

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Intrekken voorbereidingsbesluit Wro PDV locatie
Registratienummer:	1346352
Op voorstel B&W d.d.:	5 december 2023
Datum vergadering:	23 januari 2024
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. Het bijgevoegde raadsbesluit d.d. 28 maart 2023, geregistreerd onder nr. 32a/1327353, gepubliceerd op 29 maart 2023, Gemeenteblad 2023, 127384, in te trekken en de intrekking zo spoedig mogelijk te publiceren.

Samenvatting

Het is wenselijk om binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit Wro PDV locatie is gevestigd een initiatief voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. De vergunning kan alleen worden verleend, als het voorbereidingsbesluit wordt ingetrokken. Nu de toekomstplannen van de eigenaar bekend zijn, blijkt het voorbereidingsbesluit niet meer nodig en wordt voorgesteld om dit voorbereidingsbesluit in te trekken.

Bijlagen

1. Getekend voorbereidingsbesluit PDV locatie
2. Gebiedsbegrenzing voorbereidingsbesluit PDV
3. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op 28 maart 2023 is een voorbereidingsbesluit gevestigd op een deel van het zoekgebied voor de concentratie van PDV.

Het besluit (bijlage 1) en de overzichtstekening (bijlage 2) zijn bijgevoegd. De nog op het getekende besluit vermelde geheimhouding eindigde met de publicatie van het besluit. Deze is dus niet meer van toepassing.

Dit voorbereidingsbesluit mag niet worden verward met het eveneens op dit gebied gevestigde voorkeursrecht. Dat voorkeursrecht regelt de verplichting dat een eigenaar die het onroerend goed waarop het voorkeursrecht is gevestigd wil verkopen, dit eerst aan de gemeente moet aanbieden, alvorens hij dit aan een derde kan verkopen.

Het voorbereidingsbesluit ziet op vergunningsmogelijkheden. Door middel van het voorbereidingsbesluit ontstaat in beginsel de verplichting om aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, die in overeenstemming zijn met regels van het vigerende bestemmingsplan, aan te houden indien vergunningverlening zou kunnen leiden tot ongewenste ontwikkelingen die naar verwachting in strijd zijn met het toekomstige planologische regime. Het voorbereidingsbesluit bevat tevens een gebruikswijzigingsverbod.

Binnen het gebied waarop het voorbereidingsbesluit is gevestigd, ligt de locatie Helmondsingel 24. De eigenaar van dit bedrijf heeft de gemeente om medewerking verzocht voor de tijdelijke huisvesting van voor de eigenaar werkzame arbeidsmigranten.

Overleg met de initiatiefnemer/eigenaar heeft uitgewezen dat de verschillende plannen elkaar niet hoeven te bijten. Ook met de omwonenden is overeenstemming bereikt over het maximum aantal te huisvesten personen. Hierbij is zeker vermeldenswaardig dat de initiatiefnemer een keurig participatietraject heeft georganiseerd en de omwonenden zich zeer coöperatief opstelden.

Enig probleem is nu dat de wetgeving in relatie tot het voorbereidingsbesluit geen onderscheid maakt tussen een definitieve vergunning en een tijdelijke vergunning en dat de mogelijkheden die de wet kent om de aanhoudingsplicht van vergunningen te doorbreken niet van toepassing zijn op deze specifieke casus.

Wil de gemeente een vergunning kunnen verlenen, ook al is deze tijdelijk van aard, moet zij haar eigen voorbereidingsbesluit intrekken.

Gezien de beperkte restlooptijd van het voorbereidingsbesluit wordt geadviseerd dit in zijn geheel in te trekken en geen onderscheid te maken tussen de locatie Helmondsingel 24 en de overige perce(elsgedee)l(t)en. De overige (gedeelten van) percelen hebben geen bouwvlak waarop ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het op hetzelfde gebied gevestigde voorkeursrecht wordt niet aangetast door de intrekking van het voorbereidingsbesluit. Dit voorkeursrecht blijft ongewijzigd van kracht.

2. Voorstel

Het bijgevoegde raadsbesluit d.d. 28 maart 2023, geregistreerd onder nr. 32a/1327353, gepubliceerd op 29 maart 2023, Gemeenteblad 2023, 127384, in te trekken en de intrekking zo spoedig mogelijk te publiceren.

3. Beoogd effect

Onnodige belemmeringen door het op de locatie gevestigde voorbereidingsbesluit wegnemen, zodat in ieder geval tijdelijk invulling kan worden gegeven aan de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten gedurende de tijd dat de locatie nog niet wordt benodigd voor PDV.

4. Argumenten

- 1.1. Na een korte, maar intensieve periode van overleg met de eigenaar, is geconcludeerd dat dit initiatief, en het proces om te komen tot een concentratie van PDV op deze locatie elkaar niet bijten, mits voor de tijdelijke vergunning een passende termijn wordt aangehouden.
- 1.2. Gezien alle ruimtelijke ontwikkelingen en omstandigheden die op deze locatie op elkaar moeten worden afgestemd (conceptontwikkeling PDV, verbreding N270, kruispunt, businesscases verplaatsters enz.), wordt een termijn van maximaal 5 jaar als goed inpasbaar beschouwd. Mede gezien het feit dat de huisvestingsnood voor deze ondernemer hoog is en het onredelijk zou zijn om het potentieel van deze locatie de komende jaren onbenut te laten, terwijl dat gebruik geen belemmering vormt voor de planvorming voor dit PDV-terrein.
- 1.3. De initiatiefnemer heeft samen met omwonenden verkend wat tot de mogelijkheden behoort. De omwonenden kunnen instemmen met de huisvesting van max. 50 arbeidsmigranten, gebaseerd op de gepresenteerde wijze van beheer. De kans op maatschappelijke weerstand wordt daarom laag ingeschat.
- 1.4. Samen met de huisadvocaat zijn we tot de conclusie gekomen dat het nodig is om het gehele voorbereidingsbesluit voor deze locatie in te trekken, om vervolgens een tijdelijke vergunning te kunnen verlenen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in combinatie met een inpandige verbouwing.
- 1.5. Een alternatief is, om met de vergunningverlening te wachten totdat het voorbereidingsbesluit is verlopen, maar dat zou zeer nadelig uitpakken voor de initiatiefnemer. Zoals hiervoor reeds vermeld, zit hij in aantoonbare huisvestingsnood voor een deel van zijn werknemers.
- 1.6. Met de initiatiefnemer/eigenaar van de locatie is gesproken over zijn toekomstplannen voor de locatie. Hij legt zich neer bij de mogelijke noodzaak tot verplaatsing van zijn huidige activiteiten aan de Helmondsingel naar zijn andere bedrijfslocaties en beoogt geen verdere investeringen meer op de huidige locatie. Uitbreiding ter plaatse is gezien het benodigde aantal parkeerplaatsen en de omvang van het resterende bouwvlak niet meer mogelijk. De eigenaar wacht de PDV ontwikkelingen en kansen die zich in dat kader voor hem voordoen rustig af.

- 1.7. Alleen de raad kan een voorbereidingsbesluit weer intrekken. Daarom wordt geadviseerd om een raadsvoorstel tot intrekking in procedure te brengen.

5. Kanttekeningen

- 1.1. Maximale publiekrechtelijke bescherming kan alleen worden bereikt door het vestigen van een nieuw 'voorbereidingsbesluit' (voorbeschermingsregels) onder de Omgevingswet, maar zoals reeds vermeld wordt dat niet nodig geacht omdat het middel en de daarmee verbonden inzet van ambtelijke capaciteit en middelen (externe adviezen) niet opweegt tegen het geringe restrisico.

6. Financiën

Het intrekken van het voorbereidingsbesluit heeft, afgezien van de gebruikelijke publicatiekosten, geen financiële gevolgen voor de gemeente.

7. Juridische aspecten

De wetgeving biedt voor dit geval geen mogelijkheden om de op grond van het voorbereidingsbesluit geldende aanhoudingsplicht van de vergunningaanvraag te doorbreken. Het gebruik van de bebouwing ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is namelijk niet in overeenstemming met de beoogde bestemming en dan kan de vergunning niet worden verleend. Intrekking is dan de enige oplossing.

8. Relatie Ontwikkelagenda

In 2021 is door de zes gemeenten in de regio De Peel het gezamenlijk afsprakenkader arbeidsmigranten vastgesteld. Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Helmondsingel 24 draagt bij aan de invulling van de huisvestingsopgave door deze doelgroep. In de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' zijn de algemene uitgangspunten voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Deurne vastgelegd. Aangegeven is op hoofdlijnen waar, hoe en wanneer arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. In de 'Verordening huisvesting arbeidsmigranten Deurne 2021' zijn de exploitatie en overlast gereguleerd.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Communicatie intrekking voorbereidingsbesluit:

- Het raadsvoorstel is na agendering via de gebruikelijke weg ontsloten via de website (vergaderingen raad – vergaderdocumenten)
- Het raadsbesluit tot intrekking wordt gepubliceerd op overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- In het weekblad wordt onder bekendmakingen een zakelijke beschrijving en een link naar de publicatie op overheid.nl gepubliceerd.
- De betreffende eigenaren zijn na agendering van het voorstel voor de raadsvergadering persoonlijk door de projectleider geïnformeerd over het voorstel tot intrekking van het voorbereidingsbesluit en ontvangen na besluitvorming en publicatie tevens een schriftelijke bevestiging van de intrekking van het voorbereidingsbesluit.

Communicatie tijdelijke vergunning huisvesting arbeidsmigranten:

- Hiervoor worden de reguliere, bij een vergunning behorende publicatiemomenten en middelen aangehouden.
- De initiatiefnemer informeert de omwonenden ook persoonlijk over de verkregen vergunning. Daarmee wordt het participatietraject afgesloten.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman

G.T. Buter

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023, nr. 02;

gehoord het advies van de commissie Omgeving, d.d. 9 januari 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het bijzonder artikel 3.7 van die Wet;

BESLUIT

1. Het bijgevoegde raadsbesluit d.d. 28 maart 2023, geregistreerd onder nr. 32a/1327353, gepubliceerd op 29 maart 2023, Gemeenteblad 2023, 127384, in te trekken en de intrekking zo spoedig mogelijk te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2024.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G.T. Buter)