



D19.008839

ZAAKNUMMER: ZK19002690

D19.008867

Concept-beoordeling zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan Noorderbrug 5 huisvesting buitenlandse werknemers

	Zienswijze 1	
1	Verklaring van advocaat dat hij gemachtigd is door cliënt.	Akkoord
2	Ontvankelijkheid zienswijze. De zienswijze is tijdig ingediend en de indiener is belanghebbende omdat de cliënt vlakbij het plangebied woonachtig is en hij hinder ervaart van verkeer en geluid.	Een zienswijze kan door een ieder worden ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De indiener hoeft geen belanghebbende te zijn. Men dient wel belanghebbende te zijn bij het indienen van beroep. Overigens is de afstand van het woonadres aan de Dorpsstraat tot de Noorderbrug 5 zo groot, namelijk 875 meter, en wordt het zicht op de locatie onderbroken door andere bebouwing dat het college van mening is dat bij beroep de indiener niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.
3	Het is op ruimtelijkplannen.nl onduidelijk wat de planologische situatie van het perceel is. De indiener gaat uit van Bestemmingsplan 2010 en niet van Landelijk Gebied 2013 en	Op ruimtelijkeplannen.nl is duidelijk de planologische situatie aangegeven. Dit is op bijlage 1 van deze beoordeling te zien. De stelling dat Landelijk Gebied 2010 van toepassing is onjuist. Het zijn bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013, Reparatieplan 2017, wijzigingsplan Noorderbrug 5 - 2016 en het bestemmingsplan Parkeren.
4	Bestemmingsplan 2010 biedt geen grondslag om aan bouwvlakwijziging voor de realisering van huisvesting van de buitenlandse werknemers mee te werken.	Zoals hierboven is aangegeven is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 niet bepalend. Maar de hierboven genoemde andere plannen waaronder Landelijk Gebied 2013.
5	Uitbreiding naar de weg toe is niet mogelijk omdat de bebouwing achter de bedrijfswoning moet komen te liggen. De voorgenomen huisvesting is naast de woning gesitueerd.	Het college wil van deze bepaling afwijken omdat deze locatie de best geschikte is op het terrein. Met deze locatie wordt het wonen zoals gebruikelijk gerealiseerd nabij de weg zelf. Het alternatief zou zijn achterop het bedrijfsperceel. Op die locatie zou het gebouw weggestopt worden en heeft het weer effect op de privacy beleving van de nabijgelegen woningen.

6	De wijzigingsmogelijkheid kan niet worden toegepast omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010.	Er moet niet gekeken worden naar Landelijk Gebied 2010 maar naar de planologische situatie die in de andere geldende bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Zie punt 3.
7	Het wijzigingsplan is niet goed onderbouwd en in strijd met een deugdelijke belangenafweging. Zie hiervoor de punten 8 t/m 13.	Zie de beoordeling van de punten 8 t/m 13.
8	Het aantal verkeersbewegingen neemt wel toe. Doordat de werknemers op de bedrijfslocatie verblijven, zullen zij vanuit die locatie naast hun werk andere dagelijkse activiteiten verrichten. Daardoor neemt ter plaatse het aantal verkeersbewegingen toe.	Doordat de werknemers nu op één locatie kunnen overnachten vallen de verkeersbewegingen bij de locatie Borst Bloembollen weg die worden veroorzaakt door de aankomst vanuit en het vertrek naar de huidige overnachtingslocatie. Dat is dus een afname. Daartegenover kunnen verkeersbewegingen ontstaan vanuit de locatie naar winkelvoorzieningen in de omgeving. Maar ook dan neemt het aantal verkeersbewegingen door werknemers naar en van de Noorderbrug 5 af. Zie bijlage 2. De verkeersbewegingen zijn aangegeven in het overzicht dat als bijlage bij deze beoordeling is gevoegd. Uit dit overzicht blijkt dat het aantal verkeersbewegingen door de huisvesting op eigen terrein afneemt.
9	Het is onduidelijk hoeveel werknemers er nu worden gehuisvest. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Als het gaat om 42 kamers met twee personen per kamer, zou dit niet moeten mogen.	Het bestemmingsplan biedt al ruimte voor een logiesgebouw voor werknemers. Het wijzigingsbesluit biedt ruimte voor de realisering van een logiesgebouw op de gewenste plaats. Dit door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak. De regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het Reparatieplan Landelijk Gebied en Parkeren zijn van toepassing. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 bevat de bepaling dat het moet gaan om de huisvesting van (tijdelijke) werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde bedrijf. Uitgaande van die begripsbepaling wordt nu een plan voorbereid waarvoor na de vaststelling van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning wordt gevraagd. Dit plan gaat uit van 39 kamers. Per kamer kunnen er maximaal 3 personen worden gehuisvest. Dit geldt voor de piekperioden. Gangbaar is 2 of 1 persoon per kamer. In de piekperioden kunnen er dus $3 \times 39 = 117$

		personen en de 4 personen in de woning is totaal 121 personen worden gehuisvest. In de rustigere periode zullen dat er 2 of 1 persoon per kamer zijn. Er is door Borst Bloembollen aangetoond dat er behoefte is aan huisvesting van deze omvang. Zie bijlage 3.
10	In het wijzigingsplan ontbreken regels die voorkomen dat de werknemers zich permanent op de huisvestingslocatie gaan vestigen. Dit is onwenselijk. Er dient een tijdsbepaling in het wijzigingsplan te worden opgenomen. Bovendien dient een verbodsbepaling te worden opgenomen dat permanente bewoning is uitgesloten.	De termijn logiesverblijf houdt al in dat het om logies gaat en niet om permanente bewoning. Deze bepaling biedt voldoende grondslag om – als er onverhoopt permanente bewoning plaatsvindt - tegen die permanente bewoning op te treden. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied en Reparatieplan Landelijk Gebied worden aan logiesverblijven geen beperking opgelegd voor de termijn waarbinnen de logiesverblijven mogen worden benut. Er is geen reden om dit nu wel toe doen.
11	Het toezicht is niet goed geregeld. Er wordt gesteld dat dit vanuit de woning Noorderbrug 7 gaat gebeuren maar daar wonen nu ook al tijdelijke werknemers.	De ondernemer oefent het toezicht uit. De bedrijfswoning wordt benut voor het mede toezicht uit te oefenen door werknemers die in de woning zijn gehuisvest.
12	Er is niet onderbouwd waarom het toezicht niet kan plaatsvinden als het huidige bouwvlak in stand wordt gelaten. Een bedrijfstechnische noodzaak is niet aangetoond.	De bedrijfstechnische noodzaak om vooraan te bouwen is aanwezig omdat het college het niet gepast vindt om de werknemers achterop het terrein of aan de zijkant van het terrein te laten huisvesten. Beide locaties liggen bovendien dan dicht bij omwonenden. Die ligging dichtbij tast de privacy beleving van deze bewoners aan.
13	Er mag door een wijzigingsplan geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonsituatie van belanghebbenden waaronder de woonsituatie van de cliënt.	De cliënt woont op 875 meter afstand van de bedrijfslocatie, heeft totaal geen zicht op het bedrijf en ondervindt geen toename van verkeer. Het verkeer vanaf het bedrijf is op deze grote afstand opgegaan in de normale verkeersstroom op de wegen Noorderbrug en Dorpsstraat. De Noorderbrug en Dorpsstraat zijn ter plaatse van cliënt aangeduid als Erftoegangsweg. Op deze wegen wordt een verkeersintensiteit van maximaal 5.000 vervoersbewegingen als passend ervaren.

14	Gezien de inhoud van de zienswijzen moeten deze worden onderschreven en daarom moet het wijzigingsplan worden ingetrokken.	Deze mening wordt niet gedeeld gezien de hierboven genoemde beoordeling van de zienswijzen.
	Zienswijze 2	
1	Het beeldkwaliteitsplan is niet specifiek gericht op dit plan maar bevat de voorgenomen eindontwikkeling van het bedrijf.	Dat klopt. Wel is hieruit duidelijk te herleiden dat aan de zijde van de Noorderbrug geen maatregelen voor landschappelijke inpassing nodig zijn. De bedrijfsgebouwen mogen volop zichtbaar zijn vanaf de Noorderbrug. Overigens heeft de toetsing van het concept-bouwplan door de Welstandscommissie – die het ook in relatie met de omgeving beoordeelt - geen opmerkingen over inpasbaarheid opgeleverd.
2	In de toelichting van het wijzigingsplan wordt niet duidelijk hoe het logiesverblijf er uit komt te zien terwijl die gegevens wel bij de gemeente bekend zijn. Die duidelijkheid moet alsnog in de toelichting worden geboden. Tevens moeten veel vragen nog worden beantwoord.	Voor de wijziging van de vorm van het bouwvlak is het niet noodzakelijk om te weten hoe het logiesgebouw er uit zal komen te zien. Begrijpelijk is wel dat deze wens bij de indieners van zienswijze 2 leeft. Ten tijde van de opmaak van de ruimtelijke onderbouwing was het gebouw nog niet ontwikkeld. Inmiddels kan een concept-plan worden getoond dat ook door de Welstandscommissie is getoetst.
3	De bezwaren tegen de verlegging van het bouwblok zijn gericht op a. De grootte van de aanpassing van de vorm van het bouwvlak is gebaseerd op de toekomstige uitbreiding van de organisatie en daarmee groter dan in de huidige situatie nodig is. b. Gezien de 100 meter grens vanaf de dijk - die voor de aanblik van de dijk zoveel mogelijk open moet blijven volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied is het passender om het logiesverblijf buiten die 100 meter grens te plaatsen; c. Uit kadastrale gegevens blijkt dat een deel van de locatie	a. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. Voor de toekomstige ontwikkeling is een vergroting van het bouwblok nodig. Daarvoor is dan uiteraard een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. b. De locatie vooraan het bedrijf en gericht op de Noorderbrug levert geen aantasting van de aanblik van de dijk op. Het ligt buiten de vrijwaringszone dijken zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het beeldkwaliteitsplan van het Landelijk Gebied staat inderdaad vermeld dat ter behoud of versterking van de karakteristiek dijkluchten een open zone van 100 meter gehandhaafd dient te worden.

	privébezit is en dat perceel heeft de bestemming Wonen. Het gaat dus niet alleen om vergroting maar ook om een bestemmingswijziging.	De voorgenomen locatie van de huisvesting waarvoor de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd ligt op 200 meter van het dijklichaam. De westelijke grens van het gewijzigde bouwvlak ter hoogte van de bouwlocatie ligt op 180 meter van het dijklichaam. Gezien deze afstanden en de al aanwezige bebouwing van woningen en bedrijven langs het betreffende gedeelte van de Obdammerdijk wordt de openheid rond de dijk niet aangetast. Het gehele perceel heeft de bestemming Agrarisch. Ook het door indieners geschetste perceel waarop de bedrijfswoning staat heeft de bestemming Agrarisch en dus geen bestemming Wonen.
4	Er zijn door initiatiefnemer afspraken gemaakt met de omwonenden en die moeten eerst geconcretiseerd zijn voordat de plannen daadwerkelijk ontwikkeld worden.	De gemeente moet het plan planologisch beoordelen. Het college is wel in grote lijnen op de hoogte van de gemaakte afspraken. Het vastleggen van de afspraken en het uitvoeren daarvan is echter een zaak tussen de initiatiefnemer en de omwonenden.
5	De gewenste vervolg stappen zijn: - Opschorting en wijziging van het voorliggend ontwerp wijzigingsplan; - Overleg tussen initiatiefnemer, omwonenden en gemeente over het logiesverblijf en alles wat daarmee samenhangt; - Bespreking van gedane toezeggingen/aanpassingen door initiatiefnemer - Vast overlegritmiek omwonenden – initiatiefnemer – gemeente om de omwonenden op de hoogte te houden van de ontwikkelingen	- Zoals het college hiervoor heeft opgemerkt is het nakomen van de afspraken iets tussen omwonenden en de initiatiefnemer. Alleen als die afspraken ruimtelijk effect hebben is het van belang dat de gemeente met die ruimtelijke effecten kan instemmen. Dat zal zeker een rol spelen bij de planologische procedure die nodig is om de eindfase van het bedrijf mogelijk te maken. - Er zijn gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemer en de betreffende omwonenden. Ook hebben de bewoners ook gesproken met de betrokken ambtelijke werknemers. - Als beide partijen daar open voor staan is het college bereid om aan dit vaste overleg deel te nemen voor de duur dat dit nog gemeentelijk belang raakt.

6	Ter afsluiting a. Op welke wijze wordt rekening gehouden met het provinciaal advies over de landschappelijke inpassing van de eindontwikkeling van het bedrijf van initiatiefnemer waarvoor een voorontwerp in 2017 is gepresenteerd. b. Waarom wordt nu meegewerkt aan de huisvesting en niet gekozen voor een integrale beoordeling van alle door initiatiefnemer gewenste ontwikkelingen? c. Is het niet beter om in oostelijke richting uit te breiden? d. Waarom wordt de hand niet gehouden aan het beleid om bij unieke landschapselementen zoals karakteristiek dijklichamen een zone van 100 meter vrij te houden van bebouwing? e. Welke verkeer beperkende maatregelen heeft de gemeente tot haar beschikking om verkeersoverlast en gevaarlijke situaties op de Lutkedijk/Obdammerdijk te voorkomen. Door toename van het vrachtverkeer ten gevolge van de verbetering van de Aris Witbrug levert deze toename gevaarlijke situaties op voor fietsers en het autoverkeer. f. De cultuurhistorische waarde van de Obdammerdijk is door de toename van het vrachtverkeer in het geding.	a. Voor deze aanpassing van de vorm van het bouwblok is geen nader overleg met de provincie nodig. Zoals al eerder opgemerkt is de landschappelijke aanpassing van belang voor de gewenste vergroting van het bouwvlak om de opslagloods aan de westkant en de afronding van de bebouwing aan de noordkant mogelijk te maken. b. Het college kiest ervoor om mee te willen werken aan een spoedige realisering van de huisvesting. Als gekozen zou worden voor de procedure ter vergroting van het bouwblok om de opslagloods aan de westkant en afronding van de bebouwing aan de noordkant mogelijk te maken kan de huisvesting pas veel later worden gerealiseerd. Overigens staat deze huisvesting de uitbreiding aan de west- en noordkant van het perceel niet in de weg. Ook wordt de landschappelijke inpassing die daarvoor al in concept was ontwikkeld. c. Ontwikkeling in oostelijke richting is niet mogelijk qua eigendom situatie. Daarnaast is uitbreiding in oostelijke richting voor de hierna volgende ontwikkelingsfase bedrijfsmatig niet passend gezien de productielijnen. d. Zoals al eerder is aangegeven tast de nu voorliggende vormwijziging van het bouwvlak de aanblik van de dijk niet aan. e. De gemeente heeft die niet tot haar beschikking omdat het dijklichaam van het Hoogheemraadschap Noord-Hollands Noorderkwartier is. Wel is het college bereid om in overleg met het Hoogheemraadschap te gaan om te bekijken of de door omwonenden ondervonden problemen kunnen worden ondervangen. Daarbij moeten uiteraard ook andere belangen worden meegenomen. f. De wijziging van de vorm van het bouwvlak heeft geen toename van het verkeer tot gevolg. Zoals onder e is opgemerkt zal het gebruik door vrachtverkeer wel onder de aandacht van het Hoogheemraadschap worden gebracht. Dit met het besef dat de
---	---	---

		dijk voor vrachtverkeer zoals de huisvuilophaaldienst, bevoorradingsverkeer en hulpdiensten altijd toegankelijk dient te blijven.
7	De gehele gang zaken qua proces en qua inhoud wordt niet als zorgvuldig en toereikend gezien. Niettemin blijven de omwonenden bereid om in dialoog te treden en te blijven.	Het college is blij met de bereidheid tot de blijvende dialoog en vooral de dialoog met de initiatiefnemer.

Bijlage 1

Home

Help

FAC

< Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Noorderbrug 5, 1713GA Obdam

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 8 gemeentelijke, 44 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente

Provincie

Rijk

bestemmingsplannen

7

Wijziging vorm bouwvlak huisvesting buitenlandse werknemers 2019

wijzigingsplan, ontwerp (17-06-2019)

Parkeren

bestemmingsplan, vastgesteld (17-06-2019) ◇

Reparatieplan landelijk gebied 2017

bestemmingsplan, vastgesteld (14-05-2018) ◇

Noorderbrug 5, Obdam

wijzigingsplan, vastgesteld (02-02-2016) ◇

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 27-07-2013) ◇

Projectbesluit Obdam - Noorderbrug 5 (Bloembollenkwekerij)

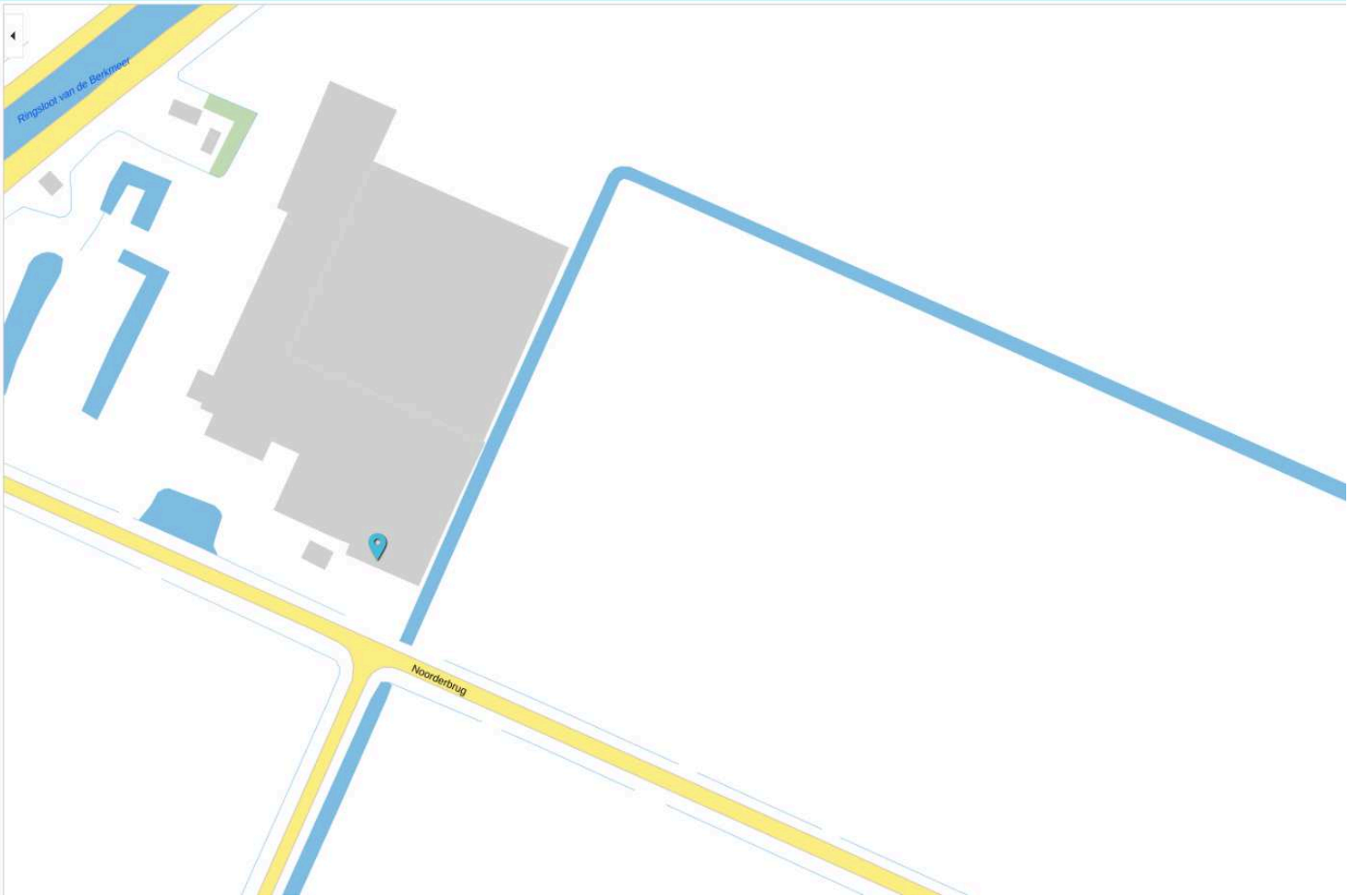
projectbesluit, onherroepelijk (vastgesteld 15-02-2011)

Bestemmingsplan Obdam - Noorderbrug 5 (Bloembollenkwekerij)

bestemmingsplan, onherroepelijk (08-07-2010)

structuurvisies

1



Blad
8 van 10

Bijlage 2

Huidige situatie	zomer		herfst		winter		voorjaar	
	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos
Uitzendburo	17	5	4	2	12	3	8	3
zelf geregeld huisvesting elders	90	35	62	23	42	18	33	11
huisvesting nooderbrug vast personeel	4	0	4	0	4	0	4	0
	28	21	28	21	28	21	28	21
totaal autos per dag totaal		61		46		42		35
bewegingen per dag (x2)		122		92		84		70

Nieuwe situatie	Juli - sept		Okt - dec		Jan - mrt		Apr - juni	
	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos	aantal mensen	aantal autos
Uitzendburo	0	0	0	0	0	0	0	0
zelf geregeld huisvesting elders	0	0	0	0	0	0	0	0
huisvesting nooderbrug vast personeel	107	32	106	32	104	31	77	23
totaal autos per dag totaal	28	21	28	21	28	21	28	21
bewegingen per dag (x1) totaal		53		53		53		46
bewegingen per dag (x2) totaal		32		32		31		23
bewegingen per dag		42		42		42		42
*van de mensen die wij huisvesten ongeveer 30% een eigen auto heeft dag een verkeersbeweging zal		74		74		73		45

verwachten wij dat
en gemiddeld 1 keer per
maken*

Bijlage 3

Huisvesting behoefte Borst Bloembollen

2017												
	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Nederlands vast	18	20	20	20	21	20	21	22	22	23	24	23
Pools vast	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
ZZP	5	6	4	2	1	1	4	1	1	1	4	2
Pools los	31	60	55	38	28	24	64	75	28	42	42	40
Scholieren	14	5	1	3	6	11	18	57	3	6	2	2
Uitzendburo	0	2	5	4	23	0	15	18	0	1	10	9
<i>totaal</i>	<i>72</i>	<i>97</i>	<i>89</i>	<i>71</i>	<i>83</i>	<i>60</i>	<i>126</i>	<i>177</i>	<i>59</i>	<i>78</i>	<i>87</i>	<i>81</i>
huisvesting nodig	31	62	60	42	51	24	79	93	28	43	52	49

2018												
	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Nederlands vast	20	22	23	23	23	21	22	21	22	23	23	22
Pools vast	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8	8	8
ZZP	2	2	2	0	0	2	5	1	0	4	2	2
Pools los	42	43	52	33	28	60	90	23	27	62	56	52
Scholieren	3	4	2	3	5	7	26	15	2	4	5	4
Uitzendburo	13	12	13	8	17	17	17	14	0	4	9	14
<i>totaal</i>	<i>86</i>	<i>89</i>	<i>98</i>	<i>73</i>	<i>79</i>	<i>113</i>	<i>166</i>	<i>80</i>	<i>57</i>	<i>105</i>	<i>103</i>	<i>102</i>
huisvesting nodig	55	55	65	41	45	77	107	37	27	66	65	66
	81	85	96	70	74	106	140	65	55	101	98	98

Toekomst verwachting, na nieuwbouw kas												
	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Nederlands vast	20	22	23	23	23	21	22	21	22	23	23	22
Pools vast	6	6	6	6	6	6	6	6	6	8	8	8
ZZP	3	3	3	0	0	2	5	1	0	6	3	3
Pools los	88	88	104	66	72	77	107	37	27	106	104	106
Scholieren	5	6	3	5	8	7	26	15	2	6	8	6
Uitzendburo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>totaal</i>	<i>122</i>	<i>126</i>	<i>139</i>	<i>99</i>	<i>109</i>	<i>113</i>	<i>166</i>	<i>80</i>	<i>57</i>	<i>149</i>	<i>146</i>	<i>145</i>
huisvesting nodig	88	88	104	66	72	77	107	37	27	106	104	106