

Datum raad 23 januari 2025
Datum college 17 december 2024

Zaaknummer 2727656

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning huisvesting van maximaal 80 (shortstay) internationale werknemers aan de De Beeke 2 in Erp voor de duur van 15 jaar.

Samenvatting

Op 22 december 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het ontwikkelen van een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 (shortstay) internationale werknemers aan de De Beeke 2 in Erp voor de duur van 15 jaar. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van de raad vereist. Verzocht wordt om in te stemmen met een ontwerp vvgb.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Behandeling in commissie

16 januari 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw van een gebouw van 3 bouwlagen en het in gebruik nemen als logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 (shortstay) internationale werknemers aan de Beeke 2 in Erp voor de duur van 15 jaar.

Waarom naar de raad

Het college is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 2.27 eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mag het bevoegd gezag pas beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning, nadat uw raad een beslissing over de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft genomen. Met een besluit omtrent het al dan niet afgeven van een vvgb geeft uw raad een standpunt over de planologische aanvaardbaarheid van deze vergunningsaanvraag. Indien de vvgb niet wordt afgegeven, dan moet de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.20a Wabo worden geweigerd. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 22 december 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het ontwikkelen van een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 (shortstay) internationale werknemers aan de De Beeke 2 in Erp voor de duur van 15 jaar. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad vereist.

Argumenten

1.1 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw en het gebruik als short-stay hotel voor maximaal 80 internationale werknemers voor een periode van 15 jaar aangetoond.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een grootschalige huisvestigingslocatie aan de rand van een bedrijventerrein. Hetgeen in lijn met het beleid, maar niet rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt.

Het concept van de ruimtelijke onderbouwing is bij het raadsvoorstel gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' en de door het college te verlenen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Kanttekeningen

1.1 Zonder verklaring moet de aanvraag worden geweigerd

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 3°. 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.

1.2 Onder de voorwaarde van goedkeuring van de milieutechnische aspecten

De goedkeuring van de milieutechnische aspecten is voorwaarde om aan een goede ruimtelijke ordening te voldoen. De ODBN heeft voor het plan verschillende beoordelingen uitgevoerd van de milieutechnische onderbouwing. In de laatste beoordeling zijn de milieuaspecten Bedrijven & milieuzonering en Geurhinder & luchtkwaliteit onder voorwaarden akkoord bevonden. De gevraagde aanpassingen in de onderbouwing zijn doorgevoerd, waarmee aan deze voorwaarden wordt voldaan. Tevens is inmiddels zowel intern als extern navraag gedaan om, ter verificatie, te controleren of er ter plaatse van/nabij de planlocatie geurklachten bekend zijn. Dit blijkt niet het geval.

In huidige ODBN-beoordeling is alleen het onderwerp bodem nog niet akkoord. De reden hiervoor is dat bodemonderzoeken ouder dan 5 jaar geactualiseerd moeten worden. Deze actualisatie is wel uitgezet maar heeft nog niet plaatsgevonden. Het onderwerp is hierdoor nog niet aangepast en beoordeeld. Het bestaande bodemonderzoek geeft echter geen aanleiding voor een negatief effect op het woon-en leefklimaat.

Tevens wordt er op basis van de tussenperiode geen verandering verwacht. In ieder geval zal bij de definitieve vergunning dit onderdeel akkoord moeten zijn bevonden.

Communicatie

Na de instemming van uw raad met het voorstel gaat de ontwerpbeschikking voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden worden in gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Participatie

De initiatiefnemer heeft meerdere omgevingsdialogen met de buurt gevoerd over de ontwikkeling van het plan. De eerste ronde is gehouden in het kader van de eerste omgevingstafel. De omwonende en alle bedrijven van het bedrijventerrein zijn hierbij uitgenodigd, waarna op drie verschillende avonden gesproken is. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een hierop een vervolg gegeven, waarbij dezelfde genodigde op één avond zijn uitgenodigd. Van beide rondes is het verslag in bijlage toegevoegd.

Na het traject van de gevoerde omgevingsdialogen zijn er gesprekken gevoerd met initiatiefnemer, gemeente en een afvaardiging van de omwonenden om te komen tot een afsprakenkader met name over exploitatie en beheer van de huisvestingslocatie.

Het is de bedoeling om na de realisatiefase met deze partijen in gesprek te blijven door het instellen van een klankbordgroep.

Duurzaamheid

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen heeft geen gevolgen voor duurzaamheid.

Financiële toelichting

Alle kosten komen voor rekening en risico van aanvrager. Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd is en kan een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Planning

Na instemming van de Raad wordt de ontwerp omgevingsvergunning en alle bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Indien er geen zienswijzen ingediend worden, wordt de vvgb geacht verleend te zijn op grond van de door de raad vastgestelde categorieaanwijzing in de 'Regeling instrumenten ruimtelijke ordening'. Als er wél zienswijzen ingediend worden, zal er een verzoek voor verlenen van de definitieve vvgb aan uw raad voorgelegd worden.

Rechtsbescherming

Eventuele zienswijzen worden voorgelegd aan uw raad. Aan de hand van 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.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen
2. Verslag omgevingsdialogen
3. PPP-scan
4. ODBN-beoordeling

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2024

Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw van een gebouw van 3 bouwlagen en het in gebruik nemen als logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 (shortstay) internationale werknemers aan de Beeke 2 in Erp voor de duur van 15 jaar.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 januari 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij