Raadsvoorstel

Datum	3 november 2022	Zaaknummer	2196472
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
			J. Goijaarts
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen, Heidebloemstraat 15, Schijndel (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°,Wabo).		

Samenvatting
JJM materieel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar. Voor het bouwplan is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig. In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de raad nodig omdat het bouwplan niet geheel past binnen het planologisch beleidskader uit de beleidsnota huisvesting van internationale werknemers (Huisvesting arbeidsmigranten: “Maak er werk van!”), vastgesteld door de raad in juni 2019.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
18 oktober 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van de zienswijzen
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de ‘Nota zienswijzen Heidebloemstraat 15’.
3. De verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet bepalingen omgevingsrecht voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar.

Meierijstad, 3 november 2022

Aan de raad,

Waarom naar de raad
JJM materieel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar.
Ten behoeve hiervan moet buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan naast een uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteit “brandveilig gebruik” en de activiteit “bouwen”.
Eerder is op basis van de “kruimelregeling” en het “kruimelbeleid” een omgevingsvergunning voor het bovengenoemde afwijkende gebruik verleend die op grond van de gevoerde bezwarenprocedure herroepen en ingetrokken is.
Het in stand laten van deze omgevingsvergunning op basis van het “kruimelbeleid” bleek niet mogelijk. Geconcludeerd is dat voor het gewijzigde gebruik een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is via het doorlopen van de uitgebreide procedure.
In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van uw raad nodig omdat het gewijzigde gebruik (van kantoor naar de huisvesting van internationale werknemers) in dit bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit, i.c. ‘Regeling instrumenten ruimtelijke ordening’ d.d. 22 juni 2017. Het betreft de transformatie van bestaand vastgoed (kantoorpand) ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers.
Geconcludeerd is dat voor het gewijzigde gebruik een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is via het doorlopen van de uitgebreide procedure. In de procedure voor de buitenplanse afwijking voor het gebruik is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de raad nodig omdat niet wordt voldaan aan de afstandseis van 75 meter in de kolom voor “reguliere woningen” in het planologisch beleidskader uit de beleidsnota voor huisvesting van internationale werknemers (Huisvesting arbeidsmigranten: “Maak er werk van!”), vastgesteld door de raad in juni 2019. De kortste afstand van de bedrijfswoning Heidebloemstraat 13a tot het gebouw Heidebloemstraat 15 is ruim 60 meter. Om die reden wordt een verklaring van geen bedenkingen bij de raad aangevraagd. Voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd welke is getoetst en akkoord is bevonden.

Op 23 juni 2022 heeft u de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit initiatief. Conform de te volgen procedure heeft de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 6 weken ter inzage gelegen zodat een ieder hiertegen een zienswijze kon indienen. Hiervan is gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zien toe op:
- toename parkeerdruk
- vrees voor diverse vormen van overlast
-plan past niet in ruimtelijk beleid van de Gemeente Meierijstad
-er is geen garantie voor de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning
-er is geen goede ruimtelijke onderbouwing
-er is geen omgevingsdialoog of belangenafweging geweest
-het aantal mensen dat wordt gehuisvest is erg groot
-deze huisvesting past niet op een kleinschalig bedrijventerrein

-de omgevingsdialoog is eenzijdig van aard geweest (alleen vanuit de initiatiefnemers)
-er is sprake van een onveilige verkeerssituatie
-de veiligheid van de woon- en werksituatie komt door deze ontwikkeling in het gedrang.

Onderwerp
Afgifte verklaring van geen bedenkingen m.b.t. de omgevingsvergunning Heidebloemstraat 15 te Schijndel voor de transformatie van bestaand vastgoed (kantoorpand) ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers.

Argumenten

1. Er is een zienswijze ingediend. Deze is voorzien van een reactie.
   Tijdens de terinzage legging in de periode 1 augustus 2022 – 12 september 2022 zijn twee zienswijzen ingediend. Onze reacties zijn verwoord in de 'nota van zienswijzen'.
   De zienwijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning.
2. Besluit over definitieve verklaring van geen bedenkingen
   Nu er een zienswijze is ingediend wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet automatisch een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarom vragen wij u in te stemmen met de nota van zienswijzen en de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.
3. Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Kanttekeningen
Met het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º. De verklaring kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring niet wordt verleend, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Communicatie
Een 'verklaring van geen bedenkingen' maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en op www.overheid.nl.

Participatie
Op 14 januari 2021 is door de initiatiefnemer een informerende brief (in plaats van een bijeenkomst vanwege de Coronamaatregelen) aan een aantal adressen aan de Heidebloemstraat, Molendijk Zuid en Zwembadweg verstuurd. Het verslag is van 25 februari 2021. Hieruit blijkt dat op 15 januari 2021 met Dortmans Touringcar is gesproken. Op 11 februari 2021 is met Dortmans Taxi gesproken. Op 4 februari 2021 is namens een aantal buurtbewoners contact geweest met de initiatiefnemer. Op 8 maart heeft een vervolggesprek plaatsgevonden waarvan verslag is gemaakt. Hierin zijn zorgen en aandachtspunten besproken en heeft de initiatiefnemer de oplossingen hiervoor, zoals 24/7 toezicht houden, uiteengezet.

Op 14 juli 2022 is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd voor de omgeving van de Heidebloemstraat 15 in een horecagelegenheid in Schijndel. Door de initiatiefnemer is het plan toegelicht, de omgeving in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren en input op de plannen te geven en de initiatiefnemer zou na onderzoek aangeven wat hij wel of niet met de input van de omgeving kon doen en waarom.

Duurzaamheid
Het betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie waarbij de bestaande bebouwing wordt benut.

Financiële toelichting
Het verlenen van een ‘verklaring van geen bedenkingen’ heeft geen financiële gevolgen.
De leges zijn voor rekening van de aanvrager voor een omgevingsvergunning.

Planning
Nu er zienswijzen zijn ingediend moet u deze afwegen bij het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarna kunnen wij besluiten over het afgeven van de omgevingsvergunning. Indien u de verklaring van geen bedenkingen niet afgeeft en dus weigert, moeten wij de omgevingsvergunning weigeren. Geeft u de verklaring van geen bedenkingen af, dan kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Rechtsbescherming
De zienswijzen worden voorgelegd aan uw raad. Aan de hand van de ingediende zienswijzen kan uw raad beslissen of de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Vervolgens beslist het college omtrent de afgifte van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het rechtstreeks instellen van beroep bij de Rechtbank. Vervolgens is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Zie onder ‘Planning’.

Bijlage(n)
1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 3 mei 2022 Heidebloemstraat 15 in Schijndel;
3. Situatietekening;
4. Verslag van de omgevingsdialoog op 14 juli 2022;
5. Nota van zienswijzen;
6. Omgevingsvergunning;

Ter inzage documenten
Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 september 2022

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de ‘Nota zienswijzen Heidebloemstraat 15’.
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wet bepalingen omgevingsrecht voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2022,

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij