

Nota beantwoording van zienswijzen

Bestemmingsplan Californië 2

Datum: 10 november 2020

1. Inleiding

Algemeen

Van 7 augustus 2020 tot en met 17 september 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Californië 2' met de onderliggende stukken ter inzage gelegen. Eenieder kon naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de zienswijzetermijn 14 zienswijzen binnengekomen. De ontvangen zienswijzen zijn geregistreerd. Elke indiener heeft een uniek nummer gekregen.

In deze Nota van beantwoording zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Indien de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan is dit tevens aangegeven. Dit is terug te vinden in de conclusie onder elk thema. Omdat het aantal inhoudelijke punten in de zienswijzen groot is en er sprake is van veel zienswijzen met inhoudelijk dezelfde strekking, is gekozen voor een thematische behandeling. Als inhoudelijke punten van indieners overeenkomen zijn deze ook zoveel mogelijk gezamenlijk beantwoord. In dat geval staan er meerdere registratienummers bij de zienswijze.

De behandeling geschiedt in tabelvorm die bestaat uit vier kolommen. De eerste kolom geeft het nummer aan van elk inhoudelijk punt uit de zienswijzen. Dat nummer bestaat uit een cijfer gekoppeld aan het thema en een letter voor elk inhoudelijk punt zodat op eenvoudige wijze kan worden gezocht en verwezen naar een specifiek inhoudelijk punt. In de tweede kolom zijn de nummers van de indieners opgenomen die over dit inhoudelijke punt een zienswijze hebben ingediend. In de vierde kolom is het betreffende inhoudelijke punt van de zienswijzen samengevat (in sommige gevallen gestandaardiseerd omdat deze betrekking had op meerdere zienswijzen) en van een antwoord voorzien. Aan het einde van elk thema is aangegeven in de conclusie of de zienswijzen leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan

In de beantwoording wordt steeds in het algemeen naar 'de indiener' van de zienswijze verwezen. Feitelijk is de indiener soms een gemachtigde, die namens één of meerdere cliënten een zienswijze heeft ingediend. Voor de leesbaarheid wordt desondanks verwezen naar de indiener. Ook als er meerdere indieners zijn wordt in het algemeen gesproken over de 'indiener'.

Thema's zienswijzen

De thema's die in de zienswijzen aan de orde komen zijn:

Nummer	Thema's
1	Beleid
2	Milieuaspecten
3	Verkeerseffecten
4	Huisvesting arbeidsmigranten
5	Wijze van bestemmen
6	Landschappelijke inpassing
7	Planschade en nadeelcompensatie
8	Overig

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Daarom noemen wij de indieners van zienswijzen in deze zienswijzennota niet bij naam.

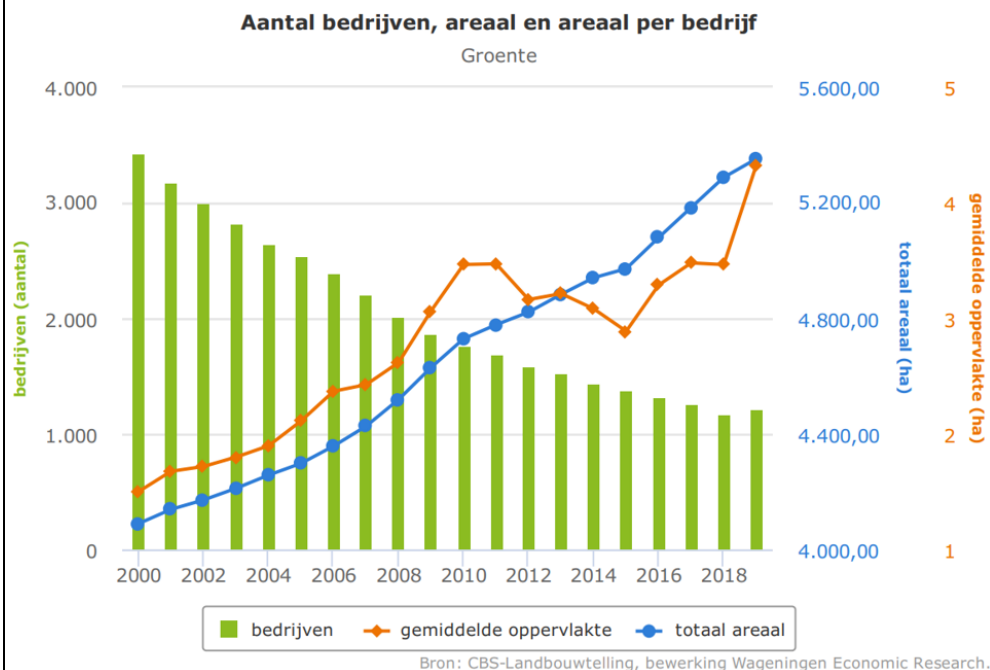
Wijzigingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 zijn alle wijzigingen van het bestemmingsplan op een rij gezet naar aanleiding van de zienswijzen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de toelichting, de regels en de verbeelding. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend. De wijzigingen daarin zijn nauwkeurig omschreven.

2. Behandeling zienswijzen Californië 2

Nr.	Indiener	Onderdeel	Onderwerp
1			Thema 1: Beleid
1.a	2, 5	Zienswijze	Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Californië 2 is onderdeel van het zogeheten Klavertje 4 gebied, waarbij het de bedoeling is om dit gebied te ontwikkelen tot een duurzaam werklandschap met ruimte voor onder andere glastuinbouw, (agro)logistieke bedrijven, agribusiness en aanverwante bedrijven, maakindustrie en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Fase 1 van Californië (bestemmingsplan 'Californië 1') is in 2013 vastgesteld, dit betrof een plangebied met een oppervlakte van 271 hectare, waarvan een oppervlakte van 150 hectare is bestemd voor glastuinbouw. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ziet aldus op een uitbreiding met 40 hectare aan glastuinbouw. De hele ontwikkeling van Californië, alsmede het groot aantal hectare aan glastuinbouw dat hierin is opgenomen, is in 2007 onderzocht in het kader van het in September 2007 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Projectvestiging Glastuinbouw Californië'. Indiener vraagt zich af of de behoefte aan glastuinbouw nog wel actueel is. Het komt indiener voor dat onderzoek gedaan in 2007 mogelijk nu niet meer actueel is.
		Antwoord	Het totale programma in Californië 2 bestaat uit ca. 40 hectare ruimte voor glastuinbouw, een kavel voor agrofood bedrijvigheid, bedoeld voor een groenteverwerkend bedrijf, ruimte voor tijdelijke huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten en 4 woonwerkkavels (waarvan 2 bestaand en 2 nieuw). Het is de combinatie van teelt (glas) en verwerking die de locatie uniek maakt. Er is concrete belangstelling voor de agrofood-kavel in combinatie met glastuinbouwpercelen en ook met individuele glastuinbouwondernemers wordt gesproken, bij al deze kandidaten blijkt de duidelijke behoefte om bij het bedrijf arbeidsmigranten te huisvesten. De marktbehoefte is dan ook zeer concreet. Ook moeten we in ogenschouw nemen dat de locatie maar ruimte biedt aan enkele kandidaten omdat de glastuinbouwsector en bijbehorende verwerking in het afgelopen decennium een forse schaalvergroting heeft doorgemaakt. Het marktonderzoek uit 2007 is actueel in die zin dat er nog steeds een duidelijke marktvraag is, maar deze zal door minder partijen worden gevuld. De markt is dusdanig specifiek geworden dat het, ondanks het feit dat het gaat om een fors oppervlak, niet meer mogelijk is een 'regulier' marktonderzoek uit te voeren: bij verkoop aan één of twee kandidaten is het gebied reeds gevuld. Dit beeld wordt ondersteund door de cijfers van Wageningen Economic Research. Uit onderstaande figuur blijkt dat de schaalvergroting in de glastuinbouwsector doorzet. De ruimte voor grootschalige bedrijven is echter beperkt. Kleinschalige en verspreide glastuinbouwgebieden bieden geen goede

vestigingslocatie voor grootschalige bedrijven. Het gebied Californië is, o.a. in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, in zijn geheel (Californië 1+2) aangewezen als ontwikkelingsgebied voor grootschalige glastuinbouw en als zodanig ook (zelfs in een veel ruimere variant) opgenomen in de structuurvisie Klavertje Vier welke door de gemeenten in de regio en de provincie in 2013 is vastgesteld.



1.b	2	Zienswijze	<p>Indiener merkt op dat de planperiode van een bestemmingsplan 10 jaar bedraagt. Hieruit volgt dat in een bestemmingsplan bestemmingen moeten worden opgenomen waarvan kan worden aangenomen dat die binnen de planperiode zullen worden verwezenlijkt, althans met de verwezenlijking waarvan binnen de planperiode een aanvang zal worden gemaakt. Indiener vraagt zich af of voldoende aannemelijk is gemaakt dat er concrete vraag is naar 40 hectare glastuinbouwgebied, hetgeen overeenkomt met het in het plan als zodanig bestemde gebied. Mocht dit -nog steeds- zijn gebaseerd op onderzoeken uit 2007, dan is dit onvoldoende (actueel) en onderbouwd.</p>
		Antwoord	Zie het antwoord onder 1.a.

1.c	13	Zienswijze	<p>Indiener is van mening dat dat de ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing is op het toevoegen van 40 hectare nieuwe glastuinbouw. Indiener verwijst in dit kader bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:734 (Ede), waarin een mestvergistingsinstallatie met een capaciteit van maximaal 36.000 ton mest per jaar, die gedeeltelijk afkomstig is van bedrijven uit de omgeving, als nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus ladderplichtig werd aangemerkt. De huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten wordt in het geheel niet genoemd in paragraaf 3.3 van de toelichting, terwijl dit toch zeker wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het gaat hier immers om een woonvorm en het toegestane aantal maakt dat de ontwikkeling ladderplichtig is. Indiener is van mening dat zowel de glastuinbouw als de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn, die moeten worden gemotiveerd volgens de laddersystematiek. Voorts is indiener van mening dat de laddermotivatie ten aanzien van de agrofoodbedrijvigheid erg kort door de bocht is. Ingevolge vaste rechtspraak van de Afdeling hieromtrent dient op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. De enkele mededeling dat er een bedrijf is dat zich daar wenst te vestigen, volstaat naar de mening van indiener niet.</p>
		Antwoord	<p>In tegenstelling tot de ontwikkeling van de mestverwerker die in bovenstaande zienswijze wordt aangehaald, betreft glastuinbouw een agrarische ontwikkeling. Dit betreft geen stedelijke functie. Aan de mestverwerker werd een bedrijfsbestemming toegekend wat dus wel een stedelijke functie is. Dit neemt niet weg dat inzicht moet worden gegeven in de marktbehoefte, zie hiervoor het antwoord onder 1a.</p> <p>De behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting houdt direct verband met het agrofood bedrijf. Dit is vastgelegd in artikel 3.1 sub 'd' van de planregels. Hierin is geregeld dat de arbeidsmigranten werkzaam moeten zijn in het plangebied. Dit betekent dat ze voorzien in een directe behoefte die in het in plangebied ontstaat. Het op regionaal niveau beschouwen van de behoefte naar arbeidsmigranten zou impliceren dat de beoogde huisvesting in het plangebied ook voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten die in de regio werkzaam zijn. Dat is niet het geval. Het is derhalve niet te definiëren als nieuwe zelfstandige stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Indiener constateert terecht dat deze onderbouwing ontbreekt in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt – met een onderbouwing - toegevoegd aan de paragraaf 3.3 van de toelichting.</p> <p>De marktbehoefte aan agrofood bedrijvigheid volgt uit het Stec rapport dat in september 2018 is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Klaver 3. Hierin is aangegeven dat de behoefte aan kavels groter dan 5 ha in de logistieke én</p>

			agrofood sector ca. 145-185 ha bedraagt, terwijl het aanbod beperkt is tot ca. 90 ha; de ontwikkeling van Klaver 3 vult dit gat niet op. In de toelichting zal de motivering worden aangevuld met deze cijfers.
--	--	--	---

Conclusie
 Bovenstaande zienswijzen geven wel aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangevuld t.a.v. de functies glastuinbouw, huisvesting van arbeidsmigranten en agrofood bedrijvigheid.

2			
Thema 2: Milieuaspecten			
2.a	1, 7, 8, 9, 10	Zienswijze	Indiener voorziet dat de ontwikkeling tot hinder leidt door de weerkaatsing van geluid in de richting van de bestaande woningen. Ook wijst indiener erop dat het industrielawaai als gevolg van de nieuwe woon-werkkavels niet is doorgerekend. In paragraaf 4.1 van bijlage 12 van de plantoelichting wordt wel onderzocht wat de geluidsuitstraling is van de bedrijfsbestemming (agrofood) en van de WKK- en koelinstallaties bij de glastuinbouwbedrijven, maar niet van de bedrijven welke binnen de bestemming Gemengd zijn voorzien. Indiener verzoekt dit effect alsnog te berekenen.
		Antwoord	De geluidbelasting van de woon-werkkavels is inderdaad niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Op de woon/werkkavels zijn kleinschalige bedrijven voorzien tot maximaal categorie 2 zoals benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, gecombineerd met bedrijfswoning. Dit betekent dat, conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met een maximale hinderafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied (zoals onderhavig gebied). De akoestische belasting vanuit categorie 2 bedrijvigheid is dusdanig beperkt, dat het op voldoende afstand (> 10 m) plaatsen van de activiteiten voldoende borging geeft tegen te veel geluidsoverlast.
2.b	1	Zienswijze	Indiener voorziet dat de ontwikkeling tot hinder leidt door de weerkaatsing van warmte in de richting van de bestaande woningen. Indiener geeft aan dat door de mogelijkheid tot het bouwen van een massieve wand, ook warmte wordt weerkaatst. Het grootste deel van de dag zal de zuidzijde van het nieuwe kassencomplex beschreven worden door de zon en zal een groot deel van de warmte ook weer op de omgeving afstralen. Primair zullen de nieuw te realiseren woningen binnen de bestemming Gemengd hiervan extra warmte ondervinden, maar dit speelt ook ter plaatse van de bestaande woningen. In het kader van klimaatadaptatie is het dus zaak om tussen de massieve gevels en omliggende woningen een stevige landschappelijke inpassing te realiseren die ook warmte kan absorberen.

		Antwoord	De wanden van de kassen bevinden zich, mede door de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming Groen, op een dusdanig grote afstand van bestaande woningen (kleinste afstand tot aan de weg is ca. 100 m) dat uitstraling van warmte uit de kas geen rol speelt. Daarbij geldt dat kassen er juist op zijn gericht om warmte binnen te laten en binnen te houden omdat dit nodig is voor een goede productie. Warmteweerkaatsing is bij kassen dan ook niet relevant. In de landschappelijke zone langs de randen van Californië 2 is nadrukkelijk rekening gehouden met het aanbrengen van microreliëf om zodoende te kunnen zorgen voor het maximaal bergen en vasthouden van water (bovengronds en ondergronds). Dit is positief voor het koelend / bufferend effect van de groenzone. Bij het realiseren van de landschappelijke inpassing wordt bij de selectie van de groenvormen rekening gehouden met de absorptie van warmte en klimaatrobustheid.
2.c	1, 5, 7, 8, 10, 13	Zienswijze	Indiener voorziet dat de ontwikkeling leidt tot lichthinder in de richting van de bestaande woningen. Verzocht wordt om het aspect lichthinder niet alleen theoretisch te beschouwen, maar ook inzicht te geven in de feitelijke lichtemissie in de nacht, waarmee de bewoners in de directe omgeving te maken hebben. Indiener wil dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het gebruik van licht naar buiten toe tot een minimum dient te worden beperkt, zeker in de avond en nachtelijke uren.
		Antwoord	De wettelijke vereisten waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze eisen betreffen de afscherming van assimilatiebelichting richting omgeving. De toekomstige kassen worden in het kader van de omgevingsvergunning getoetst aan het Activiteitenbesluit en moeten daarbij dus voldoen aan de vereisten ten aanzien van (assimilatie)belichting. Dit wordt niet publiekrechtelijk in het bestemmingsplan geregeld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt overigens wel een afweging gemaakt over de toelaatbaarheid van de lichthinder ten aanzien van het Activiteitenbesluit waaruit blijkt dat deze aanvaardbaar is.
2.d	8	Zienswijze	Indiener verzoekt - voor de veiligheid van ieders kinderen - dat er ergens wordt vastgelegd dat er om het gietwaterbassin verplicht een hekwerk wordt geplaatst.
		Antwoord	Het is niet mogelijk om het bouwen van bouwwerken (zoals een hekwerk) te verplichten in een bestemmingsplan. De gietwaterbassins worden niet in openbaar gebied gerealiseerd maar op het terrein van de inrichtingen zelf. De gietwaterbassins zullen daardoor niet zomaar toegankelijk zijn of kunnen zijn, bijvoorbeeld doordat kassen of bedrijfsgebouwen er omheen staan. Wel is bij gemeente en Grondexploitatie maatschappij Californië BV bekend dat gietwaterbassins zonder hekwerk die gemakkelijk betreden kunnen worden, kunnen leiden tot gevaarlijke situaties (zoals dit in het verleden reeds een keer is gebeurd). Er zal daarom wel voor gezorgd worden dat een hekwerk wordt geplaatst op het moment dat een gietwaterbassin vanaf openbaar gebied betreden kan worden, danwel dat een andere maatregel wordt genomen zodat

			het gietwaterbassin niet bereikbaar is vanaf het openbaar gebied. Californië BV zal dit privaatrechtelijk borgen met de partijen die aldaar bassins gaan realiseren en er ook op toezien dat deze maatregelen daadwerkelijk getroffen worden.
2.e	9	Zienswijze	Indiener meldt dat het vanuit de plannen niet duidelijk is hoe de Watertoets resulteert in het in stand houden van het grondwatersysteem. Op welke wijze wordt er water toegevoegd aan het grondwater, wanneer bijna alles wordt ingezet als gietwater. Waterschap Limburg heeft de norm dat 33% naar een infiltratiepoel moet gaan, dat ook past bij de kamsalamanderdoelstelling. Daarbij leest de indiener dat de bassins moeten liggen binnen de bestemming Glastuinbouw en nooit binnen de natuurzone rond de kas en wil dit graag bevestigd hebben.
		Antwoord	Er vindt geen nieuwe onttrekking van grondwater plaats. De Keur heeft geen verplichting voor het compenseren van verharding t.a.v. grondwaterinfiltratie, alleen t.a.v. het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater. In het waterhuishoudkundig systeem voor Californië 2 wordt een deel van de berging in gietwaterbassins gedaan. Dit zal gelden voor het hemelwater dat op de kassen valt. Echter, bij grote buien hebben de gietwaterbassins onvoldoende capaciteit en worden de wadi's in de landschappelijke zone rondom Californië 2 benut. Vanuit deze wadi's vindt infiltratie in de bodem plaats. Het agrofood bedrijf zal, middels een buffersloot, direct op deze wadi's afwateren. Daarnaast zal er vanuit de gietwaterbassins vertraagde afvoer richting wadi's zijn. Al met al vindt er dan ook de nodige lokale infiltratie plaats. Indiener neemt terecht aan dat gietwaterbassins alleen binnen de glastuinbouwbestemming mogelijk zijn. Buiten deze bestemming mogen geen gietwaterbassins gerealiseerd worden, dus ook niet in de natuurzone rondom het plangebied.
2.f	9	Zienswijze	Indiener ziet nergens de "wens-noodzaak" om de daken van gebouwen te voorzien van zonnepanelen en in te zetten op duurzame energie. Gezien de huidige tijd zou dit goed zijn om op te nemen en de bouw hiervoor geschikt te maken.
		Antwoord	Er zijn diverse mogelijkheden voor duurzame energie mogelijk, waaronder inderdaad zonnepanelen. Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. bekijkt nader op welke wijze hier invulling aan gegeven kan worden. In het kader van duurzaamheid wordt het wenselijk geacht om duurzame energieopwekking (zoals zonnepanelen op het dak) te realiseren. Dit kan echter niet verplicht worden in het bestemmingsplan. In de (privaatrechtelijke) uitgiftevoorwaarden wordt hier wel aandacht aan besteed.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3			Thema 3: Verkeerseffecten
3.a	2, 5, 7, 8, 10	Zienswijze	<p>Indiener geeft aan dat de onderhavige ontwikkeling tot een flinke toename aan verkeersbewegingen in het gebied leidt. Uit de memo van Antea Group d.d. 4 augustus 2020 blijkt (uitgegaan van plansituatie in 2030) een toename van 1.487 verkeersbewegingen per dag langs de woning van indiener, waaronder 154 in de periode tussen 23.00 en 07.00 uur. Behoudens dat voornoemde een flinke intensivering van het aantal verkeersbewegingen per dag oplevert, is het aldus ook zo dat vanwege deze ontwikkeling in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) circa 20 verkeersbewegingen per uur plaatsvinden, waaronder ook van zwaar verkeer. Als gevolg van voorstaande vreest indiener voor geluidsoverlast als gevolg van dit wegverkeer. Indiener vraagt zich dan ook af of met inachtneming van de met deze ontwikkeling gepaard gaande verkeersbewegingen wel wordt voldaan aan de geluidsnormen op zijn woning (in zowel dag-, avond-, als nachtperiode).</p>
		Antwoord	<p>De benoemde verkeersintensiteiten betreffen niet de effecten van het plan, maar de verwachte totale verkeersbelasting in 2030 (dus autonome ontwikkeling en plan gezamenlijk). In tabel 1 van de verkeersmemo is duidelijk aangegeven hoeveel verkeer over welke wegen vanuit <i>sec</i> het plan komt.</p> <p>De berekende verkeersgegevens uit de memo zijn gebruikt in het akoestisch onderzoek. Er zijn geen geluidgevoelige objecten binnen de zone van de nieuwe ontsluitingsweg gelegen. Er is dan ook geen aangrijpingspunt om aan de Wet geluidhinder te toetsen. De fysieke wijziging aan de Sint Jorisweg zal plaatsvinden waar de ontsluitingsweg van het plangebied aansluit op de Sint Jorisweg. Binnen de zone van het gewijzigde weggedeelte liggen geen woningen. Er is derhalve geen toetsing aan de Wet geluidhinder nodig. Voor alle aansluitende wegen is er geen sprake is van "uitstraling van de reconstructie".</p>
3.b	3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13	Zienswijze	<p>Indiener vreest dat de wegen rondom het plangebied het (vracht)verkeer niet zullen kunnen verwerken. De Grubbenvorsterweg is sowieso te smal voor vrachtverkeer (voldoet niet aan de CROW-normen voor vrachtverkeer). In het verkeersonderzoek van Antea staat dat voor de Grubbenvorsterweg aannames zijn gemaakt over de verkeersverdeling. Men gaat er verder vanuit dat er geen vrachtverkeer over deze weg zal gaan rijden. Terwijl de Grubbenvorsterweg vlak langs het plangebied loopt. Hoe daadwerkelijk wordt voorkomen dat er vrachtverkeer over deze weg zal gaan rijden, is naar de mening van indiener ten onrechte niet geborgd in het bestemmingsplan.</p>
		Antwoord	<p>Met de toekomstige bedrijven in het plangebied worden duidelijke afspraken gemaakt over de vrachtwagenroutes en in het gebied wordt de nodige bebording aangebracht om het vrachtverkeer via de juiste route te laten rijden. Daarnaast wordt bekeken op welke wijze de aantakking van het plangebied op Grubbenvorsterweg en Sevenumseweg aangepast kan worden, zodat het fysiek onmogelijk is voor vrachtwagens om deze route te gebruiken. Dit willen we ook onderzoeken voor de Dijkerheideweg en St. Jorisweg (Richting Horst) als blijkt dat hier overlast door vrachtverkeer gaat</p>


			ontstaan. In overleg met gemeente en omwonenden legt Grondexploitatie maatschappij Californië BV deze voorzieningen aan en draagt de gemeente zorg voor het nemen van een Verkeersbesluit om dit ook juridisch vast te leggen.
--	--	--	--

Conclusie
 Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

4 Thema 4: Huisvesting arbeidsmigranten			
4.a	1, 5	Zienswijze	Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen waaruit blijkt dat de huisvestingslocatie dient te voldoen aan de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Evenmin is opgenomen dat recreatieve voorzieningen in en buiten het gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten gerealiseerd dienen te worden.
		Antwoord	In een bestemmingsplan mogen alleen maar regels en voorwaarden opgenomen worden, die een ruimtelijke relevantie hebben. De kwaliteitseisen die zijn opgenomen in de SNF normen, betreffen aspecten die geen ruimtelijke / planologische relevantie kennen, zoals privacy, sanitair, (brand)veiligheid en hygiëne, informatievoorziening en goed werkgeverschap. Daarom mogen de SNF normen niet verplicht worden gesteld in het bestemmingsplan. In het door de gemeenteraad van Horst aan de Maas vastgestelde beleid van juni 2019 (Beleid Arbeidsmigranten 2019) is wel opgenomen dat de SNF normen van toepassing zijn op alle nieuwe huisvestingsvoorzieningen en de initiatiefnemer moet zorgdragen voor certificering. Ook de bepalingen met recreatieve voorzieningen zijn hierin opgenomen. Bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop toegezien.
4.b	5	Zienswijze	Indiener verzoekt om herpositionering van de voorgenomen huisvestingslocatie. De 300 arbeidsmigranten vormen 15% van het inwonersaantal van Hegelsom, waardoor de volgende zaken optreden: <ul style="list-style-type: none"> - Overlast voor direct omwonenden; - Een onveilig- en onprettig gevoel in de buurt; - Een onevenredige inbreuk op de woon- en leefomgeving; - Onbedoeld en ongewenst recreatief gebruik van het omliggende gebied (het natuurgebied).

			<p>De grootschalige huisvestingslocatie aan de St. Jorisweg raakt veel direct omwonenden en kan om deze reden niet vergeleken worden met eerdere grootschalige huisvestigingslocaties zoals Midden Peelweg te Maasbree, Erik de Rodeweg te Sevenum en Peelheideweg te America.</p> <p>Een termijn van 10 jaar is niet tijdelijk, 5 jaar wel. Daarnaast zijn er geen voorwaarden aan de huisvesting verbonden, zoals 24/7 toezicht en een meldpunt voor overlast.</p>
		Antwoord	<p>Het is de gemeente bekend dat de geplande huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten gaat plaatsvinden in een gebied waarin reeds relatief veel arbeidsmigranten zijn en/of worden gehuisvest. In het verleden zijn op diverse plekken in de directe omgeving huisvestingsinitiatieven geïnitieerd en gerealiseerd. Juist om ongewenste ontwikkelingen in de toekomst te voorkomen, heeft de raad in 2019 haar beleid omtrent arbeidsmigrantenhuisvesting aangepast en aangescherpt. Daarbij is bepaald dat nieuwe locaties op en nabij werkgelegenheidsgebieden moeten worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is het zo, dat de arbeidsmigrantenhuisvesting nodig is voor het realiseren van een groenteverwerkend bedrijf en de bijbehorende kassen. De vraag naar maximaal 300 huisvestingsplekken wordt dus direct gekoppeld aan deze ontwikkeling. Dit betekent dat – mochten de 300 plekken niet direct naast het bedrijf gerealiseerd kunnen worden – er elders in de directe omgeving een alternatieve huisvestingslocatie met deze omvang gerealiseerd moet worden en vervolgens arbeidsmigranten dagelijks op en neer moeten reizen naar het bedrijf. Het gevolg hiervan zal zijn dat er in de directe omgeving alsnog een toevoeging van maximaal 300 plekken plaats vindt én de verkeersdruk door de extra woon-werk-verkeersbewegingen zal toenemen. Door de huisvesting toe te staan op de voorgenomen locatie wordt dit extra verkeer zo veel mogelijk voorkomen; daarnaast is er de ruimte beschikbaar om een goede huisvestingslocatie met voldoende ruimte in én buiten de gebouwen te realiseren zodat er een goede woonkwaliteit geboden kan worden en bewoners minder tot niet ‘noodgedwongen’ buitenverblijfsruimte in de omgeving hoeven te zoeken. Om binnen haar beleid te kunnen voorzien in dergelijke mogelijkheden, heeft de raad vastgesteld dat er gedurende de looptijd van het beleid t.a.v. arbeidsmigrantenhuisvesting maximaal twee grootschalige initiatieven mogen komen. Onderhavig initiatief betreft een van deze twee initiatieven. In een aan te vragen exploitatievergunning zullen zaken geregeld worden met betrekking tot voortdurend beheer, huisregels, schoonmaak van de omgeving e.d. om daarmee de impact op de omgeving beheersbaar te houden. De praktijk leert dat juist bij grootschalige locaties dit op een goede manier geregeld kan worden en dat er vanuit de omgeving geen noemenswaardige klachten komen.</p> <p>In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de arbeidsmigranten die binnen Californië 2 gehuisvest worden, allen moeten werken binnen het plangebied van Californië 2. Er kunnen dus geen arbeidsmigranten gehuisvest worden die elders in</p>

			<p>de regio werken. Daarnaast is vastgelegd dat de arbeidsmigrantenhuisvesting maximaal 10 jaar mag plaatsvinden. In de ruimtelijke ordening is 10 jaar een gebruikelijke periode voor tijdelijkheid. Dit is ook conform het beleid van de raad.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn alleen die regels opgenomen die een ruimtelijke of planologische relevantie hebben; overige regels (zoals toezicht en omgang met overlast) mogen niet worden gesteld in een bestemmingsplan. Deze aspecten worden wel geregeld in de omgevingsvergunning en de exploitatievergunning, zoals toegelicht onder punt 4a.</p>
4.c	2, 6	Zienswijze	<p>Vanwege de reeds bekende onevenredige cumulatie en concentratie van de huisvesting van arbeidsmigranten in dit deel van de gemeente en het nabijgelegen aanpalende gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Venlo, is het, in algemene termen, volstrekt ongewenst en onverantwoord nog meer toevoegingen door te voeren (disbalans in termen van het voorgestane beleid). Je kunt in dit kader inmiddels met recht spreken van een vorm van ongebreidelde, ongefundeerde en eenzijdige “wildgroei”, omdat feitelijke kwantitatieve registratie en monitoring van zowel werk- als overnachtingsplekken van arbeidsmigranten -de basismotivering van nut en noodzaak- ondanks herhaald verzoek, te kort schiet dan wel achterwege blijft.</p> <p>Naast het feit, dat het niet duidelijk is welk plangebied hier specifiek wordt bedoeld, dient naar de mening van indiener minimaal te worden toegevoegd, dat toetsing van opvolgende huisvestingsinitiatieven in alle opzichten en onder alle omstandigheden additioneel dienen te voldoen aan alle op dat moment geldende flankerende, uniforme landelijke en lokale beleidsuitgangspunten ter zake.</p>
		Antwoord	<p>De huisvesting van arbeidsmigranten binnen Californië 2 voldoet aan de relevante beleidskaders, zie hiervoor de beantwoording onder 4.a en 4.b. De kwaliteitsnormering t.a.v. arbeidsmigrantenhuisvesting volgt uit de SNF normen, die niet in het bestemmingsplan verplicht kunnen worden gesteld maar wel worden toegepast. Ten aanzien van de onduidelijkheid van de locatie van de arbeidsmigrantenhuisvesting wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbinnen het zoekgebied is aangegeven: dit betreft het deel binnen de glastuinbouwbestemming direct ten zuiden van de St. Jorisweg en ten westen van de kavel met bedrijfsbestemming; zie ook onderstaande afbeelding waar het gebied is uitgelicht.</p>

				
4.d	6, 7, 8, 10	Zienswijze	<p>Primair moet geconstateerd worden dat er binnen en rondom Klavertje 4 - Greenport een buitensporige ontwikkeling is van (grootschalige) huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten; enerzijds in Horst aan de Maas, maar anderzijds ook in Venlo en Peel en Maas. Als alleen al de grote locaties bij elkaar worden opgeteld, wordt een aantal van 2500 arbeidsmigranten bereikt; in de regio Noord-Limburg gaat het zelfs om ruim 30.000 mensen. In een buurtschap als de Grubbenvorsterweg-Sevenumseweg-Horsterweg zijn de aantallen te huisvesten arbeidsmigranten veel te groot (vele malen groter dan het aantal autochtone inwoners in dit buurtschap) en leiden tot een scheefgroei van de bevolkingssamenstelling in deze woonomgeving, hetgeen de leefbaarheid hier niet ten goede komt. Verder is een huisvestingslocatie voor 300 personen, rekening houdend met het feit dat er al meerdere huisvestingslocaties binnen Californië aanwezig zijn c.q. richting uitvoeringsfase gaan, erg groot, te relateren aan het aantal personen werkzaam in glastuinbouwgebied Californië, temeer nu er op een afstand van circa 3 km (in vogelvlucht) een nieuw huisvestingslocatie zal worden gerealiseerd voor maar liefst 900 arbeidsmigranten. Het is dus wenselijk om de (grotere) huisvestingslocaties in en grenzend aan Klavertje 4 - Greenport in beeld te brengen zodat voor zowel de Horster</p>	

			gemeenteraad alsook de gemeenteraad van Venlo helder is om welke grote aantallen het in deze omgeving gaat in relatie tot het aantal permanente bewoners.
		Antwoord	De huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten op Californië 2 mag maximaal 300 personen omvatten. Deze dienen allen werkzaam te zijn binnen het plangebied Californië 2; het is binnen de regels van dit bestemmingsplan derhalve niet mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten die elders werken. De locatie is aangewezen omdat er behoefte is gebleken voor mogelijkheden voor een groenteverwerkend bedrijf met bijbehorende kassen om zich hier te vestigen. Hieraan gekoppeld wordt het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt arbeidsmigrantenhuisvesting met maximaal 300 plekken te realiseren; zie onder meer de beantwoording onder 4b. In het gemeentelijke beleid (Huisvesting arbeidsmigranten 2019) is aangegeven dat de huisvesting moet plaatsvinden op of nabij werkgelegenheidsgebieden. Gelet op de aanwezigheid van de grote bedrijvigheid met daarbij horende werkgelegenheid binnen Greenport Venlo heeft dit tot gevolg dat juist hier de huisvesting aan de orde is. In regionaal opzicht zijn inderdaad grote aantallen arbeidsmigranten gehuisvest in de regio. Echter, de omvang van deze huisvesting is vergeleken met het aantal werkende arbeidsmigranten in de regio zelfs nog te klein; vele arbeidsmigranten zijn op grotere afstand van de regio gehuisvest. De confrontatie tussen enerzijds een tekort in aanbod van goede huisvesting van arbeidsmigranten en anderzijds de scheve verhouding tussen arbeidsmigrantenhuisvesting en reguliere woningen, is een belangrijk aandachtspunt voor de raad en de regio, waarbij beleid actief verder in ontwikkeling is. Deze regionale keuzes worden echter niet gemaakt in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het beleid ten aanzien van arbeidsmigrantenhuisvesting juist gevolgd.
4.e	6, 8	Zienswijze	<p>Indiener hoopt dat als er zoveel arbeidsmigranten in de “achtertuin” komen wonen, er ook goede afspraken worden gemaakt over sociaal wenselijk gedrag, omgangsvormen, drank en drugsgebruik, enz. en dat er door de politie regelmatig wordt gesurveilleerd zeker in de periode van de inmiddels bekende jaarlijks terugkerende diefstal golf die het eindigen van het seizoen met zich mee brengt en waar indiener in het verleden ook persoonlijk last van heeft ondervonden.</p> <p>Vanuit eerdere zienswijzen is de noodzaak gebleken dat de gemaakte afspraken worden gewaarborgd, beheerd en gehandhaafd om de leefbaarheid van onze buurt ook voor de toekomst zo prettig mogelijk te houden. Het zou volgens indiener wenselijk zijn dat dit door de gemeente zo wordt gezien en dat voorbeelden die anders doen blijken niet structureel door de gemeente van de tafel worden geschoven i.p.v. goed aangepakt</p>
		Antwoord	In een aan te vragen exploitatievergunning zullen zaken geregeld worden met betrekking tot voortdurend beheer, huisregels, schoonmaak van de omgeving e.d. om daarmee de impact op de omgeving beheersbaar te houden. De

			<p>praktijk leert dat juist bij grootschalige locaties dit op een goede manier geregeld kan worden en dat er vanuit de omgeving geen noemenswaardige klachten komen.</p> <p>Goede burens zorgen voor een goede omgang met en geen overlast voor elkaar. Men dient elkaar hier open over aan te kunnen spreken. Als deze verhouding niet goed is, dan leidt dit tot overlast in veel verschijningsvormen. In eerste instantie dienen bewoners en exploitant van de arbeidsmigrantenhuisvesting hier zelf zorg voor te dragen en dat mag ook verwacht worden. Mochten er onverhoopt toch klachten zijn, dan zal de gemeente hier indien noodzakelijk actie op ondernemen.</p>
4.f	9	Zienswijze	<p>Met betrekking tot de huisvesting van werknemers verzoekt indiener vast te leggen dat deze ook werkzaam zijn op dit bedrijf en het geen uitzendbureau mag worden. Een eis hierbij is dat de huisvesting binnen het gebouw en buiten het gebouw voldoet aan de noodzakelijke eisen van deze mensen, dus afdoende gebruiksruimte, waarmee voorkomen wordt dat deze in de regio hun vertier moeten gaan zoeken en verveling toeslaat. Hiertoe dienen volgens indiener voorzieningen gecreëerd te worden , waarmee het draagbaar is voor de omgeving. De vraag is wat gebeurt er na 10 jaar met de huisvestingsruimte.</p>
		Antwoord	<p>Ten aanzien van de arbeidsmigrantenhuisvesting is in het bestemmingsplan vastgelegd dat te huisvesten personen ook binnen het plangebied Californië 2 dienen te werken. De kwaliteitseisen voor de huisvesting kunnen niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar de SNF normen zijn wel uitgangspunt (zie ook antwoord onder 1b). De arbeidsmigrantenhuisvesting mag er volgens de regels maximaal 10 jaar zijn. Na deze periode kunnen er geen arbeidsmigranten meer gehuisvest worden in de gebouwen, maar gebouwen mogen er wel staan en anders benut worden (t.b.v. glastuinbouwbestemming). Omdat de locatie binnen de glastuinbouwbestemming ligt, is het wel mogelijk om kassen te realiseren of bedrijfsgebouwen voor de glastuinbouw te hebben. In de praktijk is het evenwel gebruikelijk om bij een tijdelijke huisvestingslocatie (zoals 10 jaar) ook tijdelijke gebouwen toe te passen, die na de exploitatieperiode gedemonteerd kunnen worden en elders weer worden ingezet.</p>
4.g	11, 12, 14	Zienswijze	<p>Indiener vraagt zich af waar de huisvesting voor nodig is. Het antwoord op deze vraag is naar de mening van indiener het "economisch belang", hetgeen naar zijn mening geen goede reden is om de leefbaarheid in een groot gebied er om heen af te breken. De veiligheid en handhaving is volgens indiener niet te garanderen, onvoldoende onderzoeksresultaten op de effecten van de massa huisvesting ontbreekt in de stukken. Er is veel onrust onder de bevolking en een groot gedeelte is volgens indiener nog niet op de hoogte van de plannen, de gemeente vertegenwoordiging verwerpt alle argumenten tijdens bijeenkomst Grubbenvorst op 16 September 2020 en toont geen enkele empathie.</p>

		Antwoord	Zie beantwoording onder 4b. en 4d.
4h.	13	Zienswijze	Deze functie is ingevolge regel 3.1 onder d. voor de duur van maximaal 10 jaar toegestaan. Een bestemmingsplanperiode is in beginsel 10 jaar, maar dat is geen zekerheid. In wezen gaat het volgens indiener over een permanente bestemming. Het is voor indiener onduidelijk wat er na 10 jaar gebeurt. Indiener heeft de indruk dat de gemeente het de exploitant(en) erg, zo niet te makkelijk maakt om ter plaatse een aanzienlijk aantal arbeidsmigranten te huisvesten. De wel geregelde voorlopige bestemming ex artikel 3.2 Wro heeft een wettelijk vastgelegde termijn van maximaal 5 jaar. Indiener is van mening dat dit de enige regeling is die rechtszekerheid geeft.
		Antwoord	Een bestemmingsplanperiode is in beginsel inderdaad 10 jaar, maar een bestemmingsplan kan zeker langer gelden. De duur van aanwezigheid van de arbeidsmigrantenhuisvesting is dan ook niet gekoppeld aan de bestemmingsplanperiode, maar specifiek vastgelegd op maximaal 10 jaar. Dit is conform de uitgangspunten in het beleid van de raad ten aanzien van arbeidsmigrantenhuisvesting en er wordt dan aangesloten bij tijdelijkheid zoals gedefinieerd in het omgevingsrecht (zie onder meer artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). De voor de arbeidsmigrantenhuisvesting te verlenen vergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend. Als de termijn van 10 jaar voorbij is, dan kunnen de dan aanwezige gebouwen in theorie worden benut voor activiteiten passend binnen de toegestane glastuinbouwbestemming. De praktische kans hierop is wel klein; er zal eerder gekozen worden voor het plaatsen van tijdelijke gebouwen (zie ook het antwoord onder 4.f).

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

5			Thema 5: Wijze van bestemmen
5.a	1, 5, 7, 10	Zienswijze	Indiener verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Bedrijf te schrappen. Ditzelfde geldt voor de algemene wijzigingsregels in artikel 16, die het mogelijk maakt om binnenplannen, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen ten behoeve van uitbreiding van het oppervlak aan agrofood gerelateerde bedrijvigheid. Indiener doet dit verzoek om te voorkomen dat zijn vrije woonomgeving verandert in een groot bedrijventerrein aan zowel de voor- als achterzijde van zijn woonperceel. Indiener ziet de wijzigingsbevoegdheden als volgende stap om het gebied met de oorspronkelijke bestemming 'Agrarisch met waarde' verder te kunnen industrialiseren.

		Antwoord	De wijzigingsbevoegdheid blijft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Er zijn duidelijke voorwaarden opgenomen die bepalen of van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt en waaraan het college dient te toetsen. De wijzigingsbevoegdheden zijn in onderhavig geval specifiek opgenomen om eventuele wijziging of uitbreiding van het groenteverwerkende bedrijf in de toekomst te kunnen faciliteren, mits het op verantwoorde en goede wijze plaats vindt. De ruimtelijke uitstraling van het bedrijf zal niet wezenlijk verschillen met glastuinbouw, in die zin dat beide functies een bedrijfsmatige uitstraling hebben. Ten aanzien van eventuele hinder worden in de wijzigingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden gesteld (o.a. ten aanzien van verkeer en milieuhinder) waaraan voldaan moet worden, mocht een wijziging aangevraagd worden.
5.b	3, 4	Zienswijze	Indiener wijst er op dat binnen de bestemming "Bedrijf" via voorschriften 4.6 en 4.7 flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen waardoor het mogelijk is om bedrijvigheid in de vorm van een milieucategorie 4.2- bedrijf toe te staan. Voorschrift 4.7 biedt zelfs de mogelijkheid om niet-agrofood gerelateerde bedrijvigheid in de vorm van logistiek en bedrijvigheid in de maakindustrie tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Indiener meent dat bij de voorbereiding van het plan moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan. Daaronder vallen ook de afwijkingsregels en wijzigingsmogelijkheden. Naar de mening van indiener is daar in het plan geen rekening mee gehouden. Tevens is in de stikstofdepositieverantwoording onvoldoende rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden (invulling van wijzigingsbevoegdheden) en ontbreekt een voorwaarde dat het groenteverwerkende bedrijf niet gasgestookt mag zijn.
		Antwoord	In de regels ten aanzien van de flexibiliteitsbepalingen en in de wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden gesteld. Zo kunnen bedrijven in een hogere milieucategorie toegestaan worden, mits deze naar aard en invloed gelijk te stellen zijn aan milieucategorie 3.2 Er dient dan dus aangetoond te worden dat het bedrijf, ook al is deze in een hogere milieucategorie ingeschaald, geen milieueffecten heeft die de hinderafstanden behorend bij categorie 3.2 overschrijden. Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn duidelijke voorwaarden gesteld ten aanzien van (milieu)hinder en verkeer, waardoor er een duidelijke bewijslast ligt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dit neemt niet weg dat in een bestemmingsplan inderdaad onderzocht moet worden wat de maximale mogelijke effecten, inclusief wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden, zijn. Daarmee moet inzicht worden gegeven in de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In onderhavig geval zijn met de onderzochte invulling reeds de maximale effecten in beeld gebracht. Bij invulling van de wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden is geen sprake van onevenredige negatieve effecten (mede door de voorwaarden die zijn gesteld). Om dit beter inzichtelijk te maken, wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. In de toelichting wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden verantwoord.

			Het is correct dat de voorwaardelijke verplichting in de regels ontbreekt teneinde gasgestookte verwarming binnen de bedrijfsbestemming te voorkomen. Dit wordt aangevuld in de regels.
5.c	3, 4, 7, 10	Zienswijze	<p>Indiener brengt naar voren dat agrofood is gedefinieerd als bedrijvigheid en aanverwante voorzieningen gericht op het produceren, (industrieel) verrijken, verwerken en transporteren van landbouw- en voedselproducten die bedoeld zijn voor menselijke consumptie. Met deze ruime definitie van agrofood is het mogelijk om er bijvoorbeeld een chocoladefabriek of een frisdrankenfabriek toe te staan omdat het niet vereist is om een verband te hebben met agro. Zolang er sprake is van voedselproductie, valt het onder de definitie. Ook het verwerken en transporteren van voedselproducten valt onder de definitie zodat een transportbedrijf of een bedrijf dat voedsel verpakt eveneens is toegestaan. Kortom, de gebruikte definitie is te ruim en met de effecten van deze bedrijvigheid is bij het opstellen van het plan naar de mening van indiener geen rekening gehouden.</p> <p>Indiener wijst op begripsbepaling 1.8 die naar zijn mening toegespitst moet worden op 'landbouw- en voedselproducten die binnen glastuinbouwgebied Californië zijn geproduceerd'. Door deze toevoeging wordt voorkomen dat de bestemming direct tot een regulier logistiek bedrijf leidt dat op een bedrijventerrein thuis hoort.</p>
		Antwoord	<p>Binnen het Klavertje 4 gebied is enkele jaren geleden ingezet op een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio, gericht op de agrofoodsector, de maakindustrie en (agro)logistiek. De agrofoodsector is een sector die breder is dan alleen de landbouwkundige productie van voedsel; juist het bewerken, verrijken en behandelen van voedsel vallen binnen de agrofoodsector en zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Met deze bestemmingsomschrijving wordt uitgegaan van functies die passend zijn binnen de doelstellingen van het Klavertje 4 gebied en wordt e.e.a. niet beperkt tot het concrete voornemen een groenteverwerkend bedrijf te vestigen. In de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan is tevens uitgegaan van deze bredere bestemming, doordat niet specifiek is onderzocht wat de ruimtelijke en milieueffecten van een groenteverwerkend bedrijf zijn, maar onderzoek is verricht naar categorie 3.2 bedrijvigheid in het algemeen. Daar waar wel specifiek naar een groenteverwerkend bedrijf is gekeken, is dit meer ter verduidelijking gedaan en niet ter verantwoording van de mogelijkheden. Zie hiertoe verder tevens de notitie zoals vermeld in de beantwoording onder 5.b.</p> <p>Er kan en mag niet vastgelegd worden dat voedselproducten die worden verwerkt binnen de bedrijfsbestemming alleen binnen glastuinbouwgebied Californië geproduceerd moeten worden. Dit kan niet, omdat niet alle te verwerken voedsel binnen Californië wordt geproduceerd, dus er vindt ook productaanvoer van elders plaats. Ten tweede zou dit een economische maatregel zijn, waarin marktmechanismen verstoord kunnen worden. Deze maatregelen mogen niet publiekrechtelijk in een bestemmingsplan opgelegd worden.</p>

5.d	9	Zienswijze	Indiener maakt zich zorgen over mogelijkheid om het gebied om te kunnen vormen naar een maak-logistieke industrie. Hierbij zal de impact op omgeving naar de mening van indiener enorm zijn en dit wordt middels dit bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt, zonder de gevolgen te overzien. Indiener verzoekt om een 0-meting en een meting na realisatie kas, zodat dit helder is, wat er nu vastgesteld wordt en deze omvorming ook niet binnen de kaders/meting/huidige vaststelling past.
		Antwoord	Het bestemmingsplan geeft duidelijke kaders ten aanzien van wat er wel en niet is toegestaan aan bouw- en gebruiksmogelijkheden. Wat dat betreft kan dit bestemmingsplan gezien worden als maximale toekomstige situatie t.a.v. functies die kunnen gaan komen. Het inmeten van de huidige situatie en situatie na realisatie heeft wat dit betreft geen effect; de maximale regels zijn reeds gesteld in het bestemmingsplan. Daarnaast kunnen dergelijke metingen de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen niet beperken of uitbreiden.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven wel aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangevuld met een verantwoording van de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid en in de regels worden voorwaarden gesteld t.a.v. gasloos bouwen in de bestemming Bedrijf.

6			Thema 6: Landschappelijke inpassing
6.a	1, 7, 9, 10	Zienswijze	<p>Indiener vreest visuele hinder te gaan ondervinden en planschade te lijden. Er mag tot 12 meter hoogte gebouwd worden, en ter plaatse van de bestemming bedrijf tot 14 meter. Hier kan (mogelijk) een massieve muur van hoge, industriële bebouwing gerealiseerd worden die direct in het zicht van de woning van de indiener staat. De ontwikkeling van Californië 2 heeft een zeer drastische waardevermindering van het woongenot van indiener tot gevolg, hetgeen met name te maken heeft met het ontbreken van een degelijke landschappelijke inpassing tussen de woning van indiener en de bedrijfsgebouwen op de woon-werkkavels.</p> <p>Indiener stelt voor om de bestemming Gemengd aan de zijde van de Grubbenvorsterweg enkele tientallen meters naar achteren te verschuiven en de vrijgekomen ruimte te benutten voor een landschappelijke inpassing van het geheel, danwel binnen de bestemming Gemengd een regeling op te nemen dat in ieder geval de bedrijfsgebouwen naar achteren worden geprojecteerd, met een voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van een landschappelijke inpassing aan de voorzijde van die bedrijfsgebouwen. Hierover wil indiener graag van gedachten wisselen.</p>

		Antwoord	<p>Het kassencomplex wordt voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing die op de verbeelding is vastgelegd door middel van de bestemming Groen. Langs de Grubbenvorsterweg is de inpassing op delen zelfs 90 meter. Dit is afdoende om een goede landschappelijke inpassing te realiseren. De twee voorziene woon/werkkavels aan de Grubbenvorsterweg zijn wat betreft aard en omvang vergelijkbaar met de reeds bestaande woon- en woon/werkbebouwing langs de Grubbenvorsterweg en Sevenumseweg en versterken daarmee de kleinschalige lintstructuur als tegenhanger van de grote ontwikkelingen ten noorden en zuiden van de weg. Daarnaast moeten de woon/werkkavels op afstand van het glastuinbouwgebied komen, omdat mede een gevoelige functie (wonen) mogelijk wordt gemaakt. Het is daardoor niet mogelijk de kavels naar achteren te plaatsen.</p> <p>We willen echter wel tegemoet komen aan de zienswijze door de bouw mogelijkheden binnen de bestemming Gemengd aan te passen. De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt teruggebracht van 1.000 m² naar 500 m² per bouwperceel en de maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 4 en 7 meter (goot- en nokhoogte). Voor woningen wordt tevens een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ opgenomen en wordt de goot- en nokhoogte beperkt tot 6 en 9 meter. Deze aanpassingen, in combinatie met de robuuste landschappelijke inpassing, maakt dat de locaties aansluiten en qua aard en schaal passen in het straatbeeld van de Grubbenvorsterweg.</p>
6.b	1, 7, 10, 13	Zienswijze	<p>Indiener vindt de inrichtingseisen zoals opgenomen in bijlage 2 niet geconcretiseerd in een landschappelijke inpassing met sortimentenlijst. Volgens indiener is evenmin een koppeling gemaakt met de nieuwe 'woon-werk-kavels' welke direct tegenover de woning van indiener zijn geprojecteerd. De groenzone tussen de bestemming Gemengd en de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw heeft voor indiener geen meerwaarde om zijn zicht op het plangebied te verbeteren. Verzocht wordt om in overleg met indiener een landschappelijk kader op te stellen, dat tevens recht doet aan de voormalige heide-ontginningen, en dit als voorwaardelijke verplichting te koppelen aan alle relevante planregels, zodanig dat de nieuwe ontwikkelingen in zijn algemeenheid omringd worden door een fraaie natuurlijk-groene buffer waardoor deze invalsweg van Sevenum toch kwaliteit zal behouden en hierdoor ook de scherpe kantjes van de ontwikkeling als geheel voor het woon- en leefklimaat van indiener worden verzacht.</p>
		Antwoord	<p>De landschappelijke zone is in overleg met diverse specialisten en de provincie Limburg dusdanig ontworpen, dat enerzijds de toekomstige kassen maximaal afgeschermd kunnen worden zonder dat deze zelfde kassen vanwege schaduwwerking hinder ondervinden van het omliggende groen, en anderzijds de groenzone dusdanig ecologisch is ingericht en geoptimaliseerd, dat deze ruimte biedt aan aanwezige beschermde soorten zoals kamsalamander, kerkuilen das, maar ook voor andere soorten. Een ander type inrichting, zoals conform de landschappelijke uitgangspunten van een heideontginning, zullen zorgen voor veel minder afscherming, veel minder landschappelijke kwaliteit en veel minder ecologische kwaliteit. De exacte invulling van de landschappelijke zone (beplantingsplan) wordt richting realisatie geconcretiseerd.</p>

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven wel aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De bouwregels binnen de bestemming Gemengd worden aangepast.

7		Thema 7: Planschade en nadeelcompensatie	
7.a	1, 2, 7, 8, 10	Zienswijze	<p>Indiener vreest visuele hinder te gaan ondervinden en planschade te lijden. Er mag tot 12 meter hoogte gebouwd worden, ter plaatse van de bestemming Bedrijf tot 14 meter. Hier kan (mogelijk) een massieve muur van hoge, industriële bebouwing gerealiseerd worden die direct in het zicht van de woning van de indiener staat. De ontwikkeling van Californië 2 heeft een zeer drastische waardevermindering van het woongenot van indiener tot gevolg.</p> <p>Verder leidt de komst van de kassen op korte afstand van de woning volgens indiener ook tot uitzichtschade. In de huidige situatie heeft indiener vrij uitzicht over agrarische percelen. In het plan is voorzien in kassen met een hoogte van maar liefst 12 meter hoog. Ook wat betreft uitzicht heeft de onderhavige ontwikkeling volgens indiener aldus een enorm nadelige invloed op de woonsituatie indiener. Tenslotte wordt opgemerkt dat de onderhavige ontwikkeling, mede gezien bovenstaande bezwaren, zal leiden tot een flinke daling van de waarde van de woning van indiener. Het verlies aan vrij uitzicht over agrarische percelen, en de flinke intensivering aan verkeersbewegingen, zullen natuurlijk een flink negatief effect hebben op de situeringswaarde van de woning. Indiener geeft dan ook nu reeds aan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen, mocht het onderhavige ontwerpbestemmingsplan definitief worden.</p>
		Antwoord	<p>Het is evident dat de realisatie van Californië 2 zal leiden tot een andere omgeving dan de huidige open agrarische omgeving. De realisatie van Californië 2 als (groter) glastuinbouwgebied is reeds meerdere jaren voorzien in de Structuurvisie Klavertje 4. Indien verwacht wordt dat er sprake is van planschade, dan kan na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot uitkering van planschadevergoeding worden ingediend bij de gemeente.</p>
7.b	4	Zienswijze	<p>Indiener wijst er op dat ongeveer de helft van het perceel van indiener wordt bestemd tot "bedrijf", de andere helft wordt bestemd tot "agrarisch glastuinbouw" en er tenslotte een strook wordt bestemd tot "agrarisch - glastuinbouw" met een wijzigingsbevoegdheid. Voor indiener is onduidelijk waarom er bij de planvorming geen rekening is gehouden met de kadastrale grenzen. Nu leidt het in ieder geval tot een perceel met drie verschillende bestemmingen c.q. aanduidingen.</p>

		Antwoord	Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling van Californië 2 is het niet de intentie om bestaande kadastrale percelen te handhaven in de toekomst. Er wordt veeleer uitgegaan van dusdanige functies, dat een herverkaveling van bestaande kadastrale percelen nodig zal zijn. Bestaande grondeigenaren worden dan ook gevraagd hun percelen te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling. Huidig agrarisch gebruik zal onder overgangsrecht mogelijk zijn.
7.c	8	Zienswijze	Bij aankoop van zijn woning woonde indiener in een agrarisch gebied. Door alle ontwikkelingen wordt de waarde volgens indiener steeds minder; toename verkeer, bedrijven vestigingen binnen de range van 1 km, grootste treinterminal van Europa op korte afstand, alle aanwezige en nog komende arbeidsmigranten, de twee klein bedrijven die zich naast indiener mogen vestigen en ongeacht wat dit gaat worden, altijd geluidsoverlast met zich meebrengt. Indiener wenst ter beperking van hinder naast zijn perceel een wal aan te brengen en vraagt zich af wie dat gaat bekostigen.
		Antwoord	In het bestemmingsplan dient onder meer aangetoond te worden dat de gewenste toekomstige functies voldoen aan wet- en regelgeving, onder meer ten aanzien van geluid(overlast) en hinder. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van wettelijke normen, waarmee een acceptabel woon- en klimaat is geborgd. In de bestemmingsplantoelichting is dit nader uiteengezet. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee afdoende aangetoond. Indiener vreest hinder te ondervinden en wenst met het oog daarop voorzieningen aan te brengen en vraagt zich af hoe deze worden bekostigd. Vanuit de initiatiefnemer (Grondexploitatie maatschappij Californië) zal bekeken worden of het mogelijk is om dergelijke concrete verzoeken te honoreren: de initiatiefnemer is met alle direct omwonenden in gesprek om te bekijken welke maatregelen getroffen kunnen worden om hinder in redelijkheid te beperken.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8			Thema 8: Overig
8.a	3, 4	Zienswijze	Indiener meent dat in dit geval geen sprake is van een initiatief dat voldoende concreet is omdat indiener eigenaar/gebruiker is van de percelen en niet voornemens is om de voorgenomen bestemming te realiseren. Indiener is niet voornemens om te stoppen met zijn bedrijfsactiviteiten en derhalve moet dezelfde bestemming als de vigerende

			bestemming aan zijn perceel worden toegekend. Indiener verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 24 december 2014 met nummer 201303444/1/RI, rechtsoverweging 59.2.1.
		Antwoord	Middels het bestemmingsplan is er sprake van het planologisch mogelijk maken van een concreet initiatief en van het invullen van ruimtelijk beleid. De gemeenteraad heeft een ruime mate van beleidsvrijheid om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente te bestemmen. Het feit dat de grondeigenaren niet zelfstandig voornemens zijn om glastuinbouw- of agrofood-activiteiten te ondernemen, maakt niet dat het onmogelijk is om de gewenste bestemming(en) op het perceel te leggen. De grondeigenaren kunnen de gronden verkopen aan de initiatiefnemers en zij kunnen ook gebruik maken van het overgangsrecht om het huidige gebruik voort te zetten zolang de ontwikkeling nog niet gerealiseerd is.
8.b	8	Zienswijze	Indiener verwijst naar enkele passages in het plan die naar zijn mening verwarrend zijn: Op blz. 6 staat een tabel met milieuvergunningen waar vergunningen van de Dijkerheideweg 1 Sevenum en de Dijkerheideweg 1 Horst door elkaar heen worden genoemd. Daarnaast staat op dezelfde pagina dat indiener een ondergrondse hbo tank van 3000 liter en een bovengrondse dieseltank van 600 liter heeft. Dit is bij indiener niet bekend.
		Antwoord	Het feit dat zowel in Horst als in Sevenum de Dijkerheideweg 1 aanwezig is, is inderdaad verwarrend. De aangegeven informatie is echter alleen volledigheidshalve weergegeven als onderzoeksresultaat en gezien de conclusies niet relevant voor het bestemmingsplan. De ondergrondse en bovengrondse tanks van respectievelijk 3.000 en 600 liter betreffen in het verleden gedane meldingen voor Dijkerheideweg 1 te Sevenum.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Overzicht wijzigingen

Navolgend is een overzicht gegeven van de wijzingen die naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Naast deze wijzigingen zijn er geen ambtshalve aanpassingen gemaakt.

Toelichting

- De motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangevuld;
- De motivering van de relevante beleidskaders en milieuaspecten is aangevuld met een verantwoording van de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden.

Regels

- Binnen de bestemming Bedrijf is een voorwaarde opgenomen voor het gasloos verwarmen van gebouwen.
- De bouwregels binnen de bestemming Gemengd zijn aangepast wat leidt tot minder bouw mogelijkheden.

Verbeelding

De verbeelding is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd.

Wijzigingen als gevolg van het door de raad geamendeerde besluit

Regels

- Lid 4.7 verwijderd conform raadsbesluit.
- Lid 4.6 onder c verwijderd conform raadsbesluit.
- Artikel 16 aangepast conform raadsbesluit.
- Lid 1.13 (bedrijfswoning) gewijzigd conform raadsbesluit.
- Lid 3.1 onder d gewijzigd conform raadsbesluit.
- Sublid 3.2.3 verwijderd conform raadsbesluit en vervangen door nieuw sublid 3.2.3 ten behoeve van 'bedrijfswoning' conform raadsbesluit (waarin sublid 3.2.1 werd genoemd).
- Sublid 3.5.2 gewijzigd conform raadsbesluit.
- Lid 3.6 toegevoegd voor afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten conform raadsbesluit (waarin sublid 3.5.3 werd genoemd).

Verbeelding

- De bestemming "Gemengd" van de twee nog onbebouwde woon-werkkavels gewijzigd in de bestemming "Natuur".
- Aanduiding 'zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten' verwijderd.