

Burgemeester & wethouders

Datum 25 juni 2024

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) omgevingsvergunning dr. Anton Philipsstraat 10 Hoogeveen (De Graanfabriek).

Wij willen

Arbeidsmigranten goed huisvesten vanwege het grote aantal en het grote belang dat zij hebben voor de Hoogeveens economie. Wij willen in de woonwijken verdringing van andere woonzoekenden en overlastklachten voorkomen en beter zicht krijgen op de woonomstandigheden van arbeidsmigranten. Daarom willen wij medewerking verlenen aan de bouw van een logiescomplex voor arbeidsmigranten op het terrein van de voormalige graanfabriek (Agrifirm) te Hoogeveen.

Wij besluiten

1. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw en het in gebruik nemen van een logiescomplex voor arbeidsmigranten op het terrein van de voormalige graanfabriek te Hoogeveen;
2. De raad te verzoeken om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de bouw en het gebruik van een logiescomplex voor arbeidsmigranten op het terrein dr. Anton Philipsstraat 10 te Hoogeveen (De Graanfabriek);
3. De raad voor te stellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen indien er geen zienswijzen tegen worden ingediend.

Want

- 1.1 *De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat.*
Het plan betreft de bouw en in gebruik name van een logiesfunctie voor arbeidsmigrantenn. De ruimtelijke ontwikkeling ligt onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan m.e.r.-, project m.e.r. of m.e.r.- beoordelingsplichtig. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. In deze volstaat een vormvrije m.e.r. beoordeling die is opgenomen als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de resultaten van de aanmeldnotitie besluit m.e.r. kan worden gesteld dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling
- 2.1 *De aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waar een VVGB voor is vereist.*
De omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder een VVGB van de raad. Op grond van artikel 2.27 uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad een lijst vaststellen met categorieën waarvoor geen VVGB nodig is. Deze lijst is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2018. De aanvraag omgevingsvergunning van dr. Anton Philipsstraat 10 valt niet onder de VVGB-uitzonderingen. Daarom moet de raad voor dit geval een besluit nemen over het afgeven van een VVGB.

2.2 *Initiatiefnemer heeft aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

De raad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 Bor). In de bij de omgevingsvergunning horende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de genoemde weigeringsgrond niet van toepassing is.

3.1 *Vaststellen definitieve verklaring van geen bedenkingen*

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Als tijdens de terinzagetermijn geen zienswijzen worden ingediend, kan het ontwerp VVGB als definitief worden beschouwd. Zodra namelijk de VVGB een definitieve status heeft, kan in principe de omgevingsvergunning worden afgegeven.

Maar

Met het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen beoordeeld de raad of het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het geval dat de raad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen niet wil afgeven, zal deze procedure worden stopgezet en moet de vergunning worden geweigerd. De logiesfunctie met bijbehorende bebouwing kan dan niet worden gerealiseerd en in gebruik worden genomen.

Achtergrond

Op 14 december 2023 is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw en het gebruik van een logiescomplex voor arbeidsmigranten aan de dr. Anton Philipsstraat 10 te Hoogeveen.

Op het zuidelijke deel van genoemd perceel bevindt zich nu nog een voormalige graanfabriek. Het voornemen bestaat om dit gebouw volledig te slopen en hier een short-stay logiescomplex, bestaande uit 162 appartementen met in totaal maximaal 420 bedden, te realiseren. Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in het gemeentelijke 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten'. Hiermee voorziet het initiatief in de grote vraag naar short-stay huisvesting binnen de gemeente zoals benoemd in het beleid.

De realisatie en het gebruik van het complex is echter niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein De Wieken 2010'. Het perceel is hierin bestemd als bedrijventerrein-3, met een specifieke bouwaanduiding bouwklasse 2.

