



Aanvraag omgevingsvergunning

Rijksweg 47a Schoorl - het realiseren van 16
huisvestingseenheden voor jongeren, spoedzoekers en
statushouders met een tijdelijk verblijf in het voormalig
bedrijfsgebouw

Nota Zienswijzen

Identificatie
WABO2201894

2 juni 2025

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5

1. Inleiding

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 huisvestingseenheden voor jongeren, spoedzoekers en statushouders met een tijdelijk verblijf in het voormalig bedrijfsgebouw aan de Rijksweg 47a, heeft van 23 september 2024 tot en met 4 november 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen.

In deze rapportage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord (hoofdstuk 2). Per reactie is voorts aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het besluit. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

Ingekomen Zienswijzen

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1.	XXX	XXX	25 oktober 2024
2.	Das Rechtsbijstand namens XXX	XXX	31 oktober 2024

2. Zienswijzen

Betreft zienswijzen van XXX d.d. 25 oktober 2024

Samenvatting

- a. De agrarische bedrijfsvoering van indiener kan geur, geluid en stof overlast veroorzaken op de besluitlocatie;
- b. Een dergelijke functie past niet in het agrarisch gebied en er rust geen woonbestemming op het perceel;
- c. Indien een maatschappelijk belang wordt gediend dan zou er een einddatum aan moeten worden gekoppeld;
- d. Er wordt een precedent geschapen voor het omzetten van agrarische gebouwen naar appartementen;
- e. Het afvalwater kan niet op een correcte wijze worden geloosd;
- f. Er wordt niet voldaan aan de stikstofregelgeving;
- g. Er vinden nu al vernielingen plaats rond het perceel en er worden illegaal bomen geplant;
- h. Asielzoekers zouden niet in het buitengebied moeten worden gehuisvest, omdat er niks voor ze te doen is.

Beantwoording

- a. De afstand tussen het bouwvlak van de melkveehouderij van indiener (de inrichting) en het gebouw aan de Rijksweg 47a bedraagt 250 meter. Dit is groter dan de VNG-afstand Bedrijven en Milieuzonering voor een melkveehouderij (100 meter). Het agrarisch grasland maakt overigens geen onderdeel uit van de inrichting. Aan de VNG-richtafstand is voldaan, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt.
- b. De mix van statushouders, spoedzoekers en jongeren met tijdelijk verblijf valt onder een maatschappelijke functie. Op het perceel rust reeds een stedelijke bedrijfsfunctie. Voorheen waren een groothandel en een escape-room in het gebouw gevestigd;
- c. Hoewel de aangevraagde omgevingsvergunning permanent is, is het verblijf van de doelgroepen tijdelijk. Het is de bedoeling dat de statushouders elders een permanent woonverblijf vinden. Het verblijf van de spoedzoekers is maximaal 2 jaar en voor de statushouders en jongeren maximaal 10 jaar, gelet op de gemiddelde wachttijd voor een woning in de sociale sector. De algemene behoefte aan opvang voor statushouders, spoedzoekers en jongerenwoningen is momenteel groot. Er is daarom geen reden om een einddatum aan de vergunning te verbinden. Dit is ook niet aangevraagd. Overigens heeft de initiatiefnemer aangegeven dat inwoners van de gemeente Bergen voorrang op de woningen zullen krijgen;
- d. Op het perceel is geen sprake van een agrarisch gebouw, maar van een bestaande stedelijke bedrijfsfunctie. Voorheen waren een groothandel en een escape-room in het gebouw gevestigd. Er wordt geen precedent geschapen;

e. Er zijn twee mogelijke sporen voor de verwerking van afvalwater voor de toekomstige locatie:

- Afvoeren per as: het afvalwater wordt tijdelijk opgevangen in een opvangtank. De opvangtank wordt periodiek geleegd door een tankwagen. De tankwagen brengt het afvalwater vervolgens naar een rioolwaterzuivering.
- Aansluiten op de persleiding van het waterschap: aan de achterzijde van het perceel loopt een persleiding van het waterschap. Volgens het 'informatieblad HHNK-afvalwater' is het mogelijk om te worden aangesloten op de persleiding van het waterschap. Momenteel vindt overleg met het waterschap plaats.
- Of een alternatieve methode voor de verwerking van afvalwater die voldoet.

Voor de eerste twee mogelijkheden wordt er niet direct geloosd op het omliggende oppervlaktewater. Het lozen van het afvalwater is dan ook mogelijk.

- f. Er is zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de aanlegfase en de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen;
- g. Eventuele vernielingen op het perceel vallen in de sfeer van de openbare orde. Het mogelijk illegaal planten van bomen betreft een handhavingskwestie en valt buiten deze vergunningprocedure. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er in de nieuwe situatie vernielingen zullen plaatsvinden. De mix en interactie tussen de verschillende doelgroepen draagt juist bij aan de integratie en inburgering van de statushouders. In het plan is om die reden bewust gekozen voor een opzet waarbij de verbinding wordt gezocht tussen de bewoners onderling. Er komt bijvoorbeeld een gezamenlijke groente- en fruittuin en een gezamenlijk terras.
- h. De doelgroep betreft geen asielzoekers, maar statushouders. Dit betekent dat deze groep een verblijfsvergunning heeft en in Nederland mag verblijven en zoals iedere andere Nederlander hun weg in de maatschappij zullen vinden (werk en opleiding). Specifieke faciliteiten in de dagbesteding om de doelgroepen bezig te houden zijn dan ook niet nodig. Zoals onder g benoemd bevordert de mix van de doelgroepen en de opzet van het initiatief, de integratie en inburgering. Tot slot onderhoudt de eigenaar het contact met de bewoners en fungeert deze als aanspreekpunt bij vragen of problemen. Deze manier van beheer heeft zich in de praktijk goed bewezen bij andere locaties van de eigenaar.

Uit ervaringen met andere projecten blijkt dat een dergelijke opzet, het mixen van de doelgroepen, succesvol is in het bevorderen van de sociale cohesie en het beperken van eventuele overlast. In soortgelijke projecten blijkt dat bijvoorbeeld gezamenlijke activiteiten zoals een groente- en fruittuin bijdragen aan een positieve leefomgeving. Dit zorgt voor een

gevoel van verantwoordelijkheid en betrokkenheid onder de bewoners, wat de kans op overlast aanzienlijk vermindert.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.

Betreft zienswijzen van Das Rechtsbijstand namens XXX d.d. 31 oktober 2024

Samenvatting

- a. Het toevoegen van dit forse aantal woningen op een dergelijk klein oppervlak in deze landelijke omgeving is niet verenigbaar met het karakter van de omgeving.;
- b. Vanwege de leeftijdssamenstelling en het levensritme van bewoners wordt het woon- en leefklimaat aangetast (parkeerdruk en geluidsoverlast);
- c. De belangen van indieners zijn niet meegewogen en er is sprake van planschade;
- d. Het bouwplan is stedenbouwkundig niet inpasbaar in het buitengebied. Onduidelijk is hoe deze verstedelijking zich verhoudt tot de mogelijkheden van het binnenstedelijk bouwen. Er zijn geen andere voorzieningen in de omgeving waardoor overlast ontstaat;
- e. Onduidelijk is hoe het bouwplan zich verhoudt tot de zorgboerderij;
- f. Er is geen aansluiting op de riolering aanwezig;
- g. De Structuurvisie Landelijk Gebied gemeente Bergen stelt dat woningbouw primair dient plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied en dat uitbreiding buiten de kern slechts plaats kan vinden buiten de kern indien de noodzaak hiervoor is aangetoond. Uit de woonvisie volgt ook dat verstedelijking van het buitengebied niet gewenst is;
- h. De aanvraag is in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening, omdat er woningen in het buitengebied worden toegevoegd. De tijdelijkheid is nergens vastgelegd;
- i. De aanvraag is niet aan de welstandsnota getoetst;
- j. De aanvraag is in strijd met de aan te houden afstand van 50 meter tot de agrarische percelen in verband met de spuitzone;

Beantwoording

- a. In de huidige situatie is reeds sprake van een stedelijke functie, namelijk de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'groothandel'. Het betreft een interne verbouwing voor een maatschappelijke functie, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Nu er reeds sprake is van een stedelijke functie en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, zijn de ruimtelijke effecten op het landelijk gebied beperkt.
- b. Hoewel sprake is van een maatschappelijke functie waarbij de doelgroepen vanwege een woningnood situatie daar tijdelijk verblijven, zal naar verwachting geen sprake zijn van een onaanvaardbare overlast voor de omgeving. De jongeren en spoedzoekers zijn 18 jaar en ouder en de statushouders zijn in het bezit van een verblijfsvergunning om in Nederland te blijven wonen. Alle drie de doelgroepen zullen dan ook permanent onderdeel uitmaken van de samenleving. De doelgroepenmix bevordert tevens de integratie van de statushouders, waardoor zij sneller onderdeel uitmaken van de samenleving. Hierbij dient ook in

ogenschouw te worden genomen dat de afstand tussen de woning van indieners en het gebouw aan de Rijksweg 47a ongeveer 79 meter bedraagt.

Op het terrein is een verhard parkeerterrein aanwezig dat conform de geldende parkeernorm ruim voldoende in de parkeerbehoefte voorziet. Parkeerproblemen in de omgeving worden dan ook niet verwacht.

- c. In de beantwoording onder b is aangegeven dat er voor indiener naar verwachting geen onaanvaardbare overlast zal ontstaan. Afgezet tegen de bestaande situatie waarbij op het perceel een bedrijf c.q. groothandel is toegestaan met de nodige bedrijfsactiviteiten en verkeersaantrekkende werking, kan worden geconcludeerd dat de eventuele nadelige gevolgen niet onevenredig zijn. De eventuele planschade dient in een aparte procedure te worden beoordeeld indien hiervoor een verzoek wordt ingediend.
- d. Het bouwplan betreft een interne verbouwing in een bestaand bedrijfsgebouw waar reeds een stedelijke bestemming (bedrijf-groothandel) geldt. Er wordt geen nieuwe extra bebouwing in het buitengebied opgericht. De doelgroepen zullen dan ook permanent onderdeel uitmaken van en hun bijdrage leveren aan de samenleving. Dat er in de directe nabijheid geen voorzieningen aanwezig zijn zoals binnen het stedelijk gebied doorgaans het geval is, maakt dan ook niet dat er hierdoor overlast valt te verwachten. Tot slot onderhoudt de eigenaar het contact met de bewoners en fungeert deze als aanspreekpunt bij vragen of problemen. Deze manier van beheer heeft zich in de praktijk goed bewezen bij andere locaties van de eigenaar.
- e. Uitgegaan wordt dat met de 'zorgboerderij' de jeugdzorg in de naastgelegen stolpboerderij wordt bedoeld. Ook de stolpboerderij behoort tot het eigendom van de initiatiefnemer. Hierdoor is er contact geweest en heeft afstemming plaatsgevonden met de jeugdzorg en kunnen de cliënten ook eventueel doorstromen naar een jongerenwoning.
- f. Er zijn verschillende mogelijke sporen voor de verwerking van afvalwater voor de toekomstige locatie:
 - Afvoeren per as: het afvalwater wordt tijdelijk opgevangen in een opvangtank. De opvangtank wordt periodiek geleegd door een tankwagen. De tankwagen brengt het afvalwater vervolgens naar een rioolwaterzuivering.
 - Aansluiten op de persleiding van het waterschap: aan de achterzijde van het perceel loopt een persleiding van het waterschap. Volgens het 'informatieblad HHNK-afvalwater' is het mogelijk om te worden aangesloten op de persleiding van het waterschap. Momenteel vindt overleg met het waterschap plaats.
 - Of een alternatieve methode voor de verwerking van afvalwater die voldoet.

Voor de eerste twee mogelijkheden wordt er niet direct geloosd op het omliggende oppervlaktewater. Het lozen van het afvalwater is dan ook mogelijk.

- g. Er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie in het buitengebied, omdat in de huidige situatie reeds sprake is van een stedelijke functie, namelijk de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'groothandel'. In de nieuwe situatie is tevens sprake van een interne verbouwing van het bestaande bedrijfsgebouw. Er wordt derhalve geen nieuwe bebouwing opgericht. De aanvraag is niet in strijd met de Structuurvisie Landelijk Gebied en de Woonvisie.

- h. De aanvraag is niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Er is namelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat in de bestaande situatie op het perceel reeds sprake is van een stedelijke functie (bedrijf-groothandel). Het aangevraagde bouwplan wordt aangemerkt als een maatschappelijke functie (tijdelijk verblijf van statushouders, spoedzoekers en jongeren).

Overigens zijn de bepalingen in de Provinciale Omgevingsverordening omtrent 'kleinschalige ontwikkelingen' en 'kleinschalige woningbouw' niet van toepassing, omdat het hier niet gaat om het oprichten van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Bij nieuwe bebouwing gaat het om het oprichten van één of meerdere gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het initiatief betreft een inpandige verbouwing van een bestaande bedrijfsloods, waarbij de functie 'bedrijf-groothandel' wordt gewijzigd naar een maatschappelijke functie. Er worden geen nieuwe gebouwen hiervoor opgericht en er is dan ook geen strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Het is niet noodzakelijk om de tijdelijkheid van het verblijf in de vergunningvoorschriften vast te leggen, omdat het concept (mix van doelgroepen) niet bedoeld en geschikt is voor duurzame permanente bewoning. Voor alle doelgroepen geldt dat dit een doorstroomlocatie is naar permanente huisvesting.

- i. De welstandscommissie heeft het bouwplan op 8 april 2024 aan de welstandsnota getoetst met een positief advies als resultaat. In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt hier ook melding van gemaakt.
- j. In de Goede Ruimtelijke Onderbouwing is onder paragraaf 4.6 uitvoerig ingegaan op de spuitzone. Op de agrarische graslanden vinden binnen 50 meter van het gebouw Rijksweg 47a geen activiteiten plaats, waarbij bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn binnen het geldende bestemmingsplan ook niet mogelijk, waardoor een locatie specifiek onderzoek niet nodig is.

Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit.