

## Raadsvoorstel

Datum	23 juni 2022	Zaaknummer	2089928
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling J. Goijaarts
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen, Heidebloemstraat 15, Schijndel (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo).		

### Samenvatting

JJM materieel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar. Voor het bouwplan is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig. In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig omdat het bouwplan niet geheel past binnen het planologisch beleidskader uit de beleidsnota huisvesting van internationale werknemers (Huisvesting arbeidsmigranten: "Maak er werk van!"), vastgesteld door de raad in juni 2019.

### Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8

### Behandeling in commissie

9 juni 2022.

### Ontwerpbesluit gemeenteraad

#### Tekst besluitenlijst

Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar.
2. De onder 1 bedoelde ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen.
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde 'verklaring van geen bedenkingen' als definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' aan te merken.

Meerijstad, 23 juni 2022

Aan de raad,

### **Waarom naar de raad**

In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw raad nodig omdat het gewijzigde gebruik (van kantoor naar de huisvesting van internationale werknemers) in dit bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit, i.c. 'Regeling instrumenten ruimtelijke ordening' d.d. 22 juni 2017. Het betreft de transformatie van bestaand vastgoed (kantoorpand) ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. Geconcludeerd is dat voor het gewijzigde gebruik een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is via het doorlopen van de uitgebreide procedure. In de procedure voor de buitenplanse afwijking voor het gebruik is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig omdat niet wordt voldaan aan de afstandseis van 75 meter in de kolom voor "reguliere woningen" in het planologisch beleidskader uit de beleidsnota voor huisvesting van internationale werknemers (Huisvesting arbeidsmigranten: "Maak er werk van!"), vastgesteld door de raad in juni 2019.

De kortste afstand van de bedrijfswoning Heidebloemstraat 13a tot het gebouw Heidebloemstraat 15 is ruim 60 meter. Om die reden wordt een VvgB bij de raad aangevraagd. Voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd welke is getoetst en akkoord is bevonden.

### **Onderwerp**

Verklaring van geen bedenkingen m.b.t. de omgevingsvergunning Heidebloemstraat 15 te Schijndel voor de transformatie van bestaand vastgoed (kantoorpand) ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers. .

### **Aanleiding**

JJM materieel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar. Ten behoeve hiervan moet buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan naast een uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteit "brandveilig gebruik" en de activiteit "bouwen". Eerder is op basis van de "kruimelregeling" en het "kruimelbeleid" een omgevingsvergunning voor het bovengenoemde afwijkende gebruik verleend die op grond van de gevoerde bezwarenprocedure herroepen en ingetrokken is. Het in stand laten van deze omgevingsvergunning op basis van het "kruimelbeleid" bleek niet mogelijk.

Geconcludeerd is dat voor het gewijzigde gebruik een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is via het doorlopen van de uitgebreide procedure. In de procedure voor de buitenplanse afwijking voor het gebruik is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig omdat niet wordt voldaan aan de afstandseis van 75 meter in de kolom voor "reguliere woningen" in het planologisch beleidskader uit de beleidsnota voor huisvesting van internationale werknemers (Huisvesting arbeidsmigranten: "Maak er werk van!"), vastgesteld door de raad in juni 2019.

De kortste afstand van de bedrijfswoning Heidebloemstraat 13a tot het gebouw Heidebloemstraat 15 is ruim 60 meter. Om die reden wordt een VvgB bij de raad aangevraagd. Voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd welke is getoetst en akkoord is bevonden.

## Argumenten

Beslispunt 1 en 2.

Er is in januari 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Daaruit kwamen nog niet direct bezwaren naar voren. Aan de bezwaren vanuit de omgeving die daarna tijdens de bezwarenprocedure aan het licht zijn gekomen (milieuhygiënische aspecten, ruimtelijke aspecten en vrees voor overlast) is zoveel mogelijk tegemoet gekomen in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Het betreft de volgende zaken:

- Voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' voor de realisatie van het bouwplan Heidebloemstraat 15, bestaat een (na de bezwarenprocedure aangepaste) goede ruimtelijke onderbouwing (RUON). Het concept daarvan 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).
- In de bedrijfswoning op Heidebloemstraat 13a wonen slechts 6 internationale werknemers. Dit is qua ruimtelijke impact gering daar er ter plaatse geen sprake is van een woonstraat.
- De 6 tijdelijke plaatsen op Heidebloemstraat 13a mogen de omgevingsvergunning voor de nu gevraagde 70 tijdelijke plaatsen niet in de weg staan. Dit zou immers mede de doelstelling/ opgave van het beleid belemmeren om 2000 - 2500 extra bedden voor arbeidsmigranten te realiseren voor juli 2024.
- In de omgeving zijn voornamelijk bedrijven aanwezig en minder burgers. De impact is daarmee ook beperkt.
- Bedrijven worden niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt en aan de milieuhygiënische randvoorwaarden wordt voldaan. Omdat er sprake is van short-stay logies is er geen sprake van belemmeringen voor omliggende bedrijven.
- De nieuwe locatie met de meeste internationale werknemers zit ver(der) weg van de inwoners dus de impact op hen is zeer beperkt.
- Vrees voor (toekomstige) overlast: in het besluit zullen een aantal voorschriften worden opgenomen om de veiligheid van de omgeving zoveel mogelijk te waarborgen en de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te waarborgen. In de voorschriften zal onder andere worden opgenomen dat er 24/7 een beheerder aanwezig moet zijn en dat deze ook bereikbaar is als aanspreekpunt voor zowel de bewoners van de huisvestingslocatie als voor de omwonenden. Ook dient er een nachregister aanwezig te zijn.
- Omwonenden vrezen voor verkeersoverlast. Wat betreft het verkeersaspect is Inmiddels duidelijk op basis van aanvullend ingewonnen advies dat het verkeersaspect geen belemmering vormt. Dit zelfde geldt voor het parkeren op eigen terrein. De RUON is hierop aangepast. Er is ruim voldoende parkeercapaciteit.

Beslispunt 3.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend kan de procedure omgevingsvergunning vervolgd worden zonder tussenkomst van de raad. Dit levert tijdswinst op voor de aanvrager.

## Kanttekeningen

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.

## **Communicatie**

Een 'verklaring van geen bedenkingen' maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## **Participatie**

Op 14 januari 2021 is door de initiatiefnemer een informerende brief (in plaats van een bijeenkomst vanwege de Coronamaatregelen) aan een aantal adressen aan de Heidebloemstraat, Molendijk Zuid en Zwembadweg verstuurd. Het verslag is van 25 februari 2021. Hieruit blijkt dat op 15 januari 2021 met Dortmunds Touringcar is gesproken. Op 11 februari 2021 is met Dortmunds Taxi gesproken. Op 4 februari 2021 is namens een aantal buurtbewoners contact geweest met de initiatiefnemer. Op 8 maart heeft een vervolgesprek plaatsgevonden waarvan verslag is gemaakt. Hierin zijn zorgen en aandachtspunten besproken en heeft de initiatiefnemer de oplossingen hiervoor, zoals 24/7 toezicht houden, uiteengezet.

## **Duurzaamheid**

Het betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie waarbij de bestaande bebouwing wordt benut.

## **Financiële toelichting**

Het verlenen van een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft geen financiële gevolgen.

## **Planning**

Door een uitspraak van de afdeling van 19 oktober 2016 moet bij de ontwerpvergunning ook een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' ter inzage worden gelegd. Dit om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun zienswijzen kenbaar te maken tegen de 'verklaring van geen bedenkingen'. Bij het nemen van een definitief besluit over de 'verklaring van geen bedenkingen' moet uw raad eerst ingaan op de eventueel ingediende zienswijzen. Het stuk zal in dat geval opnieuw aan de raad worden voorgelegd. Komen er geen zienswijzen tegen de 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' dan wordt de ontwerpverklaring omgezet in een 'definitieve verklaring van geen bedenkingen'. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld.

## **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.

## **Monitoring en evaluatie**

Zie onder 'Planning'.

## **Bijlage(n)**

1. Aanvraag omgevingsvergunning.
2. Ruimtelijke onderbouwing Heidebloemstraat 15 te Schijndel (gemeente Meierijstad).

**Ter inzage documenten**

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

**Besluit gemeenteraad:**

1. De raad besluit een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee zij verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om omgevingsvergunning voor de huisvesting van maximaal 70 (shortstay) internationale werknemers aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel voor de duur van 15 jaar.
2. De raad besluit de onder 1 bedoelde 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen.
3. De raad besluit dat, wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde 'verklaring van geen bedenkingen' als definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' wordt aangemerkt.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 juni 2022,

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

E. Franken

Ir. C.H.C. van Rooij