoemd. Op veel andere locaties in Nederland is volgens [indienster] al geconstateerd dat grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten leidt tot vormen van hinder/overlast en criminaliteit (geluid van gettoblaster, rondslingerend afval, drugs dealen, prostitutie, diefstal uit met name loodsen er schuren, meer dronken automobilisten op de omliggende wegen). [Indienster] wijst op de situatie in Emmerich waar een klachtenmeldpunt is ingesteld waar meldingen van overlast door arbeidsmigranten kunnen worden gedaan. [Indienster] verwijst ook naar een situatie in Weert. Als er na 1 maart 2019 nog arbeidsmigranten verblijven op de voormalige Van Horne-kazerne in Weert, dan wil de gemeente daarvoor volgens [indienster] een bestuurlijke boete opleggen van € 30.000 per week. [Indienster] stelt de gemeente Weert op deze wijze een nieuwe 'horrorzomer' (zoals burgemeester Jos Heijmans het volgens haar onlangs noemde) met veel overlast, wil voorkomen. De gemeenten Maasdriel, Zuidplas en Zaltbommel gaan grootschalige locaties waar honderden arbeidsmigranten bij elkaar wonen volgens [indienster] in de ban doen.

Reactie aanvrager

[Indienster] gaat eraan voorbij dat een goed beheer is gewaarborgd. Door de gemeente Noordoostpolder is een leidraad voor een beheerreglement aangereikt, waarin enkele doelstellingen/voorwaarden voor adequaat beheer zijn opgenomen. Een dergelijk beheerreglement is een voorwaarde vanuit de gemeentelijke beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten. Hierin zijn onder meer voorwaarden opgenomen met betrekking tot de aanwezigheid van een 24-uurs aanspreekpunt, de (nacht)registratie van alle bewoners/bezoekers, huis- en leefregels, een protocol communicatie en klachtregistratie en beheervorschriften met betrekking tot parkeren.

Op deze wijze wordt een goede communicatie met de omgeving gewaarborgd en wordt overlast voorkomen. Zoals volgt uit bijvoorbeeld de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 25 oktober 2018 (ECLI:NL:RBOBR:2018:5238), is een beheerplan, waarin voldoende regels zijn opgenomen om alle vormen van overlast tegen te gaan, een voldoende mogelijkheid om eventuele hinder tegen te gaan. De naleving van dit beheerplan wordt verankerd in een anterieure overeenkomst.

Reactie gemeente

De gemeenteraad van Noordoostpolder heeft de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten' gekozen voor maximaal drie grootschalige huisvestingslocaties (maximaal 300 personen). In het glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse is beleidsmatig ruimte voor twee van dergelijke huisvestingslocaties. In de toelichting van

het bestemmingsplan wordt de goede ruimtelijke ordening in voldoende mate aangetoond. [Indienster] haalt verschillende beheersaspecten aan. Beheer is in beginsel niet ruimtelijk relevant en kan niet middels voorschriften in het bestemmingsplan geborgd worden. In voorliggend geval zijn in het kader van de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt waarin verschillende beheersmaatregelen zijn geborgd (zie: bovenstaande reactie aanvrager).

5 Geur

[Indienster] vreest stankoverlast door het plan. [Indienster] vreest dat er, omdat er geen apart rioolsysteem aangelegd zal worden voor de huisvesting van de arbeidsmigranten (maar er slechts een helofytenfilter geplaatst zal worden), stankoverlast zal zijn. Stankhinder kan aldus [indienster] bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn volgens [indienster] verschillende maatregelen mogelijk. [Indienster] vraagt de gemeente om maatregelen te nemen om stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat zij vreest voor stankoverlast. De enkele omstandigheid dat een helofytenfilter wordt aangelegd is voor deze vrees onvoldoende. Het helofytenfilter komt op ca. 250 meter afstand van het perceel van [indienster] te liggen waardoor stankoverlast bij [indienster] is uitgesloten. In de toelichting is opgenomen dat een IBA klasse IIIb (de hoogste klasse) wordt toegepast. Deze klasse heeft een hoog zuiveringsrendement en zal niet leiden tot stankoverlast.

Reactie gemeente

Er is voor het gehele glastuinbouwgebied onderzoek gedaan naar de meest geschikte wijze om het in het totale gebied vrijkomende afvalwater in te zamelen en te verwerken. Daarbij zijn drie opties vergeleken, namelijk afvoeren op nieuwe drukriolering, zuivering per locatie (IBA-systemen) en de aanleg van een centrale zuivering.

Er is lange tijd uitgegaan van de aanleg van een rioleringsstelsel in het gebied. Dit is er echter nog niet gekomen. Voor het plangebied wordt daarom in eerste instantie uitgegaan van een zuivering op de locatie, in de vorm van een helofytenfilter. Dit is een natuurlijke passage die met behulp van helofyten afvalwater zuivert tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu. Een helofytenfilter is een vorm van een IBA. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een IBA klasse IIIb toegepast. Deze klasse voldoet aan de geldende emissie-eisen. Wel is het van belang dat het waterschap bij maatwerkvoorschrift voor een bepaalde termijn toestaat dat op het oppervlaktewater wordt geloosd ondanks het feit dat de inrichting binnen 3 km van het riool is gelegen. Over de afvoer van afvalwater vindt overigens separaat van dit bestemmingsplan nog nadere afstemming met het waterschap plaats. In ieder geval komt er een adequate voorziening om afvalwater te zuiveren.

Als een helofytenfilter goed functioneert is er geen sprake van stank. Zonder CE-markering mag een IBA niet verkocht worden. Bij de CE-markering hoort ook een prestatieverklaring. Deze legt uit wat het product doet en wat de eigenschappen zijn van het product. Het blijft de verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer om de IBA op de juiste manier te gebruiken. Bij overtreding van het Activiteitenbesluit kan het bevoegd gezag handhavend optreden en vergen dat de overtreding ongedaan gemaakt wordt of verdere overtredingen voorkomen worden.

Voor IBA's geldt een indeling in klasse I, II of III met bijbehorende emissie-eisen. Een IBA van een hogere klasse heeft een hoger zuiveringsrendement. IBA-systemen kunnen een Kiwa-certificaat krijgen. Bij certificering deelt men de IBA in één van de genoemde klassen; in dit geval betreft het een IBA uit de hoogste klasse. Bij zo'n IBA hoort dan een attest met product- en procescertificaat. [Indienster] toont niet aan dat het aspect 'geur' in de weg staat van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

6 Milieuzonering

Het plan voldoet volgens [indienster] niet aan de richtafstand uit VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. [Indienster] geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onder paragraaf 4.1 'milieuzonering' is aangegeven dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor een kampeerterrein ten aanzien van de dichtstbijzijnde woning, te weten de woning van [indienster]. Er is volgens [indienster] uitgegaan van een aan te houden afstand van 50 meter. Volgens de toelichting wordt aan deze afstand voldaan, nu de woning van [indienster] op meer dan 50 meter van de logiesgebouwen af staat. [Indienster] is het niet eens met de constatering in de toelichting dat aan die afstand van 50 meter wordt voldaan. Er moet volgens [indienster] gekeken worden hoe deze afstand moet worden gemeten. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hier volgens [indienster] eerder duidelijkheid over gegeven. [Indienster] verwijst naar een uitspraak van 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1173. In deze uitspraak stelt de Afdeling: [...] Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 22 augustus 2012 in zaaknr. 201113021/1/R1 gelden de richtafstanden volgens de VNG- brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Dit houdt volgens [indienster] in dat de afstand tussen de uiterste grens van bebouwingsmogelijkheden van [indienster] (inclusief vergunningsvrij) en de grens van de milieubelastende functie kleiner is dan deze richtafstanden die behoren bij een categorie 3.1.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat op grond van de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering* een afstand moet worden aangehouden van 50 meter tussen uiterste grens van de bebouwingsmogelijkheden van reclamante en de grens van de nieuwe bestemming.

Vooropgesteld moet worden dat de woning van reclamante is gesitueerd in gemengd gebied. De woning van reclamante is een bedrijfswoning en is gesitueerd binnen het vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplan *Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse* (vastgesteld op 18 februari 2010). Zowel de bedrijfswoning van [indienster] als de omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden zijn op grond van artikel 3 van de regels onder andere glastuinbouwbedrijven toegestaan. Daarnaast zijn ook andere functies binnen het plangebied mogelijk, terwijl de regels tevens mogelijkheden bieden om ontheffing te verlenen voor bijvoorbeeld loonwerkbedrijven, kinderdagopvang of horeca ten dienste van extensieve recreatie (zie artikel 3.6.1, aanhef, onder a, van de regels). Hieronder is een uitsnede opgenomen van de locatie van de bedrijfswoning en het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 1: vigerend bestemmingsplan, agrarische bestemming (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Sinds de editie van 2007 kent de VNG-brochure ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, zoals een stads- of dorpscentrum met winkels, woningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische (en andere) bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd, evenals gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De locatie van de bedrijfswoning van [indienster] ligt in

gemengd gebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het plangebied is ingedeeld in milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt. In het geval van [indienster] is deze afstand, te rekenen vanaf de grens van het plangebied tot aan het einde van het bedrijfsgebouw, overigens meer dan 50 meter. De afstand van de grens van de bedrijfswoning tot de grens van het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. De afstand van de grens van het bedrijfsgebouw tot de grens van het plangebied bedraagt circa 30 meter. Hierom is in het kader van de goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

Op de huisvestingslocatie zullen mensen gehuisvest worden die hier tijdelijk verblijven met het oog op werk. De ruimtelijke uitstraling van deze activiteit ligt in beginsel dicht bij de uitstraling van een reguliere woonbestemming. Woningen worden niet aangemerkt als een milieuhinder veroorzakende activiteit. In de hierboven genoemde brochure is derhalve geen richtafstand opgenomen tussen woningen en hindergevoelige functies zoals woningen.

Omdat de huisvesting van arbeidsmigranten door de bijzondere samenstelling van de doelgroep (leeftijdsopbouw, culturele achtergrond, relatief hoge dichtheid) wellicht een afwijkende ruimtelijke uitstraling heeft, is er in de toelichting van het bestemmingsplan in de paragraaf over milieuzonering niet uitgegaan van 'woningen' maar is aansluiting gezocht bij de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Bij deze categorie hoort milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Hiermee is bedoeld een 'worstcasescenario' te beschrijven. Er had overigens ook aansluiting gezocht kunnen worden bij de categorie 'hotels en pensions met keuken' (milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter).

Uitgaande van categorie 3.1 kan de richtafstand in een gemengd gebied terug gebracht worden van 50 naar 30 meter. Wij merken voorliggend gebied aan als een dergelijk gemengd gebied. De afstand tussen het eigendom van [indienster] het plangebied bedraagt ca. 32 meter. Daarbij kan voorts nog worden opgemerkt dat juist de functies met een grotere ruimtelijke uitstraling dan de wooneenheden (zoals de sportvelden en het parkeerterrein) op een aanzienlijk grotere afstand van de woning van [indienster] zijn gelegen.

Het perceel van [indienster] heeft een agrarische bestemming. Op grond van het overgangsrecht is in dit geval burgerbewoning toegestaan. Deze woning mag (voor niet-functioneel ondergeschikte functies – dus bijvoorbeeld uitbreiding van de woonkamer of keuken) vergunningvrij uitgebreid worden tot 4 meter ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw. De afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot het plangebied (bestemmingsgrens) is ca. 65 meter. Dit betekent dat er in het kader van de milieuzonering rekening gehouden moet worden met een afstand van 61 meter. Zelfs uitgaande van de worstcase benadering (in dit geval gelijkstellen met categorie 3.1) kan er dus zondermeer aan de richtafstand van 50 meter voldaan worden. Het is niet nodig om de correctie voor gemengd gebied toe te passen en te onderbouwen.



Afbeelding 2: afstand woning tot plangebied (ca. 65 meter) (Geo Plaza)

Dit alles neemt overigens niet weg dat het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed kan worden door het plan. Op grond van een brede belangenafweging komen college en raad echter tot de conclusie dat de voorgestelde locatie ruimtelijk goed inpasbaar is. Het belang van de huisvestingsopgave en het beperken van de ruimtelijke uitstraling op de Baarloseweg is echter zwaarder gewogen dan de mogelijke invloed van het plan op het woon- en leefgenot van [indienster]. Voor een tegemoetkoming in eventuele planschade kan een verzoek gedaan worden op een tegemoetkoming in de planschade (zie ook: reactie 9).

7 Wateroverlast

[Indienster] vreest wateroverlast als gevolg van verharding. [Indienster] geeft aan dat in de toelichting onder paragraaf 4.3 wordt gesteld dat er voldoende compensatie zal zijn voor de verharding in de vorm van waterbassins. [Indienster] meent dat nu dit los van elkaar staande procedures zijn het noodzakelijk is om voldoende waterbassin als voorwaardelijke verplichting op te nemen in dit bestemmingsplan.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat zij vreest voor wateroverlast. Zij geeft aan dat zij het noodzakelijk acht dat de waterbassins als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk. Zoals uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan volgt is een watervergunning aangevraagd voor het totaalplan, inclusief grootschalige glastuinbouw. Hierin is de afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater meegenomen en is geconcludeerd dat de oppervlaktewatercompensatie voor het totaalplan voldoende is. De toename van de verharding door realisatie van het arbeidsmigrantenpark wordt gecompenseerd met extra oppervlaktewater. Het Waterschap heeft immers voor deze toename van de verharding compensatie in de vorm van oppervlaktewater gevraagd en niet in de vorm van extra waterbassins. Realisatie van extra oppervlaktewater conform de eisen van het Waterschap biedt voldoende zekerheid om wateroverlast te voorkomen. Extra voorwaarden hiervoor opnemen in het bestemmingsplan, zoals het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, is derhalve niet nodig.

Reactie gemeente

Er is in afstemming met het waterschap voldoende inzichtelijk gemaakt dat voor het totaalplan (inclusief de kassen tussen Baarlosedswarsweg en Oosterringweg) voldoende waterberging aanwezig is. De door het waterschap verleende watervergunning maakt deze oplossing mogelijk maar borgt niet dat de waterberging ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Om dit zeker te stellen nemen we in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op dat er alleen gebouwd mag worden indien er in het peilgebied voldoende waterberging aangelegd is – zulks ter beoordeling aan het waterschap. **De toelichting en de regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.**

8 Mer-beoordeling

[Indienster] stelt dat ten onrechte geen plan-mer-beoordeling is gedaan. In paragraaf 4.11 van de toelichting wordt volgens [indienster] de conclusie getrokken dat het plan niet plan/project-mer-plichtig of plan/project-mer-beoordelingsplichtig is. Die conclusie ziet volgens [indienster] met name op de aanname dat aangehaakt dient te worden met de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen (onderdeel D10, onder c van Besluit m.e.r.). Nu de drempelwaarde van die activiteit ligt bij 25 hectare en onderhavig plan slechts 3 hectare groot is, wordt de drempelwaarde volgens [indienster] onderschreven. [Indienster] is echter van mening dat dit plan tot huisvesting van 300 arbeidsmigranten ook als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van D11.2 van Besluit m.e.r. gezien moet worden. [Indienster] wijst er op dat het stedelijk ontwikkelingsproject als volgt omschreven: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.". [Indienster] wijst er op dat voor besluiten of plannen voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst bij het Besluit m.e.r. sinds 7 juli 2017 een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is, ook als de omvang onder de drempelwaarden blijft. Er is dus volgens [indienster] dus ten onrechte de conclusie getrokken dat het plan niet mer-beoordelingsplichtig is.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan een stedelijk ontwikkelingsproject is in de zin van D11.2, kolom 1, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd aan onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D11), dat betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. De drempelwaarde hiervoor ligt bij een activiteit met een oppervlakte groter dan 25 hectare. Dit bestemmingsplan maakt slechts een ontwikkeling op een perceel van 3 hectare mogelijk en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Datzelfde geldt voor zover moet worden aangenomen dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D11.2 van het Besluit mer. Daargelaten of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, ligt de drempelwaarde bij een stedelijke ontwikkeling bij een oppervlakte van 100 hectare of meer. Daarvan is als gezegd geen sprake.

Voor activiteiten die beneden de indicatieve drempelwaarden van onderdeel D vallen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden aan de hand van de criteria uit Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r., om te bepalen of (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Als uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen mogelijk zijn geldt voor plannen, die deze activiteiten mogelijk maken, geen directe (plan-)m.e.r.-plicht.

In dit geval heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden in de vorm van een Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling van Rho. In deze Aanmeldnotitie worden de criteria als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling beschreven,

waarbij overigens ook aandacht wordt geschonken aan onderdeel D11.2 van het Besluit mer. De raad heeft hierom op 26 maart 2019 het besluit genomen dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

Reactie gemeente

Omdat het plan te scharen valt onder categorie D10, onder c. (aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen) en onder de van toepassing zijnde drempelwaarde gebleven wordt, moet er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd worden. Of er op basis van een andere categorie (bijvoorbeeld D11.2) ook een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht ontstaat, doet niet ter zake – te meer omdat indien deze categorie al van toepassing zou zijn ook in dat geval de drempelwaarde niet overschreden wordt. Er is nu voor het hele plan een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Overigens wordt categorie D10 (aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen) in zowel de reactie van aanvrager als in paragraaf 4.11 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangehaald als D11. **De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.**

Op grond van artikel 7.17, eerste lid van de Wet milieubeheer besluit het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het begrip 'bevoegd gezag' wordt in hoofdstuk 7 Wm uitgelegd als: het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit (artikel 7:1, lid 4 Wm).

Voor het bestemmingsplan geldt dat de raad bevoegd is om deze vast te stellen (artikel 3.1, lid 1 Wro). Op grond van artikel 160, lid 1, aanhef en onder b van de Gemeentewet is het college belast met de voorbereiding van bestemmingsplannen. Dit betekent dat bij bestemmingsplannen zowel de raad als het college bevoegd zijn om te beslissen of een milieueffectrapport dient te worden gemaakt.

In voorliggend geval heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden in de vorm van een Aanmeldingsnotitie (Rho) opgenomen in paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze Aanmeldnotitie worden de criteria als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling beschreven. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de aard en relatief kleine omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, op voorhand geconcludeerd kan worden dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die het opstellen van een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hierom op 26 maart 2019 het besluit genomen dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Op 3 april 2019 is dit besluit bekend gemaakt.

9 Waarde woning en uitkoop

[Indienster] vreest dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan [Indienster] stelt dat nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, dit nadeel zo klein mogelijk hoort te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt volgens [indienster] dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Volgens [indienster] is dit een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

[Indienster] stelt dat de gemeente volgens de wet een goede ruimtelijke ordening moet nastreven. De migrantenopvang was in eerste instantie veel verder weg van de woning van [indienster] gepland. [Indienster] geeft aan dat door omwonenden daar de huidige locatie werd voorgesteld. Volgens [indienster] ging dit gepaard met de opmerking, dat er dan niemand dichtbij last van zou hebben, wanneer [indienster] zou worden uitgekocht.

De suggestie van de verplaatsing van de locatie werd volgens [indienster] vervolgens wel gehonoreerd, maar aan de aangedragen oplossing voor [indienster] is volgens haar volledig voorbij gegaan.

Reactie aanvrager

[Indienster] stelt dat zij vreest dat de waarde van haar bedrijfswoning zal dalen als gevolg van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade in te dienen indien (onder andere) de vaststelling van een bestemmingsplan tot een waardedaling van een onroerende zaak leidt. Dat de Wro uitgaat van een minimumpercentage in het kader van het normaal maatschappelijk risico is niet van belang voor de vraag of het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

In geval van veronderstelde waardedaling kan een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening geeft om aanspraak te maken op een tegemoetkoming in de schade. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft in haar beleidsregel 'Huisvesting Arbeidsmigranten' aangegeven in het betreffende glastuinbouw gebied twee huisvestingslocaties van 300 personen gevestigd kunnen worden. Op grond van een brede belangenafweging komen college en raad tot de conclusie dat de voorgestelde locatie ruimtelijk goed inpasbaar is. Dit betekent overigens niet dat [indienster] geheel gevrijwaard blijft van de ruimtelijke gevolgen van de voorliggende ontwikkeling. Het belang van de huisvestingsopgave en het beperken van de ruimtelijke uitstraling op de Baarloseweg is echter zwaarder gewogen dan de mogelijke invloed van het plan op het woon- en leefgenot van [indienster].