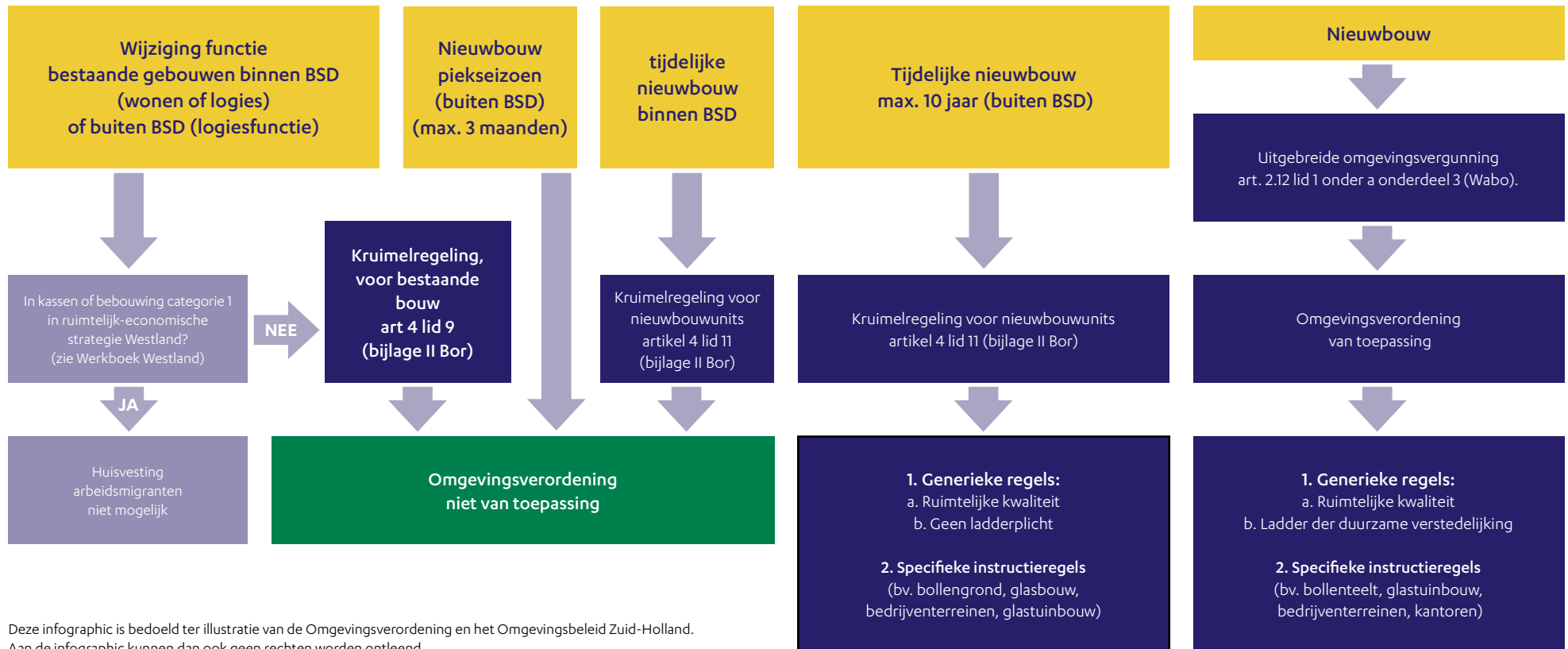


Huisvesting arbeidsmigranten: toetsing omgevingsvergunning provincie Zuid-Holland juni 2021



Deze infographic is bedoeld ter illustratie van de Omgevingsverordening en het Omgevingsbeleid Zuid-Holland. Aan de infographic kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Inleiding

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten dient bij de gemeente te worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om op deze aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. De gemeente toetst in ieder geval of de aanvraag voldoet aan de regels van het gemeentelijk bestemmingsplan, de gemeentelijke Bouwverordening, Het Bouwbesluit 2012 en aan de redelijke eisen van Welstand.

In het Bouwbesluit staan bouwkundige en constructieve eisen waaraan de huisvestingslocatie minimaal moet voldoen. Ook bevat het Bouwbesluit brandveiligheidseisen.

De provincie komt pas in beeld bij de bouwplantoetsing als er sprake is van een bouwplan dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. De gemeente moet beoordelen of het bereid is om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van het eigen gemeentelijk beleid. Vervolgens moet de gemeente beoordelen of er aan de provinciale Omgevingsverordening moet worden getoetst. De Omgevingsverordening bepaalt vervolgens op grond van artikel 6.40 en bijlage VIII in welke gevallen de Omgevingsverordening van toepassing is. In het kader van onze werkwijze planbeoordeling is met gemeenten afgesproken wanneer een aanvraag omgevingsvergunning bij de provincie d.m.v. het e-formulier moet worden ingediend.

Bijgaande infographic brengt drie verschillende beoordelingsituaties door de Provincie in beeld.

1. Een aanvraag omgevingsvergunning waarop de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing is.
2. Een aanvraag omgevingsvergunning voor functiewijziging van bestaande bouw.
3. Een aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw i.c.m. functiewijziging voor de duur van max. 10 jaar.

De Omgevingsverordening maakt geen nader onderscheid tussen tijdelijke of permanente vergunningen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (art.2.23 Wabo) geeft aan gemeenten ook de bevoegdheid om een termijn in de gevallen onder 1 en 2 op te nemen. (bijvoorbeeld voor 15 jaar).

Toelichting

Samengevat: als een gemeente via toepassing van een onderdeel van de kruimelregeling (hetzij functiewijziging van een bestaand gebouw, hetzij tijdelijke nieuwbouw) huisvesting van arbeidsmigranten wil realiseren is in een aantal gevallen de omgevingsverordening van toepassing. De in die gevallen relevante bepalingen zijn dan de generieke regels voor ruimtelijke kwaliteit en – afhankelijk van de locatie – eventuele in de verordening opgenomen specifieke regels.

Kruimelregeling

Met een kruimelvergunning kan een bouwplan afwijken van een bestemmingsplan. Op de kruimellijst staan elf gevallen waarin van het bestemmingsplan mag worden afgeweken, zonder dat daar lange procedures voor nodig zijn. In die gevallen waarin een gemeente via de kruimelregeling huisvesting voor arbeidsmigranten wil realiseren en de omgevingsverordening van toepassing is (zie hiervoor) zal een aanvraag aan de verordening moeten voldoen. De verordening kent geen afzonderlijke regels voor huisvesting arbeidsmigranten, maar een aanvraag zal wel in overeenstemming moeten zijn met de generieke regels en – indien van toepassing – de meer specifieke locatiegebonden regels uit de verordening. Van de **generieke** regels gaat het alleen om de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Aan de in de verordening opgenomen generieke regel voor stedelijke ontwikkelingen die betrekking heeft op de ladder voor duurzame verstedelijking kan niet worden getoetst, omdat die regel alleen verwijst naar de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder, **die niet van toepassