

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de huisvesting van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 te Baexem
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

verklaring van geen bedenkingen voor de huisvesting van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 te Baexem

2. Inleiding

Aanleiding

Op 19 december 2023 is namens initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het huisvesten van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 te Baexem.

Om het plan mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een uitgebreide buitenplanse procedure. In het kader van deze procedure is de raad voorgesteld een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven, alvorens de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter visie gelegd kunnen worden.

Het college heeft op 24 september 2024 besloten u, de gemeenteraad, voor de stellen een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven voor de huisvesting van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 in Baexem en de raad tevens voor te stellen de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Op 10 december 2024 heeft de raad ingestemd met het voorstel waarmee de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van 19 december 2024 tot en met 30 januari 2025 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging is er één zienswijze ingediend. Gelet hierop dient de raad opnieuw een besluit te nemen voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Het plan en de ontwerp omgevingsvergunning wijzigen niet naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Over de zienswijze wordt onder punt 4 bij dit voorstel verder ingegaan.

Beoogd effect

Met onderhavig voorstel wordt beoogt een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven en in te stemmen met de omgevingsvergunning.

Proces tot nu toe

- Op 24 september 2024 heeft uw college besloten de raad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven. Het collegebesluit is bijgevoegd als bijlage 3 bij dit voorstel.
- Op 10 december 2024 heeft de raad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het raadsbesluit is bijgevoegd als bijlage 4 bij dit voorstel.

3. Voorstel aan de Raad

Wij stellen u voor om:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, voor de huisvesting van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 in Baexem;

4. Argumenten

1.1 de raad heeft voor dit plan een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven

Op 10 december 2024 heeft de raad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. De argumenten voor dit besluit worden hieronder nogmaals toegelicht.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het onderliggende wijzigingsplan 'Kasteelweg 12 te Baexem' en in het bestemmingsplan 'Reparatie – en Veegplan Buitengebied Leudal 2016'. In het bestemmingsplan 'Reparatie – en Veegplan Buitengebied Leudal 2016' heet het perceel de bestemming 'agrarisch'. Het huisvesten van internationale werknemers is conform artikel 3.5.10. niet toegestaan omdat permanente en tijdelijke bewoning in strijd is met het gebruik.

Afwijken bestemmingsplan

Uw college kan afwijken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure). Er dient dan wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage 6) blijkt dat hier sprake van is. Er zijn geen redenen om niet aan het plan mee te werken. Er is aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de criteria van de beleidsnota 'huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal'. Ook de brandweer (Veiligheidsregio Noord-Limburg) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben positief geadviseerd en uit de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor de werknemers.

Aanduiding plattelandswoning

De bedrijfswoning is middels het 'Wijzigingsplan Kasteelweg 12 Baexem' omgezet naar een plattelandswoning. In het beleid zijn regels opgenomen met betrekking tot de aanwezige bedrijfswoning op het perceel waarbinnen de huisvesting wordt beoogd.

e. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen waarin de eigenaar/exploitant/beheerder van het bedrijf woont; De huisvesting is gesitueerd binnen het bestaande bedrijfsgebouw als aanwezig binnen het agrarisch bouwvlak waar ook de bedrijfswoning in is gesitueerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

f. In afwijking van lid e, kan huisvesting ook plaatsvinden binnen een agrarisch bouwvlak waarbij de eigenaar/exploitant niet in de bedrijfswoning woont of waar géén bedrijfswoning is gelegen, mits door de exploitant wordt aangetoond dat sprake is van een goed beheer; De initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak. Verder is er een beheerplan overleg waarin wordt aangetoond dat er sprake is van goed beheer.

Omgevingsdialoog

In het kader van de uitvoering van dit planvoornemen is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De dialoog is gestart met het sturen van een informatieve brief aan de bewoners van de Abenhofweg en Kasteelweg. Met een aantal bewoners van de Kasteelweg in Baexem en de Baexemerweg in Grathem is het plan eveneens besproken, (recentelijk en ook in het verleden). Uit de gevoerde dialoog zijn geen opmerkingen gemaakt op het planvoornemen. Voorzover in het verleden bezwaren zijn geuit, garandeert initiatiefnemer dat geen sprake zal zijn van hinder als gevolg van de huisvesting van de arbeidsmigranten. De medewerkers komen niet vaker dan nu voorbij bepaalde huizen van bewoners. In

de privé tijd gaan de medewerkers uitsluitend richting Baexem of Heythuysen om boodschappen te doen. De afstand tot sommige omwonenden is dermate groot, dat de huisvesting hoogstwaarschijnlijk niet merkbaar is. Initiatiefnemer zal bewust aandacht hebben voor het voorkomen van enige overlast naar de burens. Het opstellen en handhaven van het beheerplan draagt hieraan bij, eveneens het feit dat initiatiefnemer zelf woonachtig is op de locatie.

Het plan wordt landschappelijk ingepast

Binnen onderhavig plangebied zijn geen aanvullende waarden aanwezig die vragen om extra kwaliteitsverbetering. Er is ook geen sprake van nieuwbouw, nieuwvestiging of vergroting van het bouwvlak.

Volstaan kan worden met het bestaand landschappelijk inpassingsplan (2018), dat reeds de volledige locatie inpast. Het inpassingsplan is opgenomen in paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen raad

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gedurende 6 weken, van 19 december 2024 tot en met 30 januari 2025, ter inzage gelegen.

1.2 door een bewoner van Baexemerweg is een zienswijze ingediend

In de zienswijze wordt gesteld dat sprake is van een lange historie van overlast van het bedrijf van aanvrager. Door de gemeente is hiertegen nooit handhavend opgetreden. Er is geen basis om te veronderstellen dat in de toekomst tegen de overlast wel handhavend wordt opgetreden. Verder wordt gesteld dat sprake is van een formeel verzuim omdat de indiener van de zienswijze niet bij de omgevingsdialoog is betrokken. Dit terwijl de omgevingsdialoog wettelijk is voorgeschreven. Indiener van de zienswijze stelt dat de vergunning om inhoudelijke en formele redenen niet verleend mag worden. De zienswijze is bijgevoegd als bijlage 5 bij dit voorstel.

1.3 beoordeling van de zienswijze

Aan de zienswijze zijn geen argumenten te ontleen die maken dat de vergunning niet kan worden verleend. Indiener laat na om zijn bezwaren tegen het ontwerpbesluit te concretiseren. De in het verleden ondervonden overlast, los van de vraag of de klachten daarover terecht of onterecht zijn/waren, maakt op zich zelf niet dat vergunning moet worden geweigerd. Aan de wettelijke eisen wordt namelijk naar ons oordeel voldaan.

Wat betreft de omgevingsdialoog wordt opgemerkt dat deze bedoeld is om het maatschappelijk draagvlak te vergroten en omwonenden de gelegenheid te geven hun belangen kenbaar te maken. Het gaat hier om een inspanningsverplichting. Er geldt geen verplichting om tot overeenstemming te komen. Uiteindelijk is het aan ons college om de betrokken belangen af te wegen en een besluit te nemen.

Tussen aanvrager en indiener bestaat een verstoorde verhouding. Ondanks dat de indiener van de zienswijze hierin niet is betrokken, wordt ingestemd met de gevoerde omgevingsdialoog. Dit te meer omdat indiener middels het indienen van de zienswijze zijn belangen naar voeren heeft gebracht en dus niet is geschaad in zijn rechtspositie.

1.4 gelet op de ingediende zienswijze dient de raad voorgesteld te worden een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven

In de raadsvergadering van 10 december 2024 heeft de raad besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen indien er naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen géén zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning inhoudelijk niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Aangezien er een zienswijze is ingediend dient de raad voorgesteld te worden een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het plan en de omgevingsvergunning veranderd niet ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ter inzage legging van de ontwerp beschikking omgevingsvergunning.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

6. Juridische context

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 19 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

- Wabo Artikel 2.1, lid 1 onder c in samenhang met artikel 2.12. lid 1a onder 3 van de Wabo
- Artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo Verklaring geen bedenkingen raad

De omgevingsvergunning kan enkel verleend worden als afgeweken wordt van het bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo. Op grond van art. 2.27 Wabo en 6.5, lid 1 Bor kan deze vergunning slechts verleend worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 25 september 2018 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist. In het onderhavige geval is een vvgb vereist.

Anonimiseren van bijlagen:

LET OP: Bijlage 4 en 5 dienen voor openbaarmaking te worden geanonimiseerd wegens privacygevoelige gegevens van de indiener, ex artikel 87 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid.

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. Communicatie

Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt middels de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd.

9. Vervolg

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Datum 22 april 2025
Betreft definitieve verklaring van geen
bedenkingen voor de huisvesting van 28
internationale werknemers aan de
Kasteelweg 12 in Baexem
Pagina 5 van 5



10. Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
Bijlage 1. Raadsbesluit vvgb Kasteelweg 12 Baexem (TE ONDERTEKENEN)

Bijlagen informatief
Bijlage 2. Collegebesluit dd 24 september 2024
Bijlage 3. Raadsbesluit dd 10 december 2024
Bijlage 4. Zienswijze Kasteelweg (ANONIMISEREN VOOR OPENBAARMAKING)
Bijlage 5. Zienswijzereactie kasteelweg (ANONIMISEREN VOOR OPENBAARMAKING)
Bijlage 6. Besluit omgevingsvergunning Kasteelweg 12 Baexem
Bijlage 7. Ruimtelijke onderbouwing Kasteelweg 12 Baexem
Bijlage 8. Spuitzone tekening Kasteelweg 12 Baexem
Bijlage 9. Onderbouwing spuitzone Kasteelweg 12 Baexem
Bijlage 10. Beheerplan Kasteelweg 12 Baexem
Bijlage 11. Bestektekening loods Kasteelweg 12 Baexem

Heythuysen, 18 maart 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger