Zienswijzen en reacties op zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning Heidebloemstraat 15, OV-2022-0235

1. Inleiding
2. Procedure
3. Ontvangen zienswijzen
4. Ontvankelijkheid
5. Leeswijzer
6. Inhoud en beantwoording zienswijzen
7. Ambtshalve wijzigingen
8. Conclusie en advies

1. Inleiding

Op 1 april 2022 er een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van JJM Materieel B.V., [redacted] betreffende het verbouwen van een kantoor naar een logiesgebouw plaatselijk bekend Heidebloemstraat 15 te Schijndel.
Omdat medewerking aan een afwijking van het beleid in "Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!" noodzakelijk is inzake afstanden tussen twee huisvestingslocaties, is besloten om bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning toestemming aan de raad te vragen door middel van een verklaring van geen bedenkingen. In de raadsvergadering van 23 juni 2022 is de toestemming voor de ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen verleend waarna deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd gedurende zes weken per 1 augustus 2022.

2. Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, OV-2022-0235 lag met ingang van 1 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage, zoals bekendgemaakt met een publicatie in het Gemeenteblad 2022, nr. 350772 van 1 augustus 2022.

3. Ontvangen zienswijzen

Op 26 augustus 2022 is een (pro-forma) zienswijze ingekomen van [redacted] namens [redacted] en andere besloten vennootschappen en directies van [redacted]
Deze is aangevuld op 19 september 2022 nadat hiervoor een termijn van een week extra is toegekend.
Op 1 september 2022 is een zienswijze ingekomen van [redacted] De eerder ingediende acht premature zienswijzen zijn niet opnieuw (formeel) ingediend behalve de zienswijze van [redacted]

4. Ontvankelijkheid

De ter inzage termijn is op 1 augustus 2022 ingegaan gedurende 6 weken tot en met 12 september 2022. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen.
Alle genoemde adressen zijn gelegen direct of in de omgeving van de locatie van het initiatief en de bedrijven en bewoners zijn ontvankelijk en als belanghebbende aan te merken.

5. Leeswijzer

In paragraaf 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien de zienswijzen reden geven om de omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt dat aangegeven. Voor zover het college van burgemeester en wethouders zelf wijzigingen wenst, zoals correcties of aanvullingen, zijn die opgenomen in paragraaf 7. In paragraaf 8 van deze notitie staat het overzicht van de voorgestelde wijzigingen op de omgevingsvergunning.

6. Inhoud en beantwoording zienswijzen

De zienwijzen zijn als volgt samengevat:

Pro-forma zienswijze namens [redacted] van 25 augustus 2022, ingekomen op 26 augustus 2022:

1. Het plan past niet binnen het eigen ruimtelijk beleid van de gemeente Meierijstad.
   Reactie: *Zie hiervoor onder punt 3.*
2. Gevreesd wordt voor diverse vormen van overlast welke niet kunnen worden weggenomen.
   Reactie: *Zie hiervoor onder punt 6.*

Het bezwaarschrift tegen de eerder verleende en ingetrokken "kruimelvergunning" wordt in de pro-forma zienswijze als herhaald en ingelast beschouwd.

Herhaald en ingelast bezwaarschrift namens [redacted] van 22 juli 2021 tegen de omgevingsvergunning met kenmerk OV-2021-0267:

