



Bestemmingsplan Geestweg 62

Nota van beantwoording zienswijzen

September 2021

Het ontwerpbestemmingsplan Geestweg 62 heeft van 11 maart t/m 21 april 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant stelt veel geluidsoverlast te ervaren van de arbeidsmigranten die reeds op de locatie gevestigd zijn. De buitenruimte waar de arbeidsmigranten zitten ligt tussen de woning aan de Geestweg 62 en 60 en het geluid galmt. Reclamant acht het meer wenselijk dat er grote locaties met veel arbeidsmigranten komen dan kleine locaties als onderhavige waar niet 24 uur per dag een beheerder aanwezig is.	Stemgeluid is mogelijk indien (bedrijfs)woningen dicht bij elkaar gelegen zijn. In kwestie is sprake van een gemengd gebied van teeltbedrijven en langs het lint vele (burger/bedrijfs)woningen. Het stemgeluid binnen de locatie is niet hoorbaar voor de omgeving. Buren ervaren overlast als de arbeidsmigranten gebruik maken van de buitenruimte aan de zijde van de Geestweg 60. Het is mogelijk dat er meer geluidsoverlast zal worden ervaren door buren bij het vestigen van arbeidsmigranten op een locatie. In onderhavige kwestie is met de ontwikkelaar afgesproken dat er voor de woning aan de straatkant buitenruimte wordt gecreëerd waar de arbeidsmigranten gebruik van kunnen maken om de overlast voor de naastgelegen woning aan de Geestweg 60 te verminderen.
Zienswijze 2		
2.	Reclamant stelt dat dit bestemmingsplan niet passend is binnen de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten. Er is immers geen sprake van huisvesting voor de eigen onderneming.	De gemeente heeft voor de huisvesting van arbeidsmigranten beleid vastgesteld. Deze ontwikkeling past niet binnen de voorwaarden die zijn vastgesteld voor het teeltgebied waardoor maatwerk moet worden toegepast. Aangezien er sprake is van een bestaande loods en de ruimtelijke kwaliteit dus niet verslechtert, er gehuisvest wordt voor arbeidsmigranten ten behoeve van het teeltgebied zodat dit de glasteelt ten goede komt, heeft de arbeidsmigrantenlocatie de voorkeur boven een bedrijfsbestemming. Dit is ook de reden dat onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld aan de raad omdat het maatwerk betreft. Indien het passend was geweest binnen het beleid, was een vergunningsprocedure gevolgd.
3.	Reclamant stelt zich de vraag waarom er niet voor wordt gekozen om arbeidsmigranten te huisvesten in bestaande loodsen bij het glastuinbouwbedrijf zelf.	Op de huidige locatie dient gelet op het overgangsrecht de bedrijfsbestemming terugbestemd te worden. De eigenaar van de Geestweg 62 en 62b heeft aangegeven, dat hij in plaats van een bedrijfsbestemming ook akkoord gaat met een woonbestemming waarbij hij op Geestweg 62b in de helft van de bestaande loods arbeidsmigranten voor de teeltgebieden binnen de gemeente wil huisvesten. Een dergelijke bestemming is ruimtelijk gezien, mede omdat dit perceel in het teeltgebied ligt, een meer passende bestemming dan een bedrijfsbestemming. De provincie heeft reeds uitgesproken dit passend te vinden binnen het teeltgebied. Dit laat onverlet dat het ook onder omstandigheden wenselijk kan zijn om

		arbeidsmigranten te huisvesten in bestaande loodsen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf zelf.
4.	Het pand, de locatie en de parkeerplaats aan de noordzijde zijn niet geschikt voor het huisvesten van 10 arbeidsmigranten.	Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om 10 arbeidsmigranten te huisvesten binnen een locatie die voldoet aan de SNF-normen. Ook voldoet het plan aan de parkeernorm van 0,7 per slaapplek zoals het beleid voorschrijft.
Zienswijze 3		
1.	Deze ontwikkeling leidt tot precedentwerking. Er zijn veel leegstaande schuren in het gebied en het kan dus tot een stroom van locaties voor arbeidsmigranten leiden die zich hier willen huisvesten.	In kwestie is er sprake van maatwerk zodat precedentwerking niet eenvoudig kan ontstaan. Er zijn immers geen verdere locaties binnen het gebied waar sprake is van overgangsrecht en de teeltbestemming terug moet worden gebracht naar een bedrijfsbestemming.
2.	De te huisvesten locatie is niet groot. Ook de buitenruimte is klein. Dit maakt deze locatie ongeschikt.	Zie de beantwoording onder 2.1. en 2.4
3.	Reclamant stelt dat de gemeente hier een fout maakt omdat er sprake is van illegaal handelen en de aanvrager nu beloond wordt met een bestemmingsplan op aanvraag.	Het is juist dat er sprake was van strijdig gebruik van het bestemmingsplan. Vanwege de redenen onder 2.3 geschetst wordt toch gekozen voor de invulling zoals het bestemmingsplan mogelijk maakt.
4.	De geluidsoverlast zal toenemen van 2 naar 10 arbeidsmigranten dus dat zal leiden tot nog meer overlast.	Zie de beantwoording onder 1.1
Zienswijze 4		
1.	De motivatie om tot dit bestemmingsplan te komen wordt verzwegen en daarmee wordt de raad onjuist geïnformeerd.	De redenen om tot dit bestemmingsplan te komen zijn uitgebreid in het raadsvoorstel naar voren gebracht.
2.	De afstand van Geestweg 62b tot Geestweg 60 is te klein. De impressie in de toelichting van het plan geeft een onjuist beeld.	In kwestie is sprake van gemengd gebied. De afstanden worden niet als te klein geacht. Bovendien betreft het een teeltgebied en is huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van deze teelt in het belang van de toekomstbestendigheid van het teeltgebied.
3.	Ten onrechte wordt de feitelijke situatie niet betrokken bij de ruimtelijke afweging om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Deze situatie is namelijk al langer de feitelijke situatie.	De feitelijke situatie betreft inderdaad huisvesting van arbeidsmigranten. Er loopt nu een beroepsprocedure tegen de weigering van de vergunning en handhaving op het huidige gebruik. Om redenen zoals geschetst onder 2.3 wordt overgegaan tot medewerking aan onderhavige ontwikkeling.
4.	De reden om deze bestemmingsplanwijziging toe te staan is gelegen in het feit dat de gemeente geen planschade hoeft te betalen. Dit gaat over 'de rug' van reclamant.	Geestweg 62 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Geestweg-Floraweg. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg heeft de raad de bedrijfsbestemming aan de Geestweg 62, 62a en 62b abusievelijk ombestemd naar een glastuinbouwbestemming. Door deze wijziging is de exploitatie van het aannemersbedrijf Van Leijden B.V., dat is gelegen aan de Geestweg 62a in strijd met de huidige bestemming en valt hij momenteel onder het overgangsrecht. Deze omissie dient te worden hersteld.

		De eigenaar van Geestweg 62 en Geestweg 62b heeft tijdig, vanwege het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming, een verzoek voor tegemoetkoming in planschade ingediend. Conform de planschadeverordening is aan een extern bureau gevraagd advies uit te brengen. Het adviesbureau heeft de schade vastgesteld op ongeveer € 100.000. Het college heeft de mogelijkheid om deze schade ook in natura te compenseren maar daarvoor moet een bestemmingsplan worden opgesteld, waarmee het voorgaande planologisch regime (zijnde opnieuw een bedrijfsbestemming vaststellen voor het perceel) weer van toepassing wordt. Een bedrijfsbestemming binnen een teeltgebied is een onwenselijke situatie. Als het mogelijk is een bestemming te realiseren dat minder zwaar drukt op het gebied heeft dat de voorkeur. De eigenaar van de Geestweg 62 en 62b heeft aangegeven, dat hij in plaats van een bedrijfsbestemming ook akkoord gaat een woonbestemming waarbij hij op Geestweg 62b in de helft van de bestaande loods arbeidsmigranten voor de teeltgebieden binnen de gemeente wil huisvesten. Een dergelijke bestemming is ruimtelijk gezien, en het feit dat dit perceel in het teeltgebied ligt, een meer passende bestemming dan een bedrijfsbestemming. De provincie heeft reeds uitgesproken dit passend te vinden binnen het teeltgebied. In kwestie is de reden om huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van de teelt aldaar toe te staan gelegen in het feit dat dit een meer passende bestemming is dan een bedrijfsbestemming.
5.	Op deze locatie is geen behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten.	Binnen de gemeente en met name de teeltgebieden is voldoende behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het arbeidsmigrantenbeleid geeft voor de teeltgebieden uitgebreide mogelijkheden om arbeidsmigranten te kunnen vestigen.
6.	In de afweging om tot deze ontwikkeling te komen is geen rekening gehouden met de geluidsoverlast die reclamant ervaart. Een schutting is niet afdoende om de geluidsoverlast te voorkomen.	Verwezen wordt naar beantwoording onder 1.1
7.	Het plan wijkt af qua bestemming van de omliggende percelen.	In het plangebied komt de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' voor. De resterende bedrijfsbestemming is in lijn met het huidige gebruik. De woonbestemming komt veelal in het teeltgebied voor en zal geen beperkend effect hebben op de omliggende bedrijven.
8.	De ontwikkeling is in strijd met het beleid Huisvesting arbeidsmigranten. De gemeente handelt dus in strijd met haar eigen beleid.	De gemeente heeft voor de huisvesting van arbeidsmigranten beleid vastgesteld. Het beleid houdt rekening met de provinciale omgevingsverordening. Dat betekent dat de voorwaarden die in het beleidskader staan, zodanig zijn

		opgesteld dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleidskader. Het beleid is dus zodanig opgesteld dat als een ontwikkeling passend is binnen het beleid, er een positieve grondhouding bestaat. Past de ontwikkeling niet binnen het beleid dan moet er maatwerk worden toegepast. Dat betekent dus niet vanzelfsprekend dat de ontwikkeling als onwenselijk moet worden aangemerkt. In casu is gekozen voor maatwerk. Deze ontwikkeling past niet binnen de voorwaarden die zijn vastgesteld voor het teeltgebied. Aangezien er sprake is van een bestaande loods en de ruimtelijke kwaliteit dus niet verslechtert, er gehuisvest wordt voor arbeidsmigranten ten behoeve van het teeltgebied zodat dit de glasteelt ten goede komt, heeft de arbeidsmigrantenlocatie de voorkeur boven een bedrijfsbestemming.
9.	Reclamant vraagt om naar een andere locatie te kijken waar minder planschade ontstaat.	Een andere locatie is niet aan de orde aangezien uitvoering moet worden gegeven aan vaststelling van het huidige gebruik en de planschade is ontstaan.