Het bouwplan past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de hoogte van het gebouw. De bouwhoogte van het beoogde hoofdgebouw bedraagt op het hoogste punt 20 meter en overschrijdt daarmee de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter. Daarnaast is het gebruik van een hoofdgebouw op deze locatie als short-stay logiescomplex niet toegestaan op basis van de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Om het plan mogelijk te maken is daarom een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Er kan medewerking worden verleend op basis van de buitenplanse afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Bij de vergunning aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg 3.11 Bro is het plan voorgelegd aan onder andere de Provincie Drenthe en Veiligheidsregio Drenthe. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen.

Participatie

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de omgeving betrokken bij het plan. Zo is er een website (www.degraanfabriekhoogeveen.nl) opgericht waarop de plannen worden

toegelicht, nieuws wordt gedeeld en veel gestelde vragen worden beantwoord. Ook kan via de website contact worden opgenomen met de initiatiefnemers. Deze website zal ook na realisatie van dit project in de lucht blijven.

Daarnaast zijn meerdere bijeenkomsten en gesprekken georganiseerd met omwonenden en bedrijven in de buurt. Na oprichting van het complex wordt de omgeving betrokken in de vorm van een omwonenden overleggroep.

Op 5 maart 2024 is de laatste inloopbijeenkomst geweest voor omwonenden. Hier is gelegenheid geweest om vragen te stellen en opmerkingen achter te laten op een reactieformulier. Daarnaast is een informatieformulier verstrekt met veel gestelde vragen en de antwoorden daarop. Vragen die tijdens de inloopbijeenkomst werden gesteld zijn indien mogelijk ter plekke beantwoord. Overige vragen en vragen die op de reactieformulieren zijn achtergelaten zijn in de weken volgende op de bijeenkomst per mail beantwoord.

Daarnaast heeft initiatiefnemer op 4 april 2024 tijdens de raadsavond een presentatie gegeven over het plan en zijn raadsleden in de gelegenheid geweest om vragen te stellen.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college kan de gevraagde omgevingsvergunning pas verlenen nadat de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, deze gezamenlijk met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen, eventuele zienswijzen zijn behandeld en tenslotte een definitieve verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is afgegeven.

Op 6 juli 2018 heeft de raad een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (hierna Bor).

Het plan voldoet niet aan punt 4 van de lijst: "Gehele of gedeeltelijke her- en verbouw, en uitbreiding en nieuwbouw van ondergeschikte stedenbouwkundige betekenis, van alle bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom, mits passend binnen de stedenbouwkundige structuur". Het plan kan voor wat betreft het nieuwe gebruik niet als stedenbouwkundig ondergeschikt worden benoemd. De transformatie van gebruik van industrie naar logiesfunctie wordt gezien als een ingrijpende verandering in de bestaande ruimtelijke context van het gebied. Gelet hierop kan de vergunning alleen verleend worden als de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

De raad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 Bor). In de genoemde ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de genoemde weigeringsgrond niet van toepassing is. Indien tijdens de ter inzage termijn zienswijzen worden ingediend wordt de raad in de gelegenheid gesteld om na te gaan of daar nog steeds sprake van is. Worden tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend wordt ter wille van de voortgang van het proces voorgesteld om de ontwerp VVGB als definitief te beschouwen. Het college kan dan per direct de vergunning afgeven.

Omgevingswet

De omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc.) moeten worden behandeld. Echter dienen omgevingsvergunningen welke voor 1 januari 2024 zijn aangevraagd, behandeld te worden volgens de procedures geldig onder de oude wetgeving. Inclusief procedure voor een eventueel benodigde verklaring van geen bedenkingen. Voorliggende aanvraag is zoals aangegeven voor 1 januari 2024 ingediend en wordt daarom verder als uitgebreide omgevingsvergunning afgerond.

De financiële gevolgen zijn

Geen

Alternatieven

De raad niet verzoeken om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het gevolg hiervan is dat de procedure niet kan worden voortgezet.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit zal na het zomerreces zijn. Bekendmaking hiervan vindt plaats via het Torentje, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

- Concept Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit