Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

**Datum** 5 november 2024 **Agendapunt**

**Onderwerp** Ontwerp VVGB Kasteelweg 12
**Portefeuillehouder(s)** drs. M. Graef

# 1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp besluit omgevingsvergunning voor de huisvesting van 28 internationale werknemers aan de Kasteelweg 12 te Baexem

# 2. Inleiding

*Aanleiding*
Aan de Kasteelweg 12 te Baexem is Blueberries Grathem B.V. (hierna: initiatiefnemer) gevestigd. Het betreft een vollegronds teeltbedrijf dat zich richt op de teelt van blauwe bessen en asperges. De totale omvang van het landbouwareaal voor de teelt van blauwe bessen bedraagt 24 hectare. Aan de Kasteelweg 12 vindt de koeling, opslag en stalling plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering. Direct naast en tegenover het bedrijfsperceel wordt op 3 hectare grond gestart met de verbouw van asperges. Ten behoeve van de teelt en de hieruit voortkomende werkzaamheden is er grote behoefte aan extra arbeidskrachten. Vanwege de teelt van zowel asperges als blauwe bessen zal er sprake zijn van twee oogstseizoenen (voorjaar en zomer) waarvoor tijdelijke (buitenlandse) arbeidskrachten ingezet worden om de werkzaamheden te verrichten. In de huidige situatie beschikt initiatiefnemer nog niet over huisvesting op de eigen locatie. Dat is wel een duidelijke wens, met name vanwege het garant kunnen staan voor de kwaliteit van wonen voor de medewerkers. Het houden van toezicht is gemakkelijker als de huisvesting op eigen terrein plaatsvindt.
Initiatiefnemer heeft als doel de realisatie van een huisvestingsaccommodatie voor in totaal 28 personen.

Om het bouwplan mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een uitgebreide buitenplanse procedure. In het kader van deze procedure moet de raad eerst 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 beoogde resultaat is in te stemmen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de raad voor te stellen om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 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-vvgb geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

# 3. Voorstel aan de Raad

Wij stellen u voor om:
1. Een ontwerp 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;;
2. Een 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, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen géén zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

# 4. Argumenten

*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 2) 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.

*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 buren. 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*
Alvorens de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage te kunnen leggen, moet de raad, conform artikel 2.27 Wabo, een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven (vvgb). In die gevallen waarin de gemeenteraad bevoegd is om een verklaring van geen bedenkingen af te geven, kunnen burgemeester en wethouders niet in de plaats van de gemeenteraad een ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen voorbereiden en ter inzage te leggen. Dit heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 9 mei 2018 bepaald (ECLI:NL:RVS:2018:1511). Het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit treft u bijgaand als bijlage 3 en 4 aan. Als de raad de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt daarna het ontwerp besluit omgevingsvergunning (bijlage5) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, 6 weken ter inzage gelegd. De raad wordt tevens voorgesteld om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning inhoudelijk niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

# 5. Risico's

*Anterieure overeenkomst*
Met de aanvrager is een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten. De overeenkomst treft u als bijlage 6 aan. In de overeenkomst worden de afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing, afspraken m.b.t. de huisvesting en het aspect planschade geregeld. Door hetgeen gesteld in de overeenkomst worden nadelige (financiële) risico's voor de gemeente Leudal afgedekt.

# 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.

## 7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Met de aanvrager is, zoals aangegeven in paragraaf 5, privaatrechtelijke een overeenkomst gesloten. Alle financiële consequenties komen voor rekenen van de aanvrager.

## 8. Communicatie

De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd in het kader van de voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo.

## 9. Vervolg

De ontwerp vvgb wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Eenieder kan zijn zienswijze kenbaar maken. Als er géén zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, wordt de raad geadviseerd om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Hierdoor wordt veel tijdwinst gehaald. Indien wel zienswijzen worden ingediend, zal de raad wél worden gevraagd de definitieve verklaring van geen bedenkingen al dan niet af te geven.

Pas nadat de raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan het college de vergunning verlenen.

## 10.Bijlagen

- B&W-advies 476637
- Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen
- Aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen
- Concept ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Heythuysen, 24 september 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger