

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen
Registratienummer:	3221025
Op voorstel B&W d.d.:	3 december 2024
Datum vergadering:	28 januari 2025
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Afgeven (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen.

Samenvatting

Op 21 december 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de realisatie van een gebouw met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen. De te huisvesten arbeidsmigranten worden ingezet ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering (tomaten-teelt).

Het voorliggend plan past niet binnen de regels in het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks mogelijk. Daarom is naast de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het voornemen is om voor de afwijking een omgevingsvergunning te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Deze vergunning kan alleen worden afgegeven indien de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit voorstel ziet toe op deze verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Beheerplan en huisregels
4. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

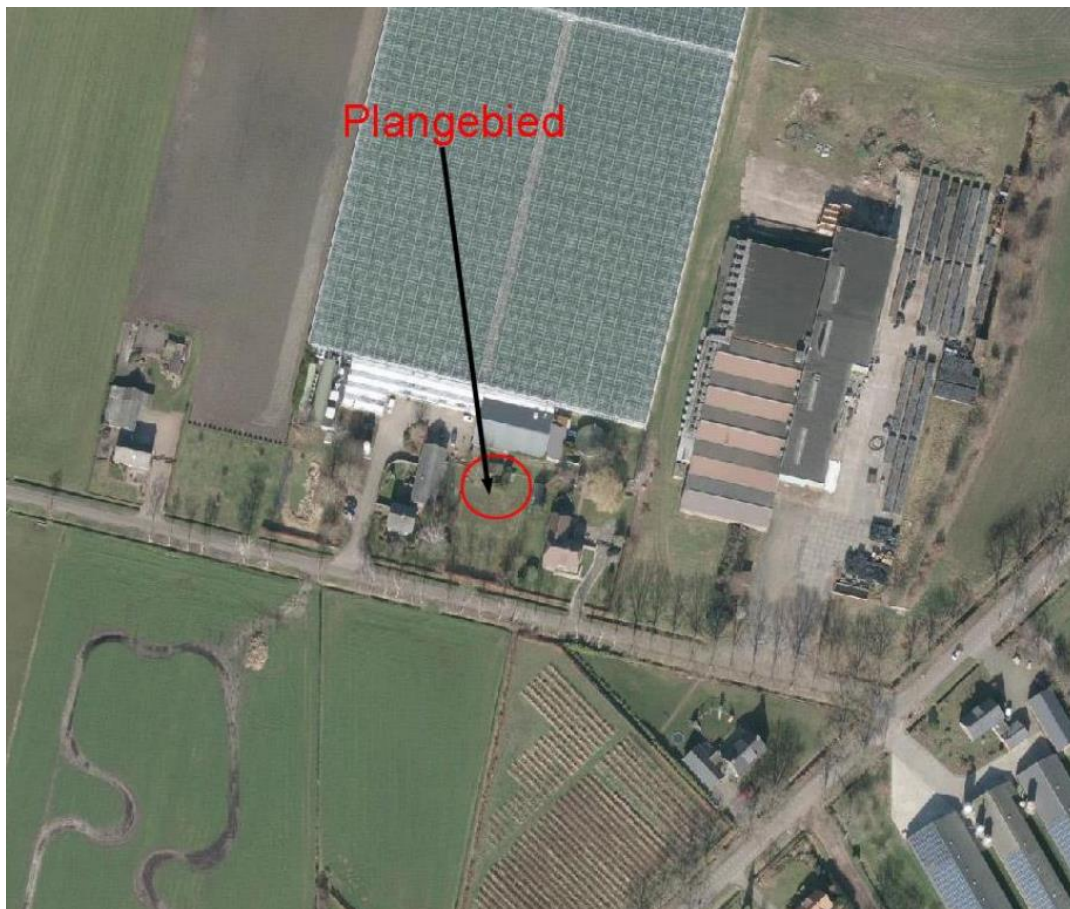
Voorgeschiedenis

Op 12 april 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een gebouw met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen. Tegen deze omgevingsvergunning is een beroepsschrift ingediend. Ten tijde van de indiening van het beroep bij de rechtbank is gebleken dat niet alle noodzakelijke procedurestappen zijn doorlopen wat mogelijk kan leiden tot een vernietiging van de omgevingsvergunning. Om de procedure met betrekking tot de vergunning te versnellen is een nieuwe vergunningaanvraag ingediend. Met initiatiefnemer is afgesteld dat de oude vergunning t.z.t. wordt ingetrokken op verzoek van initiatiefnemer.

Nieuwe aanvraag

Op 21 december 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de realisatie van een gebouw met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen. De te huisvesten arbeidsmigranten worden ingezet ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering

De beoogde nieuwbouw is gesitueerd in de tuin behorende bij de bedrijfswoningen Zinkskeslaan 4 & 6 en het kassencomplex. Voor de ligging van het plangebied zie figuur 1.



Figuur 1: plangebied

Op de locatie Zinkskeslaan 6 is een glastuinbouwbedrijf, met een oppervlakte van ruim 3 hectare gevestigd, waar op dit moment (snoep)tomaten worden geteeld. Voor de teelt van (snoep)tomaten zijn veel arbeidskrachten noodzakelijk. Het is voor initiatiefnemer niet mogelijk om in bestaande bebouwing huisvestingsvoorzieningen te realiseren. De initiatiefnemer wenst daarom een huisvestingsvoorziening voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten te realiseren in de vorm van nieuwbouw. De te huisvesten arbeidsmigranten worden ingezet ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering.

Voor deze locatie zijn twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend, te weten voor het huisvesten van 8 arbeidsmigranten in de bedrijfswoning en voor het huisvesten van 36 arbeidsmigranten (short- en mid stay) in een nieuw te bouwen huisvestingsgelegenheid. In totaal is er daarom sprake van de huisvesting van 44 arbeidsmigranten bij het bedrijf aan de Zinkskeslaan 6.

Dit voorstel ziet alleen op de aanvraag voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten.



Figuur 2: : impressie toekomstige invulling (A= Huisvestingsvoorziening)

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Het realiseren een gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken.

Er is daarom is naast de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan.

In de nieuwe aanvraag worden de verplichte procedurestappen doorlopen. Het voorneemen is om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Het college is hiervoor het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Onderdeel van die procedure is de benodigde afgifte van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Indien uw gemeenteraad geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling, verzoeken wij u de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) af te geven.

2. Voorstel

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten op de locatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen af te geven;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Indien geen zienswijzen tegen deze (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend, deze (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken.

3. Beoogd effect

Door medewerking te verlenen aan dit initiatief wordt er een bijdrage geleverd aan de huisvesting van arbeidsmigranten die noodzakelijk worden geacht voor een goede bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf.

4. Argumenten

1.1. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven

De ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het college kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder een schriftelijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Deze afwijking valt niet onder de door uw gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

1.2. Deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid

De gemeente Deurne heeft in de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' voorwaarden vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze beleidsnotitie is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die zijn vastgesteld in de beleidsnotitie.

1.3. De te huisvesten arbeidsmigranten zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het huisvesten van 36 arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering. Dit is ook een belangrijke voorwaarde op basis van het gemeentelijk beleid.

Deze noodzaak is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente Deurne heeft deze motivering laten beoordelen door de 'Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB)'. De AAB heeft geconcludeerd dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten in overeenstemming is met de arbeidsbehoefte van voorliggend agrarisch bedrijf en noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

1.4 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief op deze locatie is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage 2. Het is een passende locatie voor een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten

Verder zijn in de ruimtelijke onderbouwing alle omgevingsaspecten (zoals gezondheid, bodem, geur, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï en water) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief. De aanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels

ruimtelijke ordening' voldoet daarmee aan de 'goede ruimtelijke ordening', zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke onderbouwing zie bijlage 2.

1.5 *In het beheerplan voor de huisvestingslocatie zijn de belangen van betrokkenen gewaarborgd.*

De initiatiefnemer heeft een beheerplan opgesteld voor deze huisvestingslocatie. In het beheerplan zijn afspraken vastgelegd over het beheer en toezicht van de huisvestingslocatie.

In dit beheerplan worden, in combinatie met de opgestelde huisregels, de belangen van omwonenden, huurders, verhuurder en gemeente Deurne gewaarborgd. Dit beheerplan en de huisregels worden juridisch geborgd in de omgevingsvergunning. Ook worden er voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

2.1 *Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten*

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor deze ontwikkeling. In deze overeenkomst staan afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer, zoals landschappelijke inpassing en planschade.

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

5. Financiën

Aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag wordt leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld.

6. Juridische aspecten

De VVGB is geregeld in artikel 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Uit het tweede lid van artikel 6.5. Bor volgt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de ontwerp-VVGB, als onderdeel van omgevingsvergunning, kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen de definitieve VVGB staat geen afzonderlijke mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Tegen de omgevingsvergunning (waar de VVGB deel van uitmaakt) kan wél beroep worden ingesteld

7. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt met een publicatie op de website van de gemeente, in het Gemeenteblad en wordt tevens bekendgemaakt in het Weekblad voor Deurne.

Daarnaast zijn omwonenden van het projectgebied in de periode eind 2021- begin 2022 door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling.

8. Vervolg en evaluatie

Nadat uw gemeenteraad heeft besloten de ontwerp-VVGB af te geven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze is onder andere te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen geïnventariseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan het college een besluit nemen over het definitief verlenen van de omgevingsvergunning. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan worden deze beantwoord in een nota van zienswijzen en opnieuw aan uw gemeenteraad voorgelegd. Daarna kan het college een definitief besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank.

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

R.R.M. Halffman

G.T. Buter