

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk

Z23.027275 / D23.245638

Onderwerp

Voorstel ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke'

Afdeling

REO

Steller

Dikkenberg, Catrineke van den

Portefeuillehouder

M. Both

Datum besluit

27 juni 2023

Toelichting advies

Samenvattend voorstel

Om de in het voorstel aangegeven argumenten wordt uw college voorgesteld:

1. Kennis te nemen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke';
2. Het wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.02KrWPOudeRijks-va01 (D23.245682 toelichting, D23.245685 regels en D23.245686 verbeelding en D23.245682 bijlagen), ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen en op de wettelijke voorgeschreven wijze kenbaar te maken.

Besluit

Het college:

1. Heeft kennisgenomen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke';
2. Stelt het wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.02KrWPOudeRijks-va01 ongewijzigd vast;
3. Legt het wijzigingsplan voor 6 weken ter inzage en maakt de terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven manieren kenbaar.

Aanleiding

Op 16 september 2022 heeft uw college doormiddel van besluit D22.219698 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' en besloten de procedure te starten tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 29 september 2022 tot en met 9 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooruitlopend op de te voeren bestemmingsplanwijziging en onder voorwaarden is medewerking verleend aan het in afwijking van het bestemmingsplan mogen huisvesten van 200 arbeidsmigranten. Hiervoor zijn de noodzakelijke omgevingsvergunningen door de initiatiefnemer aangevraagd en vergund (omgevingsvergunning 2020.0390, d.d. 21-10-2020, voor bouw en tijdelijk afwijken bestemmingsplan, en omgevingsvergunning 2020.0251 voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk; waarmee dus de bouwkundige kwaliteit, inclusief de brandveiligheid, als akkoord is getoetst voor de huidige gebouwen). Wanneer het wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden, dan 'vervalt' de omgevingsvergunning 2020.0390 voor het onderdeel 'afwijken bestemmingsplan'.

Argumenten

In het wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Het initiatief is getoetst aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en er is onderzoek verricht naar de invloed van de ontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving. Met de voorgenomen bestemmingswijziging is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn eerder bij de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan doormiddel van het voorstel D22.219698 aan uw college voorgelegd.

Ambtshalve aanpassingen

Het wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' is op enkele (ondergeschikte) onderdelen ambtshalve aangepast en op onderstaande onderdelen ambtshalve aangevuld:

- Vanuit Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) is nader advies ontvangen over het aspect externe veiligheid en dit advies is verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan en opgenomen in de bijlagen.
- Mede naar aanleiding van een informele reactie van de provincie is advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) ontvangen en toegevoegd ter onderbouwing van nut en noodzaak van de huisvesting van de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten voor het eigen bedrijf aan de Oude Rijksweg 10 in Krabbendijke. Het advies is ook opgenomen in de bijlagen.
- In de bijlagen is op verzoek van de provincie de indicatieve inrichtingsschets per afdeling toegevoegd.
- AERIUS: Vanaf 26 januari 2023 is AERIUS Calculator versie 2022 in de Regeling natuurbescherming voorgeschreven als het te gebruiken instrument voor toestemmingverlening. De toelichting is aangevuld met de uitkomsten van de nieuwste versie van de calculator. De berekening is opgenomen in de bijlagen.

Tijdelijke 'piek-piek-huisvesting'

Opgemerkt zij nog dat er naast de jaarronde en 'normale' piekhuisvesting in de permanente gebouwen voor 211 arbeidsmigranten, er voor de extra piekwerkzaamheden (met name tijdens de oogst) nog aanvullende tijdelijke huisvesting nodig kan zijn bovenop de 211 te huisvesten arbeidsmigranten die in het wijzigingsplan is geregeld. Deze zal dan vorm krijgen door middel van flexibele, tijdelijk te plaatsen units, zoals flexotels. Deze huisvesting zit niet in het wijzigingsplan, maar zal los daarvan via tijdelijke omgevingsvergunningen moeten worden aangevraagd (kan ook met een meerjaren-vergunning voor seizoensgebonden bouwwerken). Hiermee kan dan voor deze piekhuisvesting van bijvoorbeeld maximaal 6 weken per jaar voor maximaal 40 personen per nieuwe aanvraag worden gezien of er (beleids)grond is om de vergunning te verlenen.

Overigens lijken er ook ontwikkelingen te worden beoogd door de komst van andere fruitsoorten die een langere en minder intensieve piek hebben, waardoor deze piek-piek-huisvesting minder of zelfs niet meer nodig zal zijn. Maar dat zal de tijd leren.

Beoogd (maatschappelijk) effect

In zowel ons vastgestelde gemeentelijke beleid huisvesting arbeidsmigranten als in het regionale kader is de kwaliteit van huisvesting een belangrijk uitgangspunt. Het op een goede en menswaardige manier huisvesten van ruim 200 migranten op de locatie van Vogelaar aan de Oude Rijksweg 10B is wenselijk. Gezien de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt is de behoefte aan dit aantal van ruim 200 arbeidsmigranten (met name gedurende de oogstperiode) evident. Vogelaar wil in een gedegen gebouw op zijn eigen perceel zijn eigen arbeidsmigranten huisvesten, zowel structureel als tijdelijk. Door het huisvesten op het eigen perceel ontstaat geen druk op de bestaande woningvoorraad in de gemeente. Tevens biedt het gedegen huisvesten van zowel de structurele als de tijdelijke medewerkers in een gedegen gebouw ook ruimtelijke kwaliteitswinst ten opzichte van de huidige (tijdelijke) en flexibele units op het perceel.

Het ontstaan van overlast als gevolg van de huisvesting van arbeidsmigranten is een terugkerende zorg in de politiek en de omgeving. Door omwonenden zijn, tot op heden, ook voor de tijdelijke vergunning van 200 arbeidsmigranten, geen klachten ingediend van de huisvesting van de arbeidsmigranten op het bedrijf. Bovendien zijn voor het gebruik van de huisvesting ook huisregels opgesteld en is een toezichthouder aanwezig. Tenslotte heeft Vogelaar een pasjessysteem.

Draagvlak (intern en/of extern)

De raad is in het voortraject actief op de hoogte gebracht van de tijdelijke vergunning(en) en de te doorlopen wijzigingsprocedure. Intern is over dit wijzigingsplan nauw contact tussen de afdeling REO (steller van dit advies) en BMH (Arjen de Visser) en de adviseur van de initiatiefnemer (René Uijl van Bouwraadhuis). De verantwoordelijk portefeuillehouder is positief over de ontwikkeling.

Kosten, baten en dekking

Voor het voeren van de noodzakelijke wijzigingsprocedure zijn de gebruikelijke leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens is een planschadeovereenkomst voor de afwenteling van planschade getroffen.

Risico's

Er bestaat een mogelijkheid voor het indienen van beroep tegen het wijzigingsplan. Vanwege het feit dat er reeds 200 arbeidsmigranten doormiddel van een tijdelijke vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn gehuisvest op de locatie en er geen overlast is, wordt dit risico minimaal geacht.

Aanpak en uitvoering

Na een positief collegebesluit zal het bijgevoegde ongewijzigd vastgestelde wijzigingsplan 'Oude Rijksweg 10B, Krabbendijke' gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Monitoring, evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.