

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Ontwerpvergunning Tienrayseweg 18 te Horst

Zienswijzenrapport

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een ontwerpvergunning in procedure gebracht voor de locatie Tienrayseweg 18 te Horst. Doel van deze vergunning is het oprichten van twee bedrijfsgebouwen met daarin een woonfunctie (bedrijfswoning) en logiesfuncties voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

De ontwerpvergunning heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 5 september 2019. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 17 oktober 2019.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant 1		5961 NL	Horst	3 oktober 2019
2	Reclamant 2		5961 NL	Horst	20 september 2019

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de personen genoemd onder 1 en 2 zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij burgemeester en wethouders ingekomen, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor de ontwerpvergunning zijn aangegeven.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1 en 2

De zienswijzen van reclamant 1 en 2 worden hieronder samen behandeld, omdat deze gelijk luidend zijn en door dezelfde rechtsbijstandverlener zijn ingediend.

Zienswijzegrond 1

De huisvesting van arbeidsmigranten moet geschieden in agrarische bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat het gebouw direct voorafgaand aan het gebruik ook als agrarisch bedrijfsgebouw kon worden aangemerkt. Hieruit volgt dat het gebouw op het moment van de aanvraag al bestond als agrarisch bedrijfsgebouw.

Reactie:

De huisvesting van arbeidsmigranten is op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' rechtstreeks toegestaan. Dit volgt uit artikel 3.5.3 van de planregels. Aan dit gebruik is een aantal voorwaarden gekoppeld.

De aanhef van artikel 3.5.3 luidt als volgt:

“In agrarische bedrijfsgebouwen is structurele huisvesting van agrarische arbeidsmigranten toegestaan, met dien verstande dat:”

Onder b van artikel 3.5.3 is verder opgenomen:

“de huisvesting plaatsvindt in bestaande dan wel nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen binnen het agrarische bouwvlak niet zijnde tijdelijke woonunits, kampeermiddelen en stacaravans;”

Uit het bepaalde onder b volgt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is voorbehouden aan bestaande bedrijfsgebouwen, maar dat ook nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen daartoe mogen worden gebruikt. Het bepaalde onder b vormt hiermee een verbijzondering van de algemene bepaling, die in de aanhef van artikel 3.5.3 is opgenomen.

Zienswijzegrond 2

Voor zover artikel 3.5.3 sub b van de planregels wel nieuwbouw toestaat, is de formulering innerlijk tegenstrijdig met de aanhef van die bepaling, omdat nieuwbouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk is.

Reactie:

Zoals hiervoor is vermeld, vormt het bepaalde onder b van artikel 3.5.3 een verbijzondering van de algemene bepaling van de aanhef van artikel 3.5.3. Het bepaalde onder b geeft een nadere uitleg, in die zin, dat de huisvesting (1) in agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is en (2) dat dit zowel bestaande bedrijfsgebouwen alsook nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen betreft.

Zienswijzegrond 3

Dat de huisvesting plaatsvindt ten dienste van het agrarische bedrijf maakt dit niet anders. Volgens artikel 1.23 moet het een gebouw betreffen, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf. De huisvesting van arbeidsmigranten is hiermee niet in overeenstemming.

Reactie:

In artikel 3.5.3 is het gebruik als huisvesting van arbeidsmigranten uitdrukkelijk toegestaan. Die huisvesting dient in een agrarisch bedrijfsgebouw plaats te hebben.

Een definitie van ‘agrarisch bedrijfsgebouw’ is niet in de begripsbepalingen opgenomen. Voor een duidelijke uitleg hiervan is dat ook niet nodig. Immers, in de begripsbepalingen zijn wel de definities opgenomen van de begrippen ‘bedrijfsgebouw’ en van ‘agrarisch bedrijf’. Aan de hand van deze definities kan worden vastgesteld wat onder agrarisch bedrijfsgebouw moet worden verstaan.

Een bedrijfsgebouw is op grond van artikel 1.23 als volgt gedefinieerd:

“Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.”

Dit is een omschrijving, die in zijn algemeenheid van toepassing is op alle bedrijfsgebouwen, niet alleen voor agrarische bedrijfsgebouwen. Het bedrijfsgebouw moet (logischerwijs) een functie hebben in de bedrijfsvoering van het specifiek bedrijf.

Een agrarisch bedrijf is (voor zover hier van toepassing) volgens artikel 1.8:

“Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt, en/of het houden van dieren”

Als beide begrippen in combinatie met elkaar worden beschouwd, moet een agrarisch bedrijfsgebouw aldus dienen voor de uitoefening van een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt, en/of het houden van dieren. Dit betekent het bedrijfsgebouw voor alles mag worden gebruikt, dat nodig is voor de uitoefening van het bedrijf.

In het onderhavige geval gaat het om een aardbeienteeltbedrijf. Het telen, en dan met name de oogst, van de aardbeien gebeurt per hand. Aangezien het een groot aardbeienteeltbedrijf betreft zijn voor de teelt ook vele mensenhanden nodig. Dit soort werk gebeurt, zoals algemeen bekend is, door arbeidsmigranten. Omdat deze arbeiders uit een ander land komen, is tijdelijke huisvesting voor hun nodig.

Nu het telen en oogsten door mensen geschiedt, is ook de huisvesting van die arbeiders nodig voor de uitoefening van het bedrijf. Aldus is de huisvesting van arbeidsmigranten passend binnen agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan

Zienswijzegrond 4

Er wordt niet voldaan aan het vereiste van artikel 3.5.3. sub d van de planregels. Immers, vooraf moet worden aangetoond dat de structurele huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarische bedrijf. Hiertoe is een rapportage van Arvalis opgesteld. Echter, hieruit blijkt dat de behoefte slechts vier weken in het voorjaar boven de 100 uitstijgt. Ongeveer 25 weken kan worden volstaan met de huidige 18 arbeiders en het vaste personeel. Hiermee is niet aangetoond dat behoefte bestaat aan structurele huisvesting voor 114 arbeiders.

Reactie:

Zoals al eerder is vermeld, is de huisvesting van arbeidsmigranten op grond van het bestemmingsplan weliswaar rechtstreeks toegestaan, maar dient daartoe aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Eén van die voorwaarden is onder d van artikel 3.5.3 opgenomen en luidt als volgt:

“de eigenaar van het bedrijf vooraf aantoont dat structurele huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarische bedrijf. Indien nodig wordt advies ingewonnen bij een deskundige;”

Deze voorwaarde houdt twee dingen in:

1. Er moet sprake zijn van een noodzaak tot huisvesting van arbeidsmigranten;
2. Die huisvesting moet structureel zijn.

Hiervoor is al naar voren gekomen dat vanwege het telen van de aardbeien per hand, door mensen die uit het buitenland komen, de noodzaak voor de huisvesting aanwezig is. Omdat de behoefte aan deze mensen structureel is (anders zou het bedrijf ook niet structureel zijn en daarmee niet toekomstbestendig), is ook de huisvesting structureel. Sterker nog, vanwege de krapte in huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten in de regio, dient initiatiefnemer zelf huisvesting aan te bieden om te kunnen beschikken over voldoende werknemers. Jaarrond worden aardbeien geteeld en jaarrond is ook behoefte aan arbeiders. Dat de behoefte aan arbeidsmigranten en daarmee aan huisvesting slechts vier weken per jaar circa 140 bedraagt, doet niets af aan die behoefte sec. Op enig moment zijn er circa 140 mensen nodig en deze moeten op dat moment ook een verblijf hebben. Het is ondoenlijk om hen elders onderdak te verschaffen, waarbij ook van belang is dat de arbeiders direct in de nabijheid van het bedrijf verblijven.

Daarenboven bestaat bij initiatiefnemers het voornemen om aanvullend, dus naast de bestaande trayplantenopkweek, te investeren in de uitbreiding van de aardbeientrayplantenopkweek evenals de investering in verdere groeimogelijkheden van het bedrijf.

Zienswijzegrond 5

Eén van de voorwaarden van artikel 3.5.3 onder f van de planregels is dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid. Wanneer de huisvesting dient voor arbeiders, die ook elders werkzaam zijn, zal dit leiden tot aanzienlijk meer verkeersbeweging en dit zal leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.

Reactie:

Artikel 3.5.3 onderdeel e geeft de mogelijkheid om structurele huisvestingsmogelijkheden van één bedrijf, welke gedimensioneerd zijn op een pieksituatie van dat bedrijf in de dalsituatie, ingezet worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de directe omgeving van het

bedrijf. In de toelichting bij de aanvraag is reeds beargumenteerd dat in een eventuele dalsituatie huisvesting plaats kan vinden voor bedrijven in de directe omgeving. Met verwijzing naar voorgaand punt, zal dit in de nabije toekomst steeds minder aan de orde zijn vanwege de arbeidsbehoefte op het eigen bedrijf. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Waar arbeidsmigranten thans vanuit hun huisvestingslocaties elders naar het bedrijf van initiatiefnemer komen voor het verrichten van werkzaamheden, zijn de arbeidsmigranten straks direct aangrenzend aan het bedrijf gehuisvest. Dit levert juist een afname van verkeersbewegingen op. In een dalsituatie kunnen eventuele aanwezige gehuisveste arbeidsmigranten welke geen werkzaamheden op dat moment kunnen verrichten op het bedrijf van initiatiefnemer, wel werkzaamheden verrichten bij bedrijven in de directe omgeving. Hierbij zullen deze arbeidsmigranten zich met name per fiets verplaatsen. Het voorgaande levert geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid op.

Zienswijzegrond 6

Blijkens de overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen (onderdeel 2.2.1 van het ontwerpbesluit) voldoet het bouwplan niet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota maar het is niettemin door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en akkoord bevonden. De vragen die zich opdringen zijn:

- aan welke welstandsnota is getoetst.
- op welke sneltoetscriteria wordt gedoeld en
- hoe komt de commissie ondanks de kennelijke strijd met die criteria toch tot een positief advies?

Reactie:

De welstandsnota betreft de “WELSTANDSNOTA GEMEENTE HORST AAN DE MAAS” (november 2012). Deze is ook via de gemeentelijke website te raadplegen.

Zoals ook in de welstandsnota is opgenomen, zijn sneltoetscriteria bedoeld voor standaard gevallen met het doel om te komen tot een snelle beoordeling van een plan, waarvoor een normaal welstandsniveau geldt. De toets van een omgevingsvergunning of een principeverzoek kan door middel van deze criteria via een sneltoets worden uitgevoerd (welstand light) waarmee lange procedures voorkomen kunnen worden.

Aangezien het aangevraagde plan zich niet leende voor beoordeling aan de hand van de sneltoetscriteria, is dit voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft het plan als akkoord bevonden.

Het desbetreffende advies van de welstandscommissie zal bij het primaire besluit (de gevraagde omgevingsvergunning) worden gevoegd.

Conclusie

Gezien het voorgaande geven de zienswijzen geen aanleiding om van vergunningverlening te moeten afzien, dan wel dat de gevraagde omgevingsvergunning in relatie tot de ontwerpvergunning wezenlijk zou moeten worden aangepast.