

Zaaknummer:	869214
Onderwerp:	Afgifte Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. realiseren arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15 Oudkarspel
Datum raadsvergadering:	22 oktober 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting (in de vorm van 10 vrijstaande units voor in totaal 40 personen) op de locatie Kerkmeerweg 15 in Oudkarspel. Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied en Koedijk' uit 2007, omdat de huisvesting is gesitueerd buiten het agrarische bouwvlak.

Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat de gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Het college stelt daarom de raad voor het ontwerpbesluit vvgb voor de arbeidsmigrantenhuisvesting af te geven en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerpbesluit vvgb) af te geven, bij de door het college van burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhuisvesting op de locatie Kerkmeerweg 15 in Oudkarspel en deze, tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ter inzage te leggen;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit vvgb te beschouwen als een definitieve vvgb en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.

Inleiding

Aanvrager

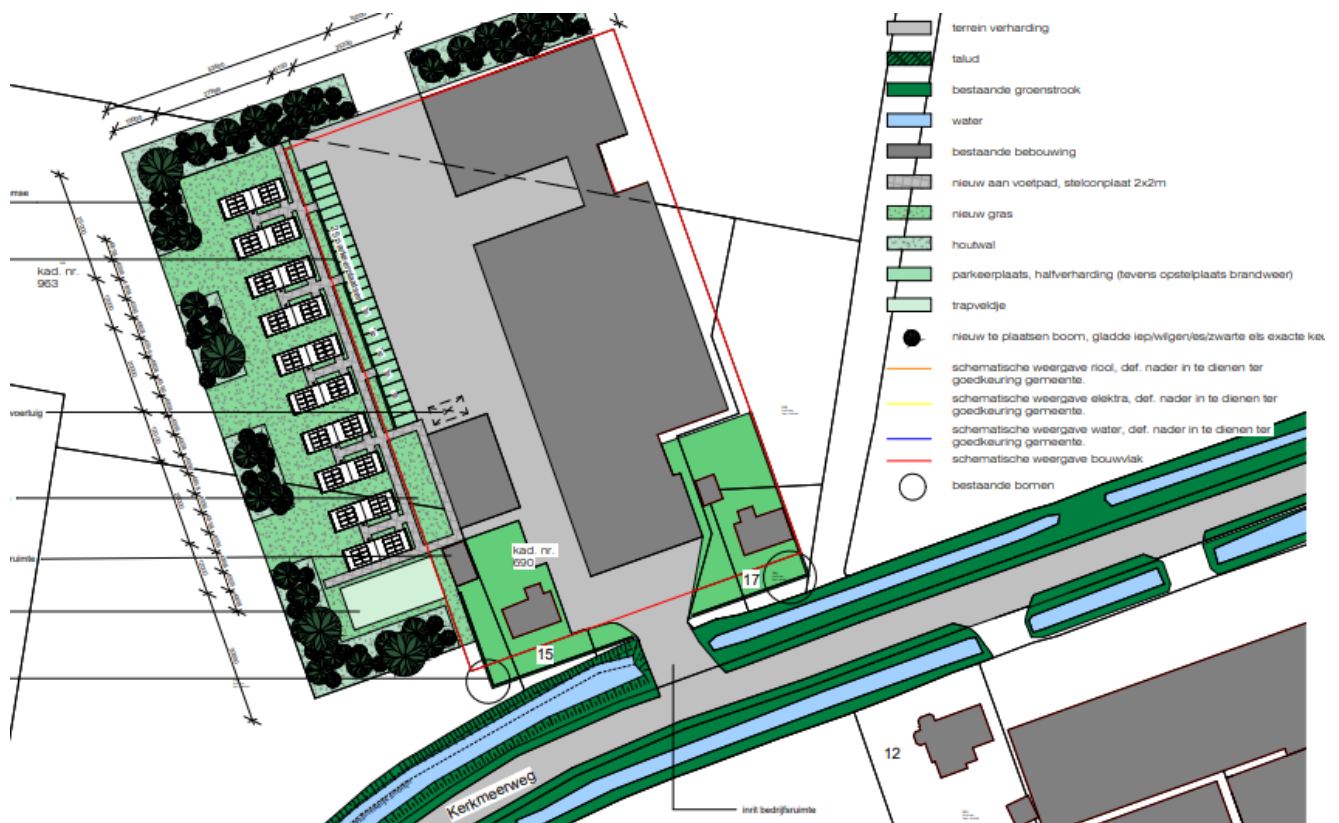
TB&S B.V. uit Sint Pancras heeft op 16 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhuisvesting op de locatie Kerkmeerweg 15 in Oudkarspel.

TB&S B.V. exploiteert een agrarisch bedrijf in de teelt van kool- en slagewassen en pompoenen. Er zijn het gehele jaar circa 90 medewerkers in dienst van het bedrijf waarvan een deel afkomstig uit Polen en Roemenië. Laatstgenoemde groep zijn tijdelijke werknemers en voor deze groep is de nieuwe huisvesting bedoeld. De behoefte aan tijdelijke werknemers is jaarrond, omdat er -naast de reguliere teelt- sprake is van een volwaardige biologische productie. In de winterperiode houden de tijdelijke medewerkers zich voornamelijk bezig met binnen

werkzaamheden (verpakken, export e.d.). In het zomerseizoen bestaan de werkzaamheden hoofdzakelijk uit landwerkzaamheden (onkruid wieden, oogsten e.d.).

De huisvesting omvat 10 losse woonunits (voor in totaal 40 personen) zijn gesitueerd buiten het agrarische bouwvlak en zijn daarom in strijd met het bestemmingsplan. TB&S wil aan de westzijde van de locatie Kerkmeerweg 15 buiten het bouwvlak bouwen.

Het plan van TB&S ziet er als volgt uit:



Figuur boven: de rode lijn geeft de vorm van het bestaande bouwvlak weer. (zie voor een goed leesbare legenda Bijlage 3, waarin het plan op A4 formaat is opgenomen).

Procedure

Oude recht van toepassing

Op een aanvraag, ingediend voor 1 januari 2024, is het oude recht van toepassing. In het overgangsrecht (Invoeringswet) is gekozen voor een eerbiedigende werking van, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, reeds lopende procedures. Dit betekent dat de procedure wordt doorlopen conform de oude wet- en regelgeving (dus de Wabo en niet de Omgevingswet), zowel procedureel als qua inhoudelijke toetsing.

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk uit 2007. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen

waarin een en ander nader is toegelicht met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen van dit project, is als bijlage bij het voorgenomen besluit gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Uitgebreide procedure

Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat het ontwerpbesluit vvgb, gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient te liggen. Binnen die termijn kunnen zienswijzen door een ieder worden ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen vereist

Volgens het oude recht, moet, op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht bij de uitgebreide procedure, altijd een vvgb van de gemeenteraad worden gevraagd, tenzij er sprake is van een project dat valt onder een door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen waarvoor een vvgb niet vereist is. Dit is niet het geval.

Dit betekent dat er voor de procedure van de aanvraag van TB&S een vvgb nodig is van de gemeenteraad van Dijk en Waard.

Tervisielegging

Het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de arbeidsmigrantenhuisvesting worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor een termijn van 6 weken.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, wordt het ontwerpbesluit vvgb beschouwd als een definitieve vvgb.

Indien er wél zienswijzen worden ingediend zal het project met afweging van de ingediende zienswijzen ter definitieve besluitvorming over een vvgb aan de raad worden voorgelegd. Hierna neemt het college een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het college geen omgevingsvergunning verlenen.

- Realisatie van een arbeidsmigrantenhuisvesting

Met dit project wordt een permanente oplossing geboden aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in de vorm van 10 vrijstaande units (voor in totaal 40 personen) op de locatie Kerkmeerweg 15 in Oudkarspel.

Kader

- Bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk (2007) en wijzigingsplan Kerkmeerweg 15 (2010)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Raadsbesluit Vvgb-lijst Langedijk (22 november 2011)
- Bouwbesluit 2012
- Algemene wet bestuursrecht

Argumenten per beslispunt

Medewerking verlenen aan de afwijkingsprocedure voor dit plan kan, wanneer de gemeenteraad besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerpbesluit vvgb) af te geven bij de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een arbeidsmigrantenhuisvesting op de locatie Kerkmeerweg 15 in Oudkarspel en deze, tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, ter inzage te leggen.
 - 1.1 Een verklaring van geen bedenkingen kan op grond van artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening:
 - de welstandscommissie is akkoord met het ontwerp van de 10 vrijstaande units en de landschappelijke inpassing hiervan op de locatie Kerkmeerweg 15;
 - het project voorziet aanvrager in een doorlopende behoefte aan en een permanente oplossing voor de huisvesting van tijdelijke werknemers;
 - het project draagt bij aan een veilige en beheersbare huisvesting van arbeidsmigranten in Dijk en Waard.
 - 1.2 Gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad.
 - 1.3 Zonder een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het college geen omgevingsvergunning verlenen. Om die reden dient eerst de raad te besluiten om een ontwerpbesluit vvgb in procedure te brengen, alvorens kan worden besloten om de ontwerpbesluit omgevingsvergunning in procedure te brengen.
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit vvgb te beschouwen als een definitieve vvgb en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.
 - 2.1 De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad, omdat er geen heroverweging benodigd is. Dit verkort tevens de proceduretijd.
 - 2.2 Indien er wel zienswijzen worden ingediend, wordt de aanvraag omgevingsvergunning met een nota van beantwoording van zienswijzen opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Pas daarna kan het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanttelingen en risico's

N.v.t.

Alternatieven

Indien de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit vvgb af te geven, dan dient het college de omgevingsvergunning te weigeren en kan de arbeidsmigrantenhuisvesting niet worden gerealiseerd.

Een alternatief plan is niet aan de orde. Aanvrager is eigenaar van de gronden en wil een permanente oplossing voor de huisvesting van haar tijdelijke werknemers op één locatie. In het bestaande bouwvlak is daar geen ruimte voor. Het plan is reeds getoetst aan stedenbouwkundige, planologische, verkeerskundige en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er heeft reeds participatie plaatsgevonden en er zijn geen bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Samenwerking en participatie

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium van de planontwikkeling gesproken met de overburen aan de Kerkmeerweg 12. Andere burens zitten op ongeveer 500 meter van de projectlocatie en zijn daarom niet door initiatiefnemer benaderd. Het contact met de bewoner van nr. 12 is goed en deze buurman heeft suggesties gedaan, waarmee in de uitwerking van het plan rekening is gehouden.

Financiën

Het project wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, de gemeentelijke kosten aan het project zijn gedekt middels de te heffen leges voor de omgevingsvergunning.

Communicatie

In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerpbesluit -vvgb, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Uitvoering: nadat de raad een besluit heeft genomen over het ontwerpbesluit vvgb wordt deze tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd

Tijdens de ter inzage periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt het ontwerpbesluit vvgb aangemerkt als een definitieve vvgb.

Indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze met een nota van beantwoording van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve vvgb.

Pas nadat de definitieve vvgb is afgegeven en de aanvraag voldoet aan alle vereisten, kan de omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15
2. Ruimtelijke onderbouwing arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15
3. Tekeningen arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15
4. Impressies arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15
5. Landschappelijke inpassing arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15
6. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning arbeidsmigrantenhuisvesting Kerkmeerweg 15

Bijlagen ter informatie

N.v.t.