Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Huissen, huisvesting Clivia ong.'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-875971

Beslispunten

1. De ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Huissen, huisvesting Clivia ong.’ inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals deze ter inzage heeft gelegen c.q. beschikbaar is gesteld langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.317-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de gemeente Lingewaard zijn internationale medewerkers werkzaam, voornamelijk in de glastuinbouwsector. Zo ook voor het bedrijf Royal Berry. Op 15 december 2021 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend (zaaknummer 436576). Het verzoek gaat om het bouwen van een wooncomplex voor de huisvesting van ongeveer 400 internationale medewerkers aan de Clivia (ongenummerd) in Huissen. De locatie ligt aan de rand van het glastuinbouwgebied Bergerden. Hierop heeft uw college op 12 juli 2022 positief gereageerd (zaaknummer 436576).

Het voorgestelde plan maakt de bouw van vijf gebouwen mogelijk, elk met 40 tweepersoons units, specifiek bedoeld voor de huisvesting van tijdelijke internationale werknemers. Bij het ontwerp van de huisvestingsunits zijn de SNF-aanbevelingen en de aanbevelingen uit het tweede rapport van het *Aanjaagteam huisvesting arbeidsmigranten* (de commissie ‘Roemer’) gevolgd. Dit betekent dat iedere te huisvesten internationale werknemer tenminste 15 m^2 bruto vloeroppervlak heeft, waarvan minimaal 5,5 m^2 in een individuele slaapkamer. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de binnen- en buitenruimte van het project, alsook voor natuurontwikkeling vanwege de ligging in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). De aanleg en instandhouding hiervan is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de nadere onderbouwing en inhoudelijke beoordeling met ruimtelijke voorwaarden wordt kortheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er zijn tijdens de inzagetermijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn in de ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ voorzien van een reactie. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



Inrichtingsschets project huisvesting Clivia ong.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch-juridisch kader om circa 400 internationale tijdelijke werknemers te huisvesten.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota en deze kan worden vastgesteld.

Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Qua inhoud hebben ze betrekking op diverse thema's, zoals verkeer, natuur en geluid. De indiener van zienswijze 1 geeft aan positief te zijn over de voorgenomen ontwikkeling. De zienswijzen zijn in de 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voorzien van een reactie. Ze hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan.

De wijzigingen hebben betrekking op een aantal aanvullingen op de toelichting, het verder verduidelijken van de regels, en het toevoegen van een onderzoek (rapport naar slib). Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Reactienota.

2.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld conform de voorgestelde wijzigingen in de reactienota.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is er een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade ten gevolge van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan bij de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen

2.1 De verwachting is dat beroep wordt ingesteld.

Het is aannemelijk dat er door één van de indieners beroep wordt ingesteld.

2.2 Als de huisvesting niet planologisch wordt geregeld in een bestemmingsplan, dan leidt dit mogelijk tot een ongewenste manier van huisvesting.

Het gaat om een groot aantal internationale tijdelijke werknemers. Momenteel wordt een deel van hen gehuisvest in tijdelijke trailers op diverse locaties (Rietkamp en Clivia) en in bestaande bedrijfsbebouwing. De tijdelijke locaties blijven in stand gedurende de tijdsduur van de vergunning. De locaties waar huisvesting toegestaan is conform de vergunning, worden ingezet in de piekperiodes daar waar de locatie aan de Clivia volledig gevuld is. Uiteraard moet er dan voldaan worden aan de voorwaarden in de vergunningen en aan het Omgevingsplan.

Als de huisvesting niet goed wordt geregeld in het bestemmingsplan, dan kunnen ze ook huisvesting zoeken op andere locaties zoals in buurgemeenten of in Duitsland. De vraag is of dat wenselijk is qua huisvesting en verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het bijvoorbeeld niet wenselijk om mensen te vervoeren in bijvoorbeeld bussen op grotere afstand van het werk. Daarnaast heeft de gemeente zich uitgesproken om te faciliteren om een betere huisvesting te kunnen bieden. De gemeente Lingewaard wil waar mogelijk meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Tevens is de gemeente momenteel bezig met het uitwerken van een verhuurdersverordening op basis waarvan het mogelijk wordt om verhuurdersvergunningen te verstrekken. Dit draagt tevens bij aan het realiseren van betere huisvesting.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de grondexploitatie- en planschadeovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer. De hierin afgesproken financiële bijdrage is door initiatiefnemer aan de gemeente voldaan. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie

Participatie omwonenden / belanghebbenden

- In het voortraject is een klankbordgroep opgericht, waarin o.a. omwonenden, een werknemer van het bedrijf, een collega van de gemeente Arnhem en wijkorganisatie 't Zand Binnen Buiten hebben deelgenomen. Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd. Voor aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de direct omwonenden (rand wijk Rijkerswoerd aan de Simon Vestdijksingel, Clivia 3 en Hoge Woerd 23, 24 en 22b / Bergerdensestraat 27, 28 en 31) en andere vooroverlegpartners (o.a. provincie Gelderland en de gemeenten Arnhem en Overbetuwe, Provincie Gelderland) per brief en/of mail geïnformeerd. Er zijn twee zienswijzen van inwoners ingekomen (uit de wijk Rijkerswoerd en bewoners van de Bergerdensestraat).
- Het is aannemelijk dat er beroep wordt ingesteld.

Communicatie

- Na vaststelling door de gemeenteraad informeren wij initiatiefnemer en indieners. Zij krijgen als bijlage de reactienota meegestuurd.

Bekendmakingen ontwerp en vaststelling

- Het ter inzage leggen van de stukken is een formele stap in het proces. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en het Gemeentenieuws. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanaf 1 januari 2024 is het bestemmingsplan als Omgevingsplan digitaal te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en gedurende zes weken beschikbaar gesteld, waarna *indieners van een zienswijze, belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen tegen het ontwerp en iedereen tegen de wijzigingen die zijn aangebracht* beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Huissen, huisvesting Clivia ong.’;
2. ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, ZONDER PERSOONSGEGEVENS;
3. Namen en adressen reclamanten, MET PERSOONSGEGEVENS;
4. Ingediende zienswijzen, MET PERSOONSGEGEVENS en ZONDER PERSOONSGEGEVENS;
5. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ‘Huissen, huisvesting Clivia ong.’;

Bemmel, 9 april 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs