

Raadsvergadering d.d. 8 oktober 2026

Aan de raad,

Onderwerp

VVGB huisvesting arbeidsmigranten Pater Eustachiuslaan 8a, Aarle-Rixtel

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aangaande een omgevingsvergunning voor het huisvesten van 24 arbeidsmigranten
2. Om de ontwerp VVGB automatisch te laten verworden tot een definitieve VVGB, wanneer er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning, én er tussen ontwerp omgevingsvergunning en het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning geen ruimtelijk relevante wijzigingen worden aangebracht.

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om in afwijking van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan (officieel: tijdelijk omgevingsplan van rechtswege) 'Buitengebied' de huisvesting van arbeidsmigranten te legaliseren. Op de betreffende locatie worden op dit moment al arbeidsmigranten gehuisvest. De aanvraag omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten voorziet in het legaliseren van een bestaande locatie. Op deze locatie worden 24 arbeidsmigranten gehuisvest. De raad wordt gevraagd een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de huisvesting.

In mei 2024 is in de commissie Ruimtelijke Zaken al een voorstel voor een 'verklaring van geen bedenkingen' voor deze locatie besproken. Naar aanleiding van de commissiebehandeling is het plan gewijzigd en is er een nieuwe aanvraag ingediend.

De ontwerp omgevingsvergunning is nagenoeg gereed. Deze kan ter inzage worden gelegd, maar niet voordat uw raad in de gelegenheid is gesteld uw bedenkingen ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling kenbaar te maken of, indien er geen bedenkingen zijn, een (ontwerp) 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Daartoe strekt dit voorstel.

Aanleiding

Op 6 juni 2023 is er een omgevingsvergunning aangevraagd om in afwijking van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (officieel: tijdelijk omgevingsplan van rechtswege) de huisvesting van arbeidsmigranten te legaliseren. Op de betreffende locatie worden op dit moment al arbeidsmigranten gehuisvest. De aanvraag omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten voorziet in het legaliseren van een bestaande locatie. Op deze locatie worden 24 arbeidsmigranten gehuisvest.

De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024, dus het oude recht is nog van toepassing op deze aanvraag. Het college van B&W is in principe het bevoegd gezag om te beslissen over de omgevingsvergunning. Echter, wanneer er zoals in dit geval een aanvraag wordt ingediend om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo af te wijken van het bestemmingsplan, wordt de raad op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht in de gelegenheid gesteld haar eventuele bedenkingen tegen de omgevingsvergunning kenbaar te maken, of een zogenaamde 'Verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) af te geven. Zonder deze verklaring kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Net als bij de omgevingsvergunning, moet er eerst een ontwerp worden afgegeven en ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Geadviseerd wordt de gemeenteraad voor te stellen de ontwerp VVGB te verlenen.

Al ruim 15 jaar zit op de Pater Eustachiuslaan 8a in Aarle-Rixtel een tuindersbedrijf gevestigd. Sinds 2015 worden op deze locatie arbeidsmigranten gehuisvest. Een eerder afgegeven omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten is verlopen. Conform het huidige Arbeidsmigrantenbeleid dienen locaties waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Met de huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning wil initiatiefnemer de huisvesting van de arbeidsmigranten formaliseren.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad, waarna de ontwerp omgevingsvergunning voor de legalisatie van een bestaande locatie voor huisvesting arbeidsmigranten ter inzage kan worden gelegd.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven

Het college is in principe het bevoegd gezag om te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning. Echter, wanneer er een aanvraag wordt ingediend om met toepassing van de uitgebreide procedure af te wijken van het bestemmingsplan, wordt de raad op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht in de gelegenheid gesteld haar eventuele bedenkingen tegen de omgevingsvergunning kenbaar te maken, of een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven. Zonder deze verklaring kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

1.2 De aanvraag voldoet aan het beleidskader

In het arbeidsmigrantenbeleid is opgenomen dat wanneer een bestaande locatie niet past binnen het bestemmingsplan, maar wel binnen het beleidskader, de eigenaar een omgevingsvergunning dient aan te vragen. De aanvraag voldoet aan het beleidskader, derhalve kan worden volstaan met een omgevingsvergunning. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij op dit moment 2 personen per slaapkamer verblijven.

1.3 Kwaliteitsborging huisvesting arbeidsmigranten

Hoewel de initiatiefnemer op dit moment nog niet beschikt over een SNF-certificering, beschikt hij wel over een geldige AKF-certificering, hetgeen eveneens een gangbare

certificering is voor de kwaliteit van huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de SNF-certificering pas kan worden verkregen nadat de bouwkundige maatregelen uit de voorliggende aanvraag zijn gerealiseerd. Aangezien deze maatregelen vergunningplichtig zijn, is het vooraf overleggen van een SNF-certificaat niet haalbaar. Voorgesteld wordt daarom om als vergunningvoorschrift op te nemen dat binnen vier maanden na vergunningverlening een geldige SNF-certificering moet worden overgelegd. Daarmee wordt de beoogde kwaliteitsborging alsnog zeker gesteld en wordt geborgd dat de huisvesting na uitvoering van de vergunde werkzaamheden voldoet aan de gestelde SNF-normen.

1.4. Het afwijken van het bestemmingsplan vereist een goede ruimtelijke onderbouwing;

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij dit dossier opgenomen. Hieruit blijkt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening er geen bezwaren bestaan om de omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag is niet in strijd met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, anders dan het bestemmingsplan. Verder is de aanvraag niet in strijd met de milieu- en externe veiligheidsaspecten, blijkt ook uit de onderbouwingen voor bijvoorbeeld bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, archeologie, stikstof/natuur, water en verkeer.

2.1. Dit levert tijdwinst en bestuurlijke lastenverlichting op in de procedure;

Het afgeven van een VVGB is, zowel in ontwerp als in definitieve vorm, een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dat betekent in principe dat het verzoek minstens tweemaal aan u ter overweging wordt voorgelegd, met alle bijbehorende ambtelijke en bestuurlijke inzet en doorlooptijden.

Het is daarom mogelijk om te besluiten dat de ontwerp VVGB automatisch evolueert tot definitieve VVGB bij gelijkblijvende omstandigheden. In dit geval wordt voorgesteld hiertoe te besluiten, indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB, én indien het project qua ruimtelijk programma niet wijzigt ten opzichte van hoe dit nu aan u is voorgelegd. Anders zou tweemaal uw mening over dezelfde ontwikkeling worden gevraagd, zonder nieuwe feiten of inzichten.

Wanneer er wel een zienswijze wordt ingediend, of het plan wijzigt qua opzet, wordt u uiteraard wederom in de gelegenheid gesteld ruimtelijke bedenkingen kenbaar te maken of een definitieve VVGB te verlenen.

Dit beslispunt geeft u dus de mogelijkheid het instrument van de VVGB op een flexibele en pragmatische manier toe te passen, zonder afbreuk te doen aan uw rol en positie in het ruimtelijke besluitvormingstraject.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Kans op bezwaar en beroep

Er zijn eerder al juridische procedures gevoerd over de huisvesting van arbeidsmigranten binnen onze gemeente. Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open. De kans is aanwezig dat omwonenden bezwaar zullen indienen.

Vervolgstappen

De voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning is leidend, en de VVGB lift daarop mee. Dat betekent dat, wanneer u besluit de ontwerp VVGB af te geven, deze tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd. Dit gebeurt dus pas wanneer de alle vergunningstukken zijn beoordeeld en goedgekeurd, en het ontwerpbesluit is gepubliceerd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Bijlage ruimtelijke onderbouwing – bodemonderzoek
4. Bijlage ruimtelijke onderbouwing- AERIUS berekening
5. Situatietekening

Het college van burgemeester en wethouders,

loco-gemeentesecretaris

burgemeester



B. Brouwers



L.A.G.P. van der Aa