



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	6 juli 2017
Datum B&W-besluit:	28 maart 2017
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	A. Ras
Telefoonnummer:	040 – 2631 545
Portefeuillehouder:	M. Jansen
Corsanummer:	2016.17480

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Moorven 2
(omgevingsvergunning huisvesting seizoenarbeiders)

Beslispunten

Verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- voor de activiteit “bouwen”; voor uitbreiding van de bebouwing met een kantine en twee terrassen, en;
- voor de activiteit “gebruik”; voor het huisvesten van 119 seizoenarbeiders (verdubbeling aantal kamers) op het perceel Moorven 2 voor maximaal 9 maanden per jaar binnen de bestaande bedrijfsgebouwen en het aanbrengen van 56 parkeerplaatsen op gronden met een agrarische bestemming.

Inleiding

Bij een eerder uitgevoerde inventarisatie naar bedrijven waar seizoenarbeiders worden gehuisvest is geconstateerd dat op het adres Moorven 2 seizoenarbeiders worden gehuisvest, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning was verleend.

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning heeft de ondernemer naast de legalisatie van de bestaande huisvesting meteen gekozen voor het uitbreiden van het aantal plaatsen naar 119 en tevens het bouwen van een nieuwe kantine en verblijfsruimte. Daarnaast worden de parkeerplaatsen verplaatst naar een nieuw aan te leggen parkeerplaats met 56 parkeerplaatsen op eigen terrein. De locatie ligt buiten het bestaande bouwblok.

Dit heeft geleid tot het aanvragen van een afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit “bouwen”. De afwijking betreft ook de activiteit “gebruik”. De bestaande situatie is namelijk ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het oppervlak dat voor de huisvesting van seizoenarbeiders wordt gebruikt. Dat mag volgens het bestemmingsplan Buitengebied (2008) maximaal 250 m² bedragen. Het bestaande oppervlak is echter al 440 m².

Volgens het bestemmingsplan mag de huisvesting van seizoenarbeiders ook maximaal 6 maanden duren. De huisvesting vindt hier echter steeds gedurende maximaal 9 maanden per jaar plaats. Ook daarop heeft de aanvraag betrekking.

In de aanvraag is ook een nieuwe locatie opgenomen voor het parkeren van 56 auto's.



Wat willen we bereiken

Met het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan het college de gevraagde uitgebreide omgevingsvergunning verlenen.

- Daarmee wordt de bestaande situatie gelegaliseerd (huisvesting seizoenarbeiders qua oppervlak en aantal maanden per jaar). Het uitbreiden van het aantal slaapvertrekken. In het kader van de herziening van bestemmingsplan Buitengebied stond al een herziening (verruiming) van de regeling voor het huisvesten van seizoenarbeiders op het programma wat betreft de periode waarin seizoenarbeiders gehuisvest mogen zijn.
- Voorts wordt een uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt (kantine en terrassen). Hiermee wordt de kwaliteit van de huisvesting sterk verbeterd.
- Tevens worden er 56 parkeerplaatsen op eigen terrein aangebracht waarmee het voorterrein vrij blijft van auto's.

Argumenten

1.1 Door de aanpassing van het gebouw ontstaat er extra leefruimte voor de aanwezige seizoenarbeiders.

Door het bouwen van de kantine en beide overdekte terrassen wordt de verblijfsruimte vergroot. Hierdoor zijn de arbeiders ook niet gedwongen in ruimtes te zitten waar ook bedrijfsmateriaal is opgeslagen. De kantine is zo gesitueerd dat deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg waardoor de seizoenarbeiders meer privacy hebben.

1.2 Met het afgeven van de omgevingsvergunning wordt de huisvesting van seizoenarbeiders ook op deze locatie gelegaliseerd.

Met het legaliseren van deze locatie zijn de locaties waar seizoenarbeiders verblijven in Nuenen voorzien van de benodigde vergunningen. Hiermee is een beter toezicht mogelijk en kan er beter worden opgetreden bij eventuele strijdigheden.

1.3 Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw.

De brandweer heeft bij de controle de wens uitgesproken dat het voorterrein vrij blijft van geparkeerde auto's om een opstelplaats voor blusvoertuigen te garanderen. De auto's bereiken het pand via de Lieshoutseweg. Gezien de intensiteit van meer dan 8000 motorvoertuigen per etmaal op de Lieshoutseweg valt het aantal auto's van en naar het bedrijf hierbij weg. De gehanteerde parkeernorm van minimaal 1 plaatsen per 3 werknemers heeft instemming van het cluster verkeer. De parkeerplaats heeft zelfs een overcapaciteit van 16 parkeerplaatsen.

1.4 Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen ontheffing voor hogere geluidwaarden aangevraagd hoeft te worden.

Ten behoeve van het verzoek is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de afstand tot de Lieshoutseweg.

Kanttekeningen

1.1 Het wijzigen van planologische mogelijkheden kan altijd leiden tot het indienen van een verzoek om planschade.

Op 18 november 2016 is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.



1.2 Via de omgevingsvergunning mogen uitsluitend seizoenarbeiders worden gehuisvest die werkzaam zijn bij het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Er dienen bij alle locaties waar seizoenarbeiders zijn gehuisvest regelmatig controles te worden uitgevoerd om er inderdaad alleen werknemers van het bedrijf verblijven om te voorkomen dat er een zelfstandige logiesfunctie voor seizoenarbeiders ontstaat.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

De raad wordt verzocht om een verklaring van geen bedenkingen voor dit initiatief af te geven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben ter inzage gelegen. Dit is bepaald in artikel 3.10 Wabo en volgende (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Er zijn geen reacties ingediend ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen.

De afwijking wordt toegestaan, met dien verstande dat:

- a) De bebouwing ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders gedurende het teeltseizoen wordt gebruikt, met een maximum van 9 maanden per jaar;
- b) Deze huisvesting uitsluitend ten dienst staat van de seizoenarbeiders in het betreffende vollegrondse teeltbedrijf;
- c) Het uitsluitend de huisvesting betreft van seizoenarbeiders die werkzaam zijn op hetzelfde bedrijf als waar de huisvesting wordt toegestaan;
- d) Er voor deze seizoenarbeiders sprake is van en blijft van een aanvaardbaar en veilig woon- en leefklimaat;
- e) De huisvesting plaats vindt binnen de bedrijfsgebouwen en geen afzonderlijke woningen worden toegevoegd;
- f) De huisvesting milieuhygiënisch inpasbaar is, en voor omliggende bedrijven geen onevenredige beperkingen tot gevolg heeft.

Planning

De ondernemer wenst in de winter van 2017 te kunnen starten met de bouw. Deze extra procedure stap is het gevolg van een eerder niet volledig advies. Om de ondernemer hiervan geen schade te laten opnemen dient de verklaring van geen bedenkingen tijdens de raad van 6 juli te worden behandeld en daarmee op 20 juni in de commissie Ruimte. De raadsvergadering van 28 september 2017 is te laat omdat de uiteindelijke omgevingsvergunning nog 6 weken na verlening ter inzage moet worden gelegd.

Wat mag het kosten

De kosten worden conform de legesverordening in rekening gebracht. Bij legalisatie is sprake van verhoogde legeskosten. Dit geldt voor het deel van de reeds aanwezige verblijven. De uitbreiding valt niet onder de legalisatie.

Evaluatie

Niet van toepassing



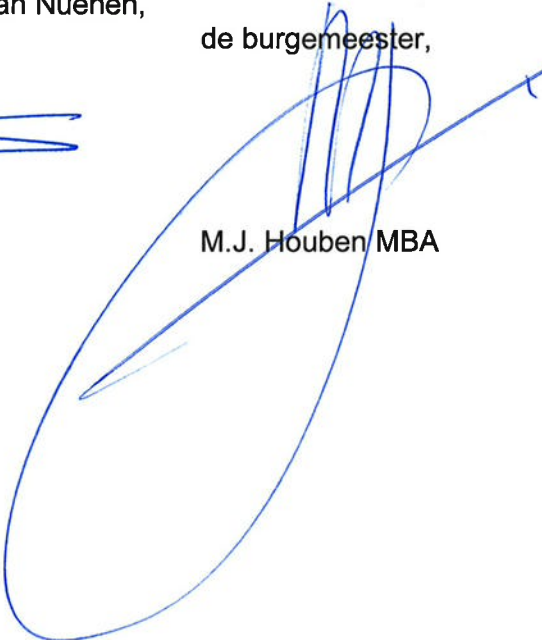
Bijlagen

Document	Corsanummer
Aanvraagformulier	2015.18297
Tekening bestaande situatie	2015.22223
Tekening nieuwe situatie	2016.16274
Ruimtelijke onderbouwing	2016.05849
Akoestisch onderzoek	2016.05848
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning	2017.04367
Indeling parkeerplaatsen op eigen terrein	2017.04539

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,


N.J.H. Scheltens

de burgemeester,


M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen Moorven 2
(omgevingsvergunning huisvesting seizoenarbeiders)

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

overwegende dat T. van Gennip heeft verzocht om een afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het perceel, plaatselijk bekend Moorven 2, voor het gebruik van opstallen voor de huisvesting van seizoenarbeiders, dit zoals beschreven in de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing (oktober 2015, aangepast 5 februari 2016, Crijns Rentmeesters bv);

dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van deze wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;

dat hij kennis heeft genomen van de aanvraag en de daarbij behorende stukken, en kan instemmen met de overwegingen in de daartoe behorende ruimtelijke onderbouwing;

dat blijkens de ontwerp omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan, met dien verstande dat:

- a) De bebouwing ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders gedurende het teeltseizoen wordt gebruikt, met een maximum van 9 maanden per jaar;
- b) Deze huisvesting uitsluitend ten dienst staat van de seizoenarbeiders in het betreffende vollegrondse teeltbedrijf;
- c) Het uitsluitend de huisvesting betreft van seizoenarbeiders die werkzaam zijn op hetzelfde bedrijf als waar de huisvesting wordt toegestaan;
- d) Er voor deze seizoenarbeiders sprake is van en blijft van een aanvaardbaar en veilig woon- en leefklimaat;
- e) De huisvesting plaats vindt binnen de bedrijfsgebouwen en geen afzonderlijke woningen worden toegevoegd;
- f) De huisvesting milieuhygiënisch inpasbaar is, en voor omliggende bedrijven geen onevenredige beperkingen tot gevolg heeft.

dat een ontwerp voor deze verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 3.11 Wabo vanaf 8 december 2016 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;

dat er in deze periode geen zienswijzen zijn ingekomen aangaande de verklaring van geen bedenkingen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2017;



gelet op het bepaalde in de artikelen 2.27 en 3.10 en volgende Wabo;

B E S L U I T :

Verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- voor de activiteit “bouwen”; voor uitbreiding van de bebouwing met een kantine en twee terrassen, en;
- voor de activiteit “gebruik”; voor het huisvesten van 119 seizoenarbeiders op het perceel Moorven 2 voor maximaal 9 maanden per jaar binnen de bestaande bedrijfsgebouwen en het aanbrengen van 56 parkeerplaatsen op gronden met een agrarische bestemming.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 juli 2017

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA