



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer █████. █████ de ████████ Valkenswaard, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer : 20210230
Nummer Omgevingsloket : 6105369
BAG nummer : 2021-000821
Ontvangen op : 23 mei 2021
Voor : het verlengen van tijdelijke BOR-ontheffing
Plaatselijk bekend : Weijer 18 in Mierlo
Kadastraal bekend : Mierlo K 567 en k566

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 1 integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunning wordt verleend voor maximaal 10 jaar, gerekend vanaf de datum 26 maart 2019.
2. Personen mogen maximaal 4 maanden op de locatie verblijven. Van dit verblijf dient een register bijgehouden te worden en dient altijd ter inzage aanwezig te zijn voor de toezichthoudende instanties en het bevoegd gezag.
3. Uit het register moet blijken wie er verblijft en welke periode deze persoon daar verblijft of heeft verbleven (datum in en datum uit).
4. Huisvesting vindt plaats volgens het beheersplan. Het beheersplan maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Gevolgte procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- De activiteit 'Planologisch strijdig gebruik', voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op woensdag 30 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om voor donderdag 29 juli 2021 aanvullende gegevens te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op donderdag 29 juli 2021.

Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.

Het oordeel is dat de aanvraag en ook 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.

Verdagen beslistermijn

Tijdens de behandeling is de termijn waarop een beslissing moest worden genomen eenmalig verlengd met maximaal 6 weken (artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Door deze termijn te verlengen is het mogelijk geworden een positief besluit op de aanvraag te nemen. Op woensdag 11 augustus 2021 is dit besluit genomen en op gepubliceerd.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag ligt binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo Buitengebied Geldrop-Mierlo Buitengebied Geldrop-Mierlo. De gronden zijn gelegen op de bestemming Recreatie Waarde - Archeologie 3 Waterstaat - Attentiegebied EHS.

Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid betreft:

- De aanvraag voldoet niet aan de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan. Het gebruik van het gebouw en gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen-groepsaccommodatie. Een groepsaccommodatie is een accommodatie met ten minste 20 slaappleaatsen die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband) verstrekt, met slaapgelegenheid in kamers, zalen, huisjes, tenthuisjes, appartementen en/of tenten, die gasten mogelijk met 'vreemden' moeten delen. Onder groepsaccommodaties worden verstaan: kampeerboerderijen, vakantiehuizen, kindervakantiehuizen, scoutinghuizen, natuurvriendenhuizen, tentenkampen en logiesaccommodaties behorende tot watersportcentra en maneges. De aanvraag voor het huisvesten van maximaal 96 arbeidsmigranten in 35 kamers valt niet onder deze doeleinden. De huisvesting wordt aangevraagd voor arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 4 maanden. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor maximaal 10 jaar, gerekend vanaf de datum 26 maart 2019.



Er wordt medewerking verleend op basis van artikel 2.12.2 Wabo in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II bij het Bor (Besluit omgevingsrecht)

In oktober 2018 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor huisvesting van arbeidsmigranten in De Blauwe Kei in Mierlo. Dat verzoek was gericht op een periode van minimaal 10 jaar. De belangrijkste argumenten om geen medewerking te verlenen waren:

- In de regio is afgesproken buitenlandse werknemers niet op grootschalige locaties achteraf te huisvesten, dat beperkt integratie.
- Een goed woon- en leefklimaat is niet gegarandeerd, vooral vanwege de nabijheid van de A67.
- De naderende aanpassingen aan de A67.
- Ongewenste menging van verkeersstromen op de wegen in het buitengebied.

In de aanvraag is wederom expliciet ingezet op een verblijf van maximaal 4 maanden op deze locatie voor iedere werknemer. De aanwezigheid van de A67 is dan minder van belang voor de garantie van een goed woon- en leefklimaat gelet op de korte periode dat personen daar verblijven. Bovendien gaat de aanpassing van de A67 op die locatie niet door. Daarnaast is door het korte verblijf van maximaal 4 maanden integratie minder van belang.

Tijdens controles is gebleken dat veel personen die er verblijven, gebruik maken van (elektrische) fietsen voor woon-werkverkeer. Dit vermindert de verkeersdruk in het buitengebied.

het aantal verkeersbewegingen valt mee, zo blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing en uit de ervaring in de praktijk.

Vergunning was toen verleend voor de duur van 2,5 jaar. Na deze periode is geëvalueerd met het cluster toezicht en handhaving en volkshuisvesting of de huisvesting voldoet aan de vooraf geschetste verwachtingen.

Op dit moment is er zeker nog regionale behoefte. Vanuit volkshuisvesting is deze huisvesting gewenst, omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de regionale afspraken om in te zetten voor het huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente. Tijdelijke huisvesting in De Blauwe Kei is nog steeds wenselijk en nodig. Door toezicht en handhaving is regelmatig gecontroleerd. Er zijn geen klachten geuit of overlastsituaties gemeld. De huisvesting is goed geregeld en het beheer wordt goed uitgevoerd. Er zijn geen noemenswaardige overtredingen geconstateerd.

In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond en onderbouwd dat het tijdelijk en voor een korte periode huisvesten van buitenlandse werknemers past in de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Voor een uitgebreide motivering van dit besluit wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing.

Een tijdelijke vergunning in afwachting van beleid over de huisvesting van buitenlandse werknemers is denkbaar. Dit beleid is nog niet vastgesteld. De wetgeving maakt het mogelijk tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan tot maximaal 10 jaar. Er blijft dus sprake van een tijdelijke situatie.



De keuze voor maximaal 4 maanden per werknemer beperkt sterk de behoefte en noodzaak van integratie van buitenlandse werknemers. In de aanvraag is duidelijk aangegeven dat werknemers niet langer dan 4 maanden op deze plek zullen verblijven. Er is een beheersplan opgesteld en de huidige eigenaar zal als beheerder fungeren. Een verblijf van maximaal 4 maanden houdt in dat, in tegenstelling tot langdurige huisvesting, van integratie veel minder sprake kan zijn. De wens om te integreren is gericht op werknemers die langere tijd van onze samenleving deel uit zullen maken. Ook de tijdelijke periode per werknemer van maximaal 4 maanden is als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Het is wenselijk om beleid op te stellen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. De basis daarvoor zou moeten zijn de behoefte aan huisvestingsplaatsen in de regio. Het is niet zo dat we alleen maar hoeven te voorzien in onze eigen behoefte (voor de mensen die in onze gemeente werken), het is immers een regionale behoefte. Wel zouden we kunnen kijken welk deel van de bestaande regionale behoefte wij voor onze rekening willen nemen. Op basis daarvan kan in eerste instantie worden bekeken welke mogelijkheden al bestaan en in hoeverre die al voorzien in de aantallen die wij voor onze rekening willen nemen. Er vanuit gaande dat de bestaande mogelijkheden niet voldoende zijn, kunnen we bekijken op welke wijze we in de resterende aantallen willen voorzien. Tot de tijd dat beleid is vastgesteld, kunnen we meedenken in tijdelijke oplossingen. Wel moet duidelijk zijn dat als het beleid vraagt om andere oplossingen, of aanvullende voorzieningen niet nodig blijken, de tijdelijke situatie beëindigd moet worden.

We nemen de behoefte die regionaal bestaat serieus. Ook al is het tijdelijk, we denken op deze manier mee in een oplossing voor het probleem dat regionaal bestaat. De tijdelijke situatie is bovendien bedoeld om een permanente oplossing te vinden.

Door het verlenen van een tijdelijke vergunning blijft de recreatieve bestemming in stand. Er wordt vergunning verleend voor tijdelijk afwijkend gebruik. Dat betekent dat ook de recreatieve bestemming blijft gelden. Als gedurende, of aan het einde van de looptijd van de vergunning nieuwe kansen ontstaan voor een recreatieve ontwikkeling, kan teruggevallen worden op deze bestemming. De recreatieve mogelijkheden gaan dus niet verloren, maar worden opgehouden.

De keuze voor een beheersplan en een plaatselijke beheerder, zorgen ervoor dat gestuurd kan worden op het gedrag van bewoners. Ook maakt een beheersplan met registratieplicht duidelijk wie op het moment de bewoners zijn. Dit is geen garantie dat nooit sprake zal zijn van overlast, maar er is in ieder geval de mogelijkheid om de beheerder in te zetten op dat soort momenten. Ook spreekt hieruit de intentie om de huisvesting op een goede manier te regelen.

Gelet op de bovengenoemde argumenten en de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing kan medewerking verleend worden op grond van artikel 2.12.2 Wabo en artikel 4 lid 11 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.



Bezwaar

Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar bij ons aantekenen. Het bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de datum waarop u het bezwaarschrift heeft geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Daarnaast dient het bezwaarschrift door u te zijn ondertekend.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/regelen-en-aanvragen/product/bezwaarschrift-indienen>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

Voorlopige voorziening

Een ingediend bezwaar schorst niet de werking van het besluit. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

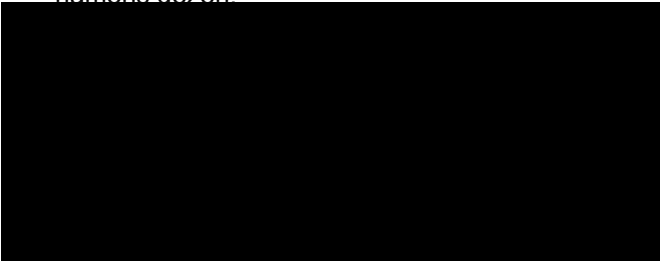


Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit. De ontvangst van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid de voorzieningenrechter te verzoeken bij wijze van voorlopige voorziening de werking van het besluit te laten schorsen.

Geldrop, 30 augustus 2021

Het college van burgemeester en wethouders
namens dezen



Afdeling Ruimte
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage:

1. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen



Bijlage 1

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn beoordeeld en maken onderdeel uit van het besluit. Deze documenten zijn niet op papier bijgevoegd maar kunt u ophalen uit het Omgevingsloket (OLO-nummer 6105369):

Naam document

Met stempeldatum ontvangst

- | | |
|--|-------------|
| • Toelichting ontheffing 17 mei 2021 | 23 mei 2021 |
| • Aanvraagformulier publiceerbaar | 23 mei 2021 |
| • beheerplan_de_blauwe_kei_20190114 | |
| • plattegronden indeling DeBlauweKei 210728 OV11 | |
| • plattegrond verdieping DeBlauweKei 210728 OV12 | |
| • Nadere toelichting ontheffing 17 mei 2021 | |
| • ruimt_motiv_de_blauwe_kei_20190115 | |

Verwijder alle regels waar geen stempeldatum ontvangst is ingevuld (selecteer hele regel-rechtermuis knop-cellen verwijderen-hele rij verwijderen).

Selecteer daarna onder *Naam document* en *stempeldatum ontvangst* (beide kolommen), klik op **AZ↓** en sorteer op Tekst-Tekst-OK.

Mogelijke privaatrechtelijke beperkingen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Alhoewel dergelijke privaatrechtelijke voorschriften in beginsel voor de verlening van een omgevingsvergunning geen onderdeel van onze beoordeling mogen uitmaken, willen wij u erop wijzen dat er (privaatrechtelijke) rechten van derden kunnen zijn, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, bijvoorbeeld eigendomsrechten, rechten van overpad, hinder toebrengen, e.d.

