RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2023009086

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Omgevingsvergunning Waardjesweg ong te Heusden (vvgb)	-6-	12 juli 2023	23.07A.04	JS

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Waardjesweg ong. (voorheen nummer 73), kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie P, nummer 1168 een tijdelijke huisvestingsvoorziening te realiseren voor de huisvesting van in totaal 94 arbeidsmigranten (midstay) voor de duur van maximaal 10 jaar. Op de locatie is een varkenshouderij gesaneerd en de bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.

De herstructurering c.q. ontwikkeling van het besluitgebied past qua uitvoering niet binnen het geldende bestemmingsplan (strijdig gebruik).

Door de initiatiefnemer is een aanvraag omgevingsvergunning Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ingediend. Middels het verlenen van deze omgevingsvergunning kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, uitgebreide procedure). Verlening van de vergunning is slechts mogelijk wanneer uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft (vvgb). Door middel van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom er in het kader van deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beslispunten
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden;

Inleiding
Planvoornemen
Het plan betreft het realiseren van een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor de huisvesting van in totaal 94 arbeidsmigranten (midstay) voor maximaal 10 jaar aan de Waardjesweg ong. Op de locatie is een varkenshouderij gesaneerd en de bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk met een projectafwijkingsbesluit
Onderhavig voornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2021-2' (strijdig gebruik). De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven met toepassing van een afwijkingsprocedure. Het voornemen past niet binnen de afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan zelf biedt. Er kan ook geen medewerking worden verleend met toepassing van de kruimelgevallenregeling. Gevraagd wordt medewerking te verlenen

met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (projectafwijkingsbesluit). Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig.
Om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen aan de vergunningaanvraag, moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Passende huisvesting en goed woon- en leefklimaat
De huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten en de vraag naar arbeidsmigranten in de omgeving is groot. Onderhavig initiatief biedt uitkomst, nu er wordt voorzien in passende huisvesting voor arbeidsmigranten, dichtbij de glastuinbouwbedrijven. Voor onderhavig project wordt samengewerkt met ZON Uitzendgroep BV. Dit is een uitzendbureau voor arbeidsmigranten die willen werken in de tuin- en landbouw.
Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er voor de categorie midstay geen alternatieve locaties gelegen die passend zijn. Voor de categorie midstay is er behoefte aan relatief goedkope huur en voldoende privacy waarbij verschillende voorzieningen gedeeld kunnen worden. Onderhavig initiatief voldoet aan deze vraag.
Door in te stemmen met de realisatie van onderhavig plan neemt de druk op de kern af, waardoor reguliere woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen waaronder starters en jonge gezinnen.
De huisvestingsvoorziening ligt op ca. 1 km afstand van de dorpskern van Heusden waardoor de bewoners niet te ver van de voorzieningen af wonen.
De huisvestingsvoorziening voor de arbeidsmigranten past in de omgeving. Het bebouwingsoppervlak wordt minder groot dan de voormalige varkensstallen en in de omgeving is al bebouwing aanwezig. Daarnaast wordt de bebouwing met name geconcentreerd aan de voorzijde van het perceel. Ten opzichte van de oude situatie wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan stedenbouwkundige of landschappelijke structuren. De bebouwing wordt opgericht binnen de bestaande contouren van de eerdere bebouwing. Omdat de bebouwing vooral aan de voorzijde is geconcentreerd, wordt de openheid van het omliggende landschap iets versterkt.

Er is sprake van kwalitatieve huisvesting
De huisvestingsvoorziening wordt duurzaam en gasloos gebouwd en de huisvesting voldoet aan de SNF-normen, waarbij eisen worden gesteld aan de inrichting en maatvoering. De bewoners beschikken hierdoor over voldoende leefruimte, buitenruimte en faciliteiten.

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen
Uit geurhinderonderzoek is gebleken dat, mits de huisvesting wordt gerealiseerd in het voorste gedeelte aan de Waardjesweg, er wordt voldaan aan de maximale voorgrondbelasting. In het planvoornemen wordt hier rekening mee gehouden, nu de bebouwing aan de voorzijde wordt gerealiseerd en de parkeerplaatsen aan de achterzijde ligt.
Ten aanzien van afvalwater en hemelwater voorziet het planvoornemen in een kleine toename van verharding als gevolg van de realisatie van de herbouw en de aanleg van de parkeerplaatsen. Het project is in overeenstemming met de uitgangspunten van goed waterbeheer.
Ten aanzien van bodem, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstof en fijnstof en geluid zijn er geen belemmeringen geconstateerd met betrekking tot de functiewijziging van het perceel.

Er ontstaat geen belemmering voor omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies worden niet beperkt
Uit nader onderzoek is gebleken dat de huisvestingsvoorziening op voldoende afstand van omliggende veehouderijen wordt gerealiseerd, waardoor omliggende veehouderijen kunnen voldoen aan de geurnormering. In de huidige situatie zijn tevens op kleinere

afstand reeds woningen gelegen, waardoor de toevoeging van deze functie geen verdere beperking voor de bedrijfsvoering kan opleveren.
Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met een aantal omwonenden binnen een straal van 500 meter van het projectgebied. Initiatiefnemer heeft d.d. 30 oktober 2020, 23 september 2022 en 20 maart 2023 een buurtoverleg gevoerd inzake onderhavig project met de omwonenden. Het project is over het algemeen positief ontvangen door de omgeving. Ze vinden de locatie er echter niet geschikt voor. Buiten de gestelde, soms kritische vragen, zijn de reacties algemeen positief.
De dichtstbijzijnde woning (niet zijnde een bedrijfswoning) is gelegen op ca. 380 meter van de locatie, waardoor er geen belemmering voor omwonenden ontstaat. Ook bedrijfswoningen zijn verder weg gelegen, op ca. 150 meter afstand van de locatie. Voor daadwerkelijke exploitatie aanvangt, dient de huisvester te beschikken over een exploitatievergunning waarin ook eisen worden gesteld ten aanzien van het beheer van de locatie en de geldende huisregels, zodat er ook voor de omgeving geen overlast ontstaat.

Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap
Door de sloop van de varkensstallen en het oprichten van nieuwe bebouwing wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de locatie. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en goedgekeurd waarmee een groene invulling wordt gegeven en de kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd.

De verkeersontsluiting en de parkeersituatie voldoen
Op het perceel worden 47 wooneenheden gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm van 0,7 per persoon. Er dienen derhalve (94 x 0,7=) 66 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zijn voorzien op eigen terrein en daarmee wordt derhalve voldaan aan de parkeereis. De ontsluiting is voorzien via de Waardjesweg.

Het project is uitvoerbaar
De realisatie van het project valt volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer en is daarmee uitvoerbaar. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Wat willen we bereiken
Een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van een een huisvestingsvoorziening voor de huisvesting van in totaal 94 arbeidsmigranten (midstay) aan de Waardjesweg 73 te Heusden.

Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad instemt met de afgifte van een ontwerp-vvgb wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-vvgb en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen dient het college binnen vier weken te beslissen op de aanvraag. Wanneer zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ontvangen en dit leidt tot aanpassing van het plan, dan zal aan uw raad met toezending van de eventuele zienswijzen worden gevraagd om een al dan niet gewijzigde definitieve vvgb te verlenen. Vervolgens zal het college het definitieve besluit nemen en dit besluit wordt opnieuw ter inzage gelegd.
Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze naar voren heeft gebracht op het ontwerpbesluit kunnen binnen 6 weken beroep instellen tegen het besluit.
Wanneer het besluit onherroepelijk is zal deze op termijn in het bestemmingsplan of omgevingsplan worden opgenomen.

Mogelijke alternatieven
Uw raad kan de ontwerp-vvgb (en definitieve vvgb) slechts weigeren indien de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de doelen uit de toekomstagenda Asten 2030 die voor dit initiatief passend zijn.

Risico's
Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee wikkelen we onder andere eventuele planschade af op de initiatiefnemer.

Communicatie
Bekendmaking van het ontwerpbesluit (en het definitieve besluit) zal conform de wettelijke vereisten worden bekendgemaakt.

Wat mag het kosten
De gemeentelijke apparaatskosten worden op grond van de legesverordening op de aanvrager verhaald.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

2023009197	Raadsbesluit
2023044729	Ruimtelijke onderbouwing Waardjesweg 73
2023043115	Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing Waardjesweg 73
2022089542	Huisregels
2022089545	Aanvulling huisregels
2022089537	Publiceerbare aanvraag

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Omgevingsvergunning Waardjesweg ong te Heusden (vvgb)	12 juli 2023	23.07A.04

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023 met zaaknummer 2023009086;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 20 juni 2023;

besluit:
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 12 juli 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk