



Omgevingsvergunning 1^e fase

(Uitgebreide procedure)

Dossiernummer 2019-0359

Aanvraag

Op 20 mei 2019 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen van Limbogh B.V. voor het realiseren van een nieuw gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Oliviersweg 9 in Oisterwijk.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Ontvankelijkheid

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Met ingang van 3 juli 2020 t/m 13 augustus 2020 heeft een ontwerp van de beschikking omgevingsvergunning 1^e fase en het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen van de raad ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze periode zienswijzen naar voren te brengen. Wij ontvingen één zienswijze.

De zienswijze is beantwoord in een Nota van Zienswijze. Deze maakt als gewaarmerkt stuk onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang gelezen met artikel 4:11a en artikel 4:11b van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Oisterwijk 2015, besluiten wij de omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning 1^e fase wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden met het besluit:

1. Aanvraagformulier, d.d. 20-05-2019;
2. Verkennend bodemonderzoek Lycens B.V. , d.d. 12-03-2019;
3. Akoestisch onderzoek K+ Adviesgroep B.V., d.d. 01-02-2019;
4. Bestektekening blad 1-01 - nieuwbouw logiesgebouw, d.d. 07-03-2019;
5. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 17-08-2020;
6. Vormvrije beoordelingsnotitie milieueffectenrapportage, d.d. 28-06-2019;
7. AERIUS berekening inclusief onderbouwing en invoergegevens, d.d. 31-03-2020;
8. Standaard verantwoording groepsrisico 2019, d.d. 07-2019;
9. Standaardadvies 2019, d.d. 21-12-2018;
10. Mail N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, d.d. 24-01-2019;
11. Reactie vragen provincie Noord-Brabant, d.d. 24-03-2020;
12. Verslag omgevingsdialoog (incl. presentatie, uitnodiging en gebiedsbegrenzing), d.d. 22-10-2019;
13. Nota van Zienswijzen d.d. 17-08-2020;
14. Advies AAB;
15. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst;
16. Verslaglegging nader gesprek over huisvesting medewerkers Oliviersweg 9, d.d. 17-08-2020.

Met vriendelijke groet,
Namens het college,

Ineke Depmann
secretaris

Hans Janssen
burgemeester

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het beroepschrift indient
- uw handtekening
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning 1^e fase met kenmerk 2019-0359 voor het realiseren van een nieuw gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Oliviersweg 9 in Oisterwijk.

Bijlage 1, Overwegingen

Bijlage 2, Voorschriften

Bijlage 3, Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad d.d. 01 oktober 2020

Bijlage 1, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan"

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Het perceel heeft daarin de enkelbestemming "Agrarisch", de specifieke bouwaanduiding 16 en de functieaanduidingen "specifieke vorm van wonen - huisvesting werknemers" en "glastuinbouw".

Op grond van artikel 3.4 onder j van de bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften mag op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - huisvesting werknemers" ten hoogste een vloeroppervlakte van 200 m² gebruikt worden voor de huisvesting van werknemers die werkzaam zijn op het betreffende bouwvlak.

In dit geval is sprake van een nieuw gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten met een vloeroppervlakte van 1280 m².

Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN (ARTIKEL 2.12 LID 1A ONDER 3 VAN DE WABO)

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering

De voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan ziet op het realiseren van nieuwbouw voor de huisvesting van 54 arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het glastuinbouwbedrijf van Limbogh B.V. Het betreft een uitbreiding en vervanging van de daartoe reeds bestaande en ook als zodanig bestemde woonruimte voor 18 arbeidsmigranten op het bedrijf. Het agrarisch bedrijf voorziet al jaren in de huisvesting van eigen werknemers uit met name Polen. Een uitbreiding van het aantal werknemers is direct gerelateerd aan de gerealiseerde uitbreiding van de glastuinbouwkassen. In de huidige bestemming is de huisvesting van eigen werknemers tot een vloeroppervlakte van 200 m² reeds toegestaan. De aanvraag gaat uit van een bebouwde oppervlakte van 640 m² hetgeen met twee verdiepingen een vloeroppervlak van 1280 m² betreft.

Op basis van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN GEMEENTERAAD

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor bepaalde categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, zodat een verklaring van geen

bedenkingen van de gemeenteraad is vereist in verband met strijdig gebruik van het bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Oisterwijk besloten de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de gevraagde vergunning.

Conclusie

Gelet op artikel 2.12 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verleend worden.

Bijlage 2, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften verbonden aan de verleende omgevingsvergunning:

1. Het maximaal aantal te huisvesten werknemers in de nieuwbouw bedraagt 54 personen.
2. De te huisvesten personen dienen allen werkzaam te zijn bij het op deze locatie gevestigde bedrijf.
3. Na ingebruikname van de nieuwbouw dient de huisvesting op de locatie Oliviersweg 9A te worden beëindigd.

Bijlage 3, Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad d.d. 01 oktober 2020

Besluit van de
Raad van Oisterwijk

d.d. 1-10-2020

geamendeerd (2x)
vastgesteld

Raadsvoorstel

Onderwerp: Definitieve verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Limbogh B.V. Oliviersweg 9 Oisterwijk	Zaaknummer: 2019-0359
--	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 1 oktober 2020	Raadsvoorstelnr: 20-163
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning aan Limbogh B.V. Oliviersweg 9 voor het realiseren van verblijfsaccommodatie voor huisvesting van arbeidsmigranten;
2. Het verhalen van kosten en eventuele planschade op de initiatiefnemer door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tot planschadeverhaal en kostenverhaal.

Inleiding

Het college heeft op 25 september 2018 in principe en onder voorwaarden medewerking verleend aan het verzoek van Limbogh B.V. om binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Oliviersweg 9 te Oisterwijk een verblijfsaccommodatie te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten, werkzaam op het eigen bedrijf.

Het nieuwe gebouw voorziet in huisvesting van in totaal 54 (buitenlandse) werknemers, die werkzaam zijn op dit glastuinbouwbedrijf. Het betreft een uitbreiding en vervanging van de daartoe reeds bestaande en ook als zodanig bestemde woonruimte voor 18 arbeidsmigranten op het bedrijf. Het agrarisch bedrijf voorziet al jaren in de huisvesting van eigen werknemers uit m.n. Polen. Een uitbreiding van het aantal werknemers is direct gerelateerd aan de gerealiseerde uitbreiding van de glastuinbouwkassen.

Argumenten

1.1 Huisvesting zal voldoen aan geldende normen.

Het verzoek om buitenplannen af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is de eerste fase om te komen tot accommodatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. De omgevingsvergunning voor bouwen zal in een tweede fase worden aangevraagd en voldoen aan de vereisten uit de nationale en lokale wet- en regelgeving zoals de Verordening ruimte, het Bouwbesluit, brandveiligheidseisen en de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen).

1.2 Initiatief past binnen het ruimtelijk ordeningsbeleid

In de huidige bestemming is de huisvesting van eigen werknemers tot een vloeroppervlakte van 200 m² reeds toegestaan. Gelet op de uitbreiding van de arbeidsbehoefte en de hogere kwaliteitseisen die gesteld worden aan huisvesting is deze oppervlakte onvoldoende om de arbeidsmigranten te blijven huisvesten en gaat de aanvraag uit van een bebouwde oppervlakte van 640 m² hetgeen met twee verdiepingen een vloeroppervlak van 1280 m² betreft. Gelet op de beperking in oppervlakte is daarvoor wel een afwijking van het bestemmingsplan vereist. Het voorgestelde plan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal en provinciaal ruimtelijk ordeningsbeleid en is daarin inpasbaar. Op basis van de bij de aanvraag gevoegde onderbouwing (zie bijlage 4) is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Huisvesting arbeidsmigranten op het bedrijf is gewenst.

De ondernemer beoogt een goede band te scheppen met zijn werknemers waardoor deze zich aan het bedrijf gebonden voelen en er vele jaren blijven werken. Een goede huisvesting is daarbij een belangrijke voorwaarde. Tevens komt de nabijheid van wonen een flexibele arbeidsinzet ten goede. Voor de werknemers levert de nabijheid van de arbeidsplaats veel tijdsbesparing op en de noodzaak te beschikken over een eigen vervoersmiddel. Voor de gemeente betekent deze vorm van huisvesting dat de kwaliteit van huisvesting geborgd is, dat er toezicht is op de werknemer en tenslotte dat het aantal verkeersbewegingen sterk wordt gereduceerd.

1.4 Initiatief als voorloper

De gemeente Oisterwijk werkt momenteel aan beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In het 'Plan van aanpak beleid huisvesting arbeidsmigranten' dat daartoe is opgesteld wordt de mogelijkheid opgenomen om werknemers te vestigen op het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Gelet op de lange looptijd van de procedure voor Oliviersweg 9 en gezien de wenselijkheid van dit initiatief wordt niet gewacht op de besluitvorming over dit beleid. Er wordt al meegewerkt met deze aanvraag die daarmee als voorloper wordt gezien.

1.5 Initiatief draagt bij aan taakstelling gemeente

De gemeente Oisterwijk heeft zich in mei 2018 uitgesproken een deel (2%) van de regionale opgave voor de huisvesting van buitenlandse werknemers voor haar rekening te nemen. Het gaat om de afspraken die in het kader van de Regio Hart van Brabant gemaakt zijn. Met de beoogde huisvesting wordt een substantiële bijdrage geleverd aan deze taakstelling.

1.6 Uitbreiding huisvesting volgt uitbreiding bedrijf

Het agrarisch bedrijf voorziet al jaren in de huisvesting van eigen werknemers. Met de uitbreiding van de kwekerij van 1,4 naar 3 ha is de bestaande huisvesting van 18 personen niet langer toereikend. Met de beoogde vloeroppervlakte van 1280 m² ontstaat ruimte voor de benodigde piekcapaciteit van 54 werknemers.

1.7 Principemedewerking is reeds toegezegd

In 2017 is voorliggend initiatief reeds als principeverzoek ingediend. In september 2018 heeft het college in principe en onder voorwaarden al medewerking toegezegd aan het voornemen.

1.8. Er is uitvoering gegeven aan de motie

Op 4 juni j.l. is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven met een motie waarin om nader overleg werd gevraagd tussen initiatiefnemer en buurtbewoners naar aanleiding van een brief die buurtbewoners in oktober 2019 aan de raad hebben gericht. Op 7 juli j.l. is uitvoering gegeven aan deze motie door op locatie een avond te organiseren waarin op de zorgen van de buurt is ingegaan.

1.9 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist

In het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1 onder 3). Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke rol van de raad als het gaat om het stellen van ruimtelijke beleidskaders. Deze verklaring is een bindend advies en vormt een integraal onderdeel voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Zonder deze VVGB kan het college, als bevoegd gezag, de gevraagde omgevingsvergunning niet verlenen.

2.1. Overeenkomst tot kostenverhaal wordt afgesloten.

Het verhalen van kosten en eventuele planschade op de initiatiefnemer is geborgd door het afsluiten van een overeenkomst tot planschadeverhaal en kostenverhaal.

Kantttekeningen

1.1. Precedentwerking

Het verlenen van medewerking aan het initiatief kan theoretisch gezien leiden tot vergelijkbare aanvragen. Binnen de gemeente Oisterwijk ontbreekt het echter aan vergelijkbare agrarische bedrijven waardoor de kans op een vergelijkbare aanvraag niet realistisch is.

1.2. Bezwaren omwonenden

Naast deelname aan de informatietafel tijdens het raadsplein van 10 oktober 2019 is met de buurt van gedachten gewisseld tijdens de dialoogavond op 22 oktober 2019 en tijdens een verdiepingsavond over leefbaarheid en veiligheid van 7 juli 2020 (zie bijlage 5). Buurtbewoners hebben hun bezwaren kenbaar gemaakt door middel van een brief en een zienswijze op het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit van het college. Opgemerkt wordt dat slechts een gering deel van de buurtbewoners woonachtig is binnen de straal die normaal in het kader van de omgevingsdialoog in het buitengebied gezien wordt als gebied waar belanghebbenden wonen. In de Nota Zienswijzen (bijlage 3) wordt op deze zienswijze ingegaan.

Financiën

Zowel de planontwikkeling, uitvoering als betaling van leges komen voor rekening van de ondernemer. De gemeente draagt hierin geen financieel risico. Het verhalen van kosten en eventuele planschade op de initiatiefnemer is geregeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tot planschadeverhaal en kostenverhaal.

Communicatie

Als uw raad besluit om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. Het college zal vervolgens een besluit nemen op de aanvraag om vergunning. De terinzagelegging van het raadsbesluit tot verlening van de definitieve verklaring van geen bedenkingen en het collegebesluit om de omgevingsvergunning te verlenen worden gepubliceerd in de Nieuwsklok en de Staatscourant. Voor eenieder die zijn zienswijzen heeft gegeven staat beroep open tegen dit besluit.

Uitvoering

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is op deze aanvraag van toepassing. De termijn van goede orde bedraagt 26 weken. Deze is inmiddels al ruim verstreken. Verder is het ontwerpbesluit ingevolge afd. 3.4 van de Awb gedurende zes weken na besluit voor een ieder ter inzage gelegd. Hierop is een zienswijze ingediend die in de bijgaande Nota Zienswijze wordt behandeld. Het verlenen van de definitieve vergunning kan pas plaats vinden nadat de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft verleend. Na de vergunningverlening volgt opnieuw een periode van terinzagelegging waarvoor de procedure geldt zoals onder 'communicatie' omschreven. Binnen de gemeente is het initiatief beoordeeld op 'strijdig gebruik bestemmingsplan aan art. 2.1. lid 1 sub c van de Wabo'. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1. lid. 1 sub a van de Wabo) zal in een later stadium worden aangevraagd.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Omgevingsvergunning 1^e fase
3. Nota Zienswijzen
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Verslag nader gesprek buurt
6. Advies Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen

Ter inzage gelegde stukken

Oisterwijk 25 augustus 2020,

Het college,

de secretaris.

de burgemeester,

Ineke Depmann

 Hans Janssen

Voorstel tot het geven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de planontwikkeling van Limbogh B.V. Oliviersweg 9 te Oisterwijk.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 25 augustus 2020,
afdeling Ruimte, raadsvoorstel nr. 20-163;

Overwegende dat:

- op 20-5-2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c van de Wabo, ontvangen is. Het betreft een verzoek van: Limbogh B.V. Oliviersweg 9 5061 PL te Oisterwijk;
- Het aantal te huisvesten werknemers in de nieuwbouw maximaal 54 personen bedraagt;
- De te huisvesten personen allen werkzaam dienen te zijn bij het op deze locatie gevestigde bedrijf;
- De huisvesting op de locatie Oliviersweg 9A wordt beëindigd na ingebruikname van de nieuwbouw;
- het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een aangevraagde omgevingsvergunning aan Limbogh B.V. Oliviersweg 9 voor het realiseren van een verblijfsaccommodatie, uitsluitend voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 54 werknemers w.o. arbeidsmigranten, werkzaam op het eigen land- en tuinbouwbedrijf van de fa. Scheffers aan de Oliviersweg 9 in Oisterwijk.
2. Het verhalen van kosten en eventuele planschade op de initiatiefnemer door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tot planschadeverhaal en kostenverhaal.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
1 oktober 2020

de griffier,

de voorzitter,

Daniëlle Robijns

Hans Janssen

