

Ontwerp omgevingsvergunning 2021-006683

Aanvraag

Op 3 juni 2021 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een huisvestingsvoorziening van arbeidsmigranten op het adres Eind 73A te Nederweert-Eind. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-006683.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 6133565, ingekomen op 3 juni 2021;
- Omgevingsdialoog, ingekomen op 3 juni 2021;
- Bouwbesluitrapportage, projectnr. 21.197 d.d. 11 november 2021, ingekomen op 11 november 2021;
- Akoestisch onderzoek, projectnr. 137400AK01 d.d. oktober 2021, ingekomen op 11 november 2021;
- Achtergrondgeurberekening d.d. 27 oktober 2021, ingekomen op 11 november 2021;
- Voorgrondgeurberekening d.d. 11 juli 2022, ingekomen op 14 juli 2022;
- Fijnstofberekening PM10 d.d. 5 november 2021, ingekomen op 11 november 2021;
- Isolatieberekeningen, projectnr. 137400ak01 d.d. 12 december 2022, ingekomen op 23 december 2022;
- Tekening plattegronden, gevels, doorsnede, situatie. Projectnr. 137400WM01, blad 01/01 d.d. 11 april 2023, ingekomen op 12 april 2023;
- AERIUS projectberekening bouwfase, AERIUS kenmerk: RNTemL3jTQkH d.d. 11 april 2023, ingekomen op 12 april 2023;
- AERIUS projectberekening huisvesting, AERIUS kenmerk: Rk9tPMvJm8yq d.d. 28 augustus 2023, ingekomen op 28 augustus 2023;
- Stikstoftoelichting bemesten, ingekomen op 28 augustus 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing Eind 73 d.d. 20 oktober 2023, ingekomen op 8 november 2023;

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben deze ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure).

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bovenstaande overwegingen de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag deel uitmaakt van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art. 2.1,1a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1,1c Wabo)

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Iedereen kan gedurende deze termijn zienswijzen of adviezen over dit ontwerp indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Nederweert, postbus 2728, 6030 AA Nederweert.

Vervolgens zullen wij, na afweging van de naar voren gebrachte zienswijzen, een definitief besluit op de aanvraag nemen. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nederweert, 11 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Afdeling Dienstverlening,

Mw. M. Weekers

Bijlagen:

- Overwegingen en voorschriften

1 Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 Het bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Nederweert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende 'Wijzigingsplan Eind ongenummerd'. Ingevolge artikel 2.10, tweede lid Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Een omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd, op de grond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c Wabo indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzondering getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in hoofdstuk 1.2 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van deze beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond kan worden verleend.

Aangezien het bouwwerk is gelegen in een welstandsvrij gebied, behoeft niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

1.2 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De aangevraagde activiteit betreft het huisvesten van internationale werknemers in een bedrijfsgebouw van een akkerbouwbedrijf aan Eind 73/73A te Nederweert-Eind. Er zullen internationale werknemers in logies vorm worden gehuisvest die elders werkzaam zijn.

Deze vorm van gebruik is in strijd met de regels van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplans Eind ongenummerd'. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan om een logiesfunctie mogelijk te maken.

Aan vergunningverlening kan medewerking worden verleend als aan de voorwaarden van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Huisvesting Internationale Werknemers 2020 Gemeente Nederweert' kan worden voldaan.

De betreffende voorwaarden worden om redenen van beknoptheid hieronder niet opgesomd. Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, hierin zijn de van toepassing zijnde voorwaarden helder weergegeven.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aangevraagde activiteit voldoet aan de gestelde voorwaarden. Ter borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Dit is belangrijk omdat het huisvesting betreft van personen die elders werken. Het eigen bedrijf (planologische bezien) is daarom meegenomen in de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Om het pand geschikt te maken als huisvestingsvoorziening zijn er bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. In een voorschrift aan deze omgevingsvergunning wordt geborgd dat de noodzakelijke aanpassingen worden uitgevoerd alvorens het pand als huisvestingsvoorziening voor internationale werknemers in gebruik mag worden genomen.

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

2.1 *Het (ver)bouwen van een bouwwerk.*

2.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Nederweert en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

2.1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

2.1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.5

De volgende werkzaamheden moeten aan een medewerker van team Toezicht en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

2.1.6

Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen te worden overgelegd:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft;
- product informatiebladen van de toegepaste materialen van constructieonderdelen vloeren, dak etc. (brandvoortplantingsklasse, rookproductie, etc.)

2.1.6

De gestelde voorwaarden genoemd in OV 20180118 zijn nog steeds van kracht.

2.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

2.2.1.

De huisvestingsvoorziening mag pas in gebruik worden genomen nadat de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen van het pand, zoals het aanpassen van de grootte van slaapkamers, volledig zijn uitgevoerd;

2.2.2.

De huisvesting van personen dient onverwijld beëindigd te worden indien:

- a. door veranderingen van de milieu-inrichting activiteiten niet meer aan de geldende fijnstofnormen wordt voldaan;

- b. door veranderingen van de milieu-inrichting activiteiten het geluidsniveau toeneemt*, tenzij vooraf middels een akoestisch onderzoek, dat door de gemeente wordt goedgekeurd, wordt aangetoond dat:
- aan een geluidsnorm voor het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan;
 - aan een geluidsnorm voor het binnenniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau wordt voldaan;
- c. door veranderingen van de milieu-inrichting activiteiten niet meer aan de norm- en regelgeving voor externe veiligheid, als gelden voor woningen van derden, wordt voldaan;

**Met een toename wordt bedoeld een toename van de geluidsniveau's zoals berekend en opgenomen in par. 6.3, tabel 8 van het bij deze omgevingsvergunning behorende akoestisch onderzoek.*

2.2.3.

De huisvestingsvoorziening mag enkel gebruikt worden voor logies van maximaal 12 internationale werknemers. De maximale logiesverblijfsduur per persoon in het pand mag maximaal 6 maanden bedragen;

2.2.4.

De huisvestingsvoorziening dient te voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen. De huisvestingsvoorziening mag pas in gebruik worden genomen als een SNFcertificaat, waaruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan, aan de gemeente is overlegd. Een nieuw SNF-certificaat moet jaarlijks aan de gemeente worden overlegd;

2.2.5.

De beheerder dient bereikbaar te zijn voor bewoners, omwonenden en de gemeente;

2.2.6.

Het bijhouden van een nachtregister is verplicht op basis van artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht alsmede op basis van de Verordening toeristenbelasting van de gemeente Nederweert. U dient te voldoen aan de aanmeldingsplicht als bedoeld in de gemeentelijke Verordening Toeristenbelasting;

2.2.7.

Indien er na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning in enige vorm bemesting plaatsvindt van de aangeduide gronden op onderstaande afbeelding, is het gebruik als huisvestingsvoorziening niet langer toegestaan.

