

Reactienotitie ingediende zienswijzen

(Ontwerp-)bestemmingsplan: Landelijk gebied, Westerringweg 11 te Creil
Onderwerp: Realisatie huisvestingslocatie 150 arbeidsmigranten
Inzageperiode: 13 oktober t/m 23 november 2022

Zienswijzen door: Omwonende 1
Westerringweg 22
8312 PG Creil

Omwonende 2
Klutenpad 10
8312 PJ Creil

Aanleiding

Ontwikkelaar HBC Planontwikkeling heeft uw raad verzocht om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het perceel Westerringweg 11 te Creil. Dit bestemmingsplan moet de planologische mogelijkheden creëren voor realisatie van een locatie voor de huisvesting van ten hoogste 150 arbeidsmigranten.

Op 12 oktober 2022 is het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd, waarna het tot en met 23 november 2022 ter inzage heeft gelegen. Gedurende de inzageperiode bestond voor eenieder de mogelijkheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken omtrent het plan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Door twee omwonenden (Westerringweg 22 en Klutenpad 10 in Creil) zijn zienswijzen ingediend.

Samenvatting zienswijze omwonende 1

De zienswijze kan in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Indiener maakte deel uit van de klankbordgroep, maar voelde zich hierin onvoldoende gehoord. Indiener had daarbij het gevoel dat de klankbordgroep door de ontwikkelaar niet serieus werd genomen.
2. Het erf kent een oppervlakte van ongeveer 8.000 m² en is daarmee te klein voor de huisvesting van 150 arbeidsmigranten.
3. Als gevolg van de beperkte oppervlakte en het aantal te huisvesten arbeidsmigranten, is er te weinig buitenruimte aanwezig voor vrije tijd, ontspanning en recreatie. Hierdoor is de kans op verveling groot, wat er toe kan leiden dat bewoners gaan 'rondhangen' in de omgeving (fietspad, rustplaats met bankje tegenover de woning van indiener etc.) en daarmee tot een grotere kans op overlast, zwerfvuil etc.
4. De aanwezigheid van 150 arbeidsmigranten vergroot de kans op criminaliteit in de omgeving en ongewenst bezoek op het eigen erf.
5. Het is onvoldoende duidelijk hoe de bewoners van de locatie worden geïnformeerd omtrent de regels en hoe deze regels worden gehandhaafd door de exploitant.
6. Het plan ligt op te korte afstand (130 meter) van de woning van indiener, gelet op het aantal arbeidsmigranten dat ter plekke gehuisvest zal worden.

Samenvatting zienswijze omwonende 2

De zienswijze kan in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat:

1. Het project is in strijd met Rijksbeleid en meer specifiek het nationaal belang 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie'. Dit gelet op het aantal ter plekke te huisvesten personen en de parkeerbehoefte die dit genereert.
2. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

3. Het huisvesten van 150 arbeidsmigranten op een vrijkomend agrarisch erf in het landelijk gebied is sociaal onwenselijk.

Beoordeling zienswijze omwonende 1

De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en wordt hierna (eveneens puntsgewijs) voorzien van een reactie. De gehanteerde nummering correspondeert met de nummering, zoals gebruikt in de samenvatting van de zienswijze.

1. Klankbordgroep

Signalen dat de klankbordgroep het gevoel had dat zij niet serieus werd genomen, hebben de gemeente niet eerder bereikt. Het gevoel kan ook niet worden afgeleid uit de reactie/het advies van de klankbordgroep. Wat hier ook van zij, ontwikkelaar heeft voldaan aan de in de Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten landelijk gebied Noordoostpolder 2018 (hierna: de Beleidsregel) opgenomen voorwaarde omtrent het instellen van een klankbordgroep. Door ontwikkelaar is ook inhoudelijk gereageerd op de door de klankbordgroep aangedragen (zorg)punten.

2. Omvang erf in relatie tot beoogde omvang huisvestingslocatie

Het betreffende erf kent door haar ligging en vorm een iets beperktere oppervlakte dan gangbare solitair gelegen erven. In de Beleidsregel worden geen oppervlakte-eisen gesteld aan het erf als het gaat om huisvesting van ten hoogste 150 arbeidsmigranten (huisvestingscategorie 2). De volgende voorwaarden gelden die een relatie hebben met de oppervlakte van het erf:

- Voldoende ruimte voor parkeren;
- De aanwezigheid van een gemeenschappelijke recreatieruimte en sport- en spelmogelijkheden;
- Voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners waarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat en op welke manier aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3. Onvoldoende buitenruimte (kans op overlast)

De Beleidsregel stelt geen eisen ten aanzien van de beschikbare buitenruimte. In zijn algemeenheid kan hieromtrent worden vermeld dat er buitenruimte aanwezig is, maar dat deze vanwege de geldende parkeernorm hoofdzakelijk wordt benut voor parkeerruimte en toegang tot het perceel. Rondom de gebouwen is ruimte om te verblijven. In ruimte voor sport en recreatie wordt inpandig voorzien.

'Rondhangen', zwerfvuil en het veroorzaken van overlast in de omgeving is niet iets dat voorkomen kan worden door middel van regulering in een bestemmingsplan.

4. Verwachte toename criminaliteit

De aanname dat de aanwezigheid van arbeidsmigranten tot gevolg heeft dat sprake zal zijn van meer criminaliteit, komt volledig voor rekening van indiener van de zienswijze en is niet ruimtelijk relevant.

5. Informatie omtrent en handhaving van de regels op de huisvestingslocatie

Het is aan de exploitant van de locatie om 'huisregels' te stellen en deze te handhaven. Indien ondanks de huisregels en door een gebrekkige handhaving van de huisregels overlastsituaties ontstaan (overtreding van de APV), kan het college of de politie hiertegen optreden.

Huisregels en de handhaving daarvan kunnen niet worden afgedwongen via het bestemmingsplan.

6. Afstand tot de woning van indiener

De afstand van het bouwvlak tot het kadastrale perceel van indiener bedraagt ongeveer 130 meter. De afstand tot de (bedrijfs)woning van indiener bedraagt ongeveer 170 meter. Als het gaat om milieuzonering (VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering), is er geen categorie die specifiek ziet

op de huisvesting van arbeidsmigranten. Een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten is nog het meest te vergelijken met de categorieën 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (categorie 1) en 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (categorie 3.1). Voor bedrijven in categorie 1 geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 10 meter en voor bedrijven in categorie 3.1 van 50 meter.

De afstand van de (bedrijfs)woning van indiener tot de beoogde huisvestingslocatie bedraagt daarmee ruimschoots meer dan de richtafstand. Naar redelijke verwachting kan de locatie dus voldoen aan de geldende milieuregelgeving en ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling zienswijze omwonende 2

De zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en wordt hierna (eveneens puntsgewijs) voorzien van een reactie. De gehanteerde nummering correspondeert met de nummering, zoals gebruikt in de samenvatting van de zienswijze.

1. Strijd met nationaal ruimtelijk beleid

De zienswijze is wat dit punt betreft niet inhoudelijk onderbouwd. Het is om die reden gissen waarop indiener doelt met diens stellingname dat het plan niet voldoet aan de prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' uit de Nationale Omgevingsvisie.

Onder genoemde prioriteit worden de volgende 4 beleidskeuzes geformuleerd:

- *Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is. We behouden en reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.*
- *Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen kiezen wij ervoor het grootste gedeelte van de energieproductie te realiseren door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. We werken dit uit in het Programma Noordzee 2022-2027.*
- *We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.*
- *We realiseren de opgave van duurzame energie met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies.*

Er is hier sprake van een lokale ontwikkeling op een beperkte schaal en met een geringe impact op de omgeving, die geen gevolgen heeft voor de nationale prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' en de daaruit voortvloeiende beleidskeuzes. Realisatie van de huisvestingslocatie staat niet in de weg aan het bereiken van de op nationaal niveau geformuleerde doelstellingen.

2. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de toelichting bij het bestemmingsplan is uiteengezet waarom geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit heeft te maken met de beperkte bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, gelet op de reeds nu bestaande bouw mogelijkheden. Er is geen sprake van nieuw planologisch ruimtebeslag. Dat het bestemmingsplan een wijziging van het gebruik mogelijk maakt, maakt dit niet anders. De wijziging van het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten is geen functiewijziging van een zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan om die reden achterwege blijven.

3. Huisvesting 150 arbeidsmigranten in het landelijk gebied is onwenselijk

De raad is van oordeel dat solitaire erven onder voorwaarden geschikt zijn om te worden gebruikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De genoemde voorwaarden zijn opgenomen in de Beleidsregel. Het initiatief is getoetst aan de Beleidsregel, waarbij is geconcludeerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Het initiatief past daarmee binnen het gemeentelijk beleid en wordt als gewenst beschouwd.

Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan aan te passen of niet vast te stellen.