3. Het plan past niet binnen de beleidsnotitie voor huisvesting van internationale werknemers.
   Reactie: *De gemeente Meierijstad staat voor een grote huisvestingsopgave van internationale werknemers. Hiervoor is in 2019 beleid vastgesteld. Daaraan is ook dit plan getoetst. Het plan past maar op één aspect niet in de beleidsnotitie en dat is de afstand tussen huisvestingslocaties (Heidebloemstraat 13a -een zeer kleinschalige locatie- en 15) voor internationale werknemers. Deze afstand dient 75 meter te zijn en is in werkelijkheid minimaal 60 meter. Juist voor dit aspect is de verklaring van geen bedenkingen bij de raad aangevraagd. Deze kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft op 23 juni 2022 de ontwerp-VvgB vastgesteld maar was van mening dat de omgevingsdialoog opnieuw moest worden gevoerd (zie punt 7).*
4. Er is geen garantie voor de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning.
   Reactie: *De omgevingsvergunning wordt voor 15 jaar verleend. Dit is uitdrukkelijk in het besluit en bij de voorwaarden in de vergunning opgenomen. Indien het gebruik toch niet op tijd wordt beëindigd, kan hiertegen bestuursrechtelijk handhavend worden opgetreden.*
5. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing.
   Reactie: *Naar aanleiding van de gevoerde bezwarenprocedure tegen de "kruimelvergunning" is de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten aangescherpt en uitgebreider toegelicht. Gelet op het short-staykarakter van de huisvesting (6 maanden of minder) is geen sprake van een gevoelige bestemming. Dat neemt niet weg dat er bouwkundige maatregelen nodig zijn om voor de gebruikers van het pand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de omgevingsvergunning zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de*

bouwkundige maatregelen dienen te voldoen. In de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen is onderbouwd dat de veiligheid bij gevaarlijke transporten gegarandeerd is. De 55 parkeerplaatsen voldoen ruimschoots aan de normen. In vergelijking met het voormalige kantoorpand zal de verkeersdruk eerder af- dan toenemen. Wat betreft het aantal internationale werknemers dat wordt gehuisvest ziet de aanvraag op 70 mensen. Dit aantal wordt vergund waarmee dit aantal handhaafbaar is.

6. Er is geen omgevingsdialoog of belangenafweging geweest.
   Reactie: *Naar aanleiding van het besprokene in de raad is op 14 juli 2022 een nieuwe omgevingsdialoog gehouden waarbij een ruime opkomst van omwonenden / bedrijven te zien was. Uit het verslag hiervan blijkt dat zowel positieve als negatieve reacties zijn opgetekend. De zorgen die leven in de omgeving hebben, blijkens het verslag, de aandacht van de initiatiefnemer. Door middel van een aantal beheersmaatregelen die tevens in de omgevingsvergunning zijn opgenomen en welke door ons handhaafbaar zijn indien nodig, wordt tegemoet gekomen aan de zorgen. Voor het grootste deel hebben de zorgen betrekking op openbare orde en veiligheid. Voorbeelden zijn de maatregelen in het kader van toezicht dat 24/7 plaatsvindt en een contract met een beveiligingsbedrijf.*

<u>Aanvullende zienswijze namens [redacted] van 19 september 2022, ingekomen op 19 september 2022</u>

7. De omgevingsdialoog is onjuist gevoerd
   Reactie: *Niet in te zien valt waarom de omgevingsdialoog op 14 juli 2022 onjuist is gevoerd en éénrichtingsverkeer zou zijn. Uit het verslag blijkt dat pro's en contra's vanuit het gehoor ruimschoots aan bod zijn gekomen. Daarmee is initiatiefnemer aan de slag gegaan en heeft een aantal beheersmaatregelen ingesteld die mogelijk onrust weg kunnen nemen. Omdat zienswijzen zijn ingediend wordt de gevraagde VvgB voor de tweede keer aan de raad voorgelegd. Waarom de verslagen van de omgevingsdialoog volstrekt onjuist zijn wordt in het geheel niet toegelicht. Dan is het voor ons niet mogelijk hierop te reageren. Dat gesteld wordt dat de verslagen van de omgevingsdialoog niet zijn aangeleverd, is onjuist. Deze zijn via We-transfer aangeleverd en te zien was dat deze onmiddellijk daarna op 30 augustus 2022 werden gedownload door gemachtigde.*
8. De motivatie van de goede ruimtelijke onderbouwing is in de ontwerp-omgevingsvergunning niet terug te vinden.
   Reactie: *Dit kunnen wij niet plaatsen. Op pagina 8 van de ontwerp-omgevingsvergunning in verband met de uitgebreide procedure staan duidelijk de overwegingen opgesomd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De kruimelregeling is in het geheel niet van toepassing op deze aanvraag. Deze aanvraag heeft betrekking op de uitgebreide procedure waarbij ook een VvgB bij de raad wordt gevraagd. De eerder verleende kruimelvergunning is ingetrokken en niet meer aan de orde. De daarbij behorende stukken zijn op vele punten nadien gewijzigd en geactualiseerd.*
9. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening
   Reactie: *Het stikstofdepositieonderzoek is van 24 maart 2022, het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is van 25 maart 2022, het akoestisch onderzoek industrielawaai dateert eveneens van 25 maart 2022 en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dateert van 25 maart 2022. Er is dus geen sprake van dat deze onderzoeken verouderd zijn en niet geactualiseerd zijn. Op basis van deze onderzoeken is onder meer aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing dat het naastgelegen bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Onder meer door het feit dat, gelet op de beperkte duur van de huisvesting, geen sprake is van een gevoelige bestemming. Niettemin is er aandacht voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door aan de isolatie van de gevels veel aandacht te besteden. De hoge eisen waaraan deze isolatie moet*

voldoen, is verankerd in de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen". De stelling dat isolerende voorzieningen niet eens zijn aangevraagd treft geen doel. Evenmin het argument dat onderzoeken verouderd zijn of het naastgelegen bedrijf wordt beperkt. Naar aanleiding van de gevoerde bezwarenprocedure tegen de "kruimelvergunning" is het parkeer- en verkeersaspect opnieuw beoordeeld door onze verkeersdeskundige en in orde bevonden. Dat in de zienswijze wordt gesteld dat hieraan nauwelijks aandacht is besteed, treft geen doel.

10. Veiligheid is niet geborgd.
    Reactie: *Deze zienswijze betreft het aspect openbare orde en veiligheid. Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften gekoppeld die erop toezien op welke wijze wordt omgegaan met het beheer van de locatie en de omgeving en aan welke eisen de beheerder moet voldoen. Mochten de voorschriften niet worden nageleefd en is er sprake van overlast door rondhangen, geluidsoverlast etc., ligt handhaving in de rede. Initiatiefnemer heeft er alle belang bij om te zorgen dat het niet tot problemen en overlast komt en geeft zelf invulling aan de wijze waarop aan het borgen van de veiligheid invulling wordt gegeven. Naar aanleiding van het besprokene tijdens de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de nodige invulling gegeven aan diverse soorten beheersmaatregelen.*
11. Niet duidelijk is wie er in het gebouw komen, waar men werkt en hoeveel.
    Reactie: *Tijdens de omgevingsdialoog op 14 juli 2022 is hierop ingegaan. Dat op geen enkele wijze inzichtelijk is gemaakt door de initiatiefnemer wat er op deze punten te verwachten is, volgen wij niet.*
12. Strijd met het beleid voor huisvesting wordt niet gemotiveerd.
    Reactie: *De Verklaring van geen Bedenkingen is aangevraagd bij de raad. De raad heeft in 2019 het beleid vastgesteld voor huisvesting van internationale werknemers. Daarin is de onderlinge afstand tussen twee huisvestingslocaties opgenomen van 75 meter. In het geval van de Heidebloemstraat is deze 60 meter. Dat is de reden dat wij naar de raad gaan om toestemming te vragen hiervan gemotiveerd af te mogen wijken bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Nu alle ruimtelijke aspecten aan bod zijn gekomen en afgewogen zijn, zijn wij van mening dat van deze afstand, in dit specifieke geval, in alle redelijkheid kan worden afgeweken. De omgevingsfactoren alsmede de mogelijkheden om een goed beheer te voeren maken niet dat geen medewerking kan worden verleend.*
13. Er is geen behoefte aan grootschalige opvang van internationale werknemers.
    Reactie: *Uit de beleidsnotitie van de gemeente uit 2019 blijkt dat huisvestingsopgave van internationale werknemers een hoog ambitieniveau met zich brengt. Dat er geen behoefte zou zijn aan grootschalige opvang, volgen wij niet.*
14. Er is geen garantie voor de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning.
    Reactie: *Onder punt 4 is dit al aan de orde gesteld. Waarom een periode van 5 jaar logischer is, volgen wij niet.*
15. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden
    Reactie: *Deze stelling wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Uit bijgevoegde stukken, de nieuw gevoerde omgevingsdialoog en de gevolgde uitgebreide procedure blijkt de belangenafweging die wij van belang achten. Wij volgens deze stelling daarom niet.*
16. Stikstofdepositie
    Reactie: *Onduidelijk is wat met deze reactie bedoeld wordt. Wel is tijdens de omgevingsdialoog toegelicht dat de gehuisveste werknemers veelal in Meierijstad en omgeving werkzaam zullen zijn.*

<u>Zienswijze [redacted] van 1 september 2022</u>:

1. Het aantal mensen dat wordt gehuisvest (70) is erg groot.
    Reactie: *Wij zijn op grond van de wet gehouden de aanvraag omgevingsvergunning te beoordelen op objectieve gronden en omstandigheden. Het initiatief is getoetst aan het gemeentelijk beleid (Beleidsnota huisvesting van internationale werknemers; Huisvesting*

arbeidsmigranten: "Maak er werk van!", vastgesteld door de raad in juni 2019) en één van de voorwaarden die is opgenomen in deze notitie is dat voldaan moet worden aan de SNF-normen. Daarnaast moet het beheer op de locatie goed geregeld zijn. Het initiatief is voorzien van een ruimtelijke motivering waaruit blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het beheer wordt geregeld en tenslotte is het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en het voldoet hieraan.

2. Er is geen uitnodiging voor de omgevingsdialoog ontvangen, noch informatie.
   Reactie: *Op 14 juli 2022 is er door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd waarbij informatie werd verschaft over het plan en omwonenden de mogelijkheid werd geboden om hierop te reageren. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen in welke kring omwonenden en bedrijven worden uitgenodigd.*
3. De huisvesting past niet op de locatie omdat sprake is van een kleinschalig bedrijventerrein
   Reactie: *Deze zienswijze is aan de orde gesteld onder punt 1.*
4. Tijdens de omgevingsdialoog was het verhaal over de nieuwe ontwikkeling eenzijdig geredeneerd vanuit de initiatiefnemers en waren de bewoners ontevreden.
   Reactie: *Uit het verslag van de dialoog blijkt dat de uiteenlopende meningen ruim aan bod kwamen en dat er ruim sprake was van interactie.*
5. De mensen die in het logiesgebouw verblijven hebben door rondzwerven te maken met een onveilige verkeerssituatie.
   Reactie: *Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeerskundige aspecten in kaart te worden gebracht en maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is door ons akkoord bevonden, het verkeer levert volgens onderzoeken geen belemmeringen op voor het initiatief.*
6. De veiligheid van de woon- en werkomgeving komt in het gedrag en overlast wordt gevreesd.
   Reactie: *Deze zienswijze betreft het aspect openbare orde en veiligheid.*
   Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften gekoppeld die erop toezien op welke wijze wordt omgegaan met het beheer van de locatie en de omgeving en aan welke eisen de beheerder moet voldoen. Mochten de voorschriften niet worden nageleefd en is er sprake van overlast door rondhangen, geluidsoverlast etc., ligt handhaving in de rede. Initiatiefnemer heeft er alle belang bij om te zorgen dat het niet tot problemen en overlast komt en geeft zelf invulling aan de wijze waarop aan het borgen van de veiligheid invulling wordt gegeven. Naar aanleiding van het besprokene tijdens de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de nodige invulling gegeven aan diverse beheersmaatregelen.

7. Ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn geen wijzigingen in de omgevingsvergunning aangebracht.

8. Conclusie en advies

Op basis van de bovengenoemde reacties zijn de zienswijzen weerlegd en stellen wij voor om over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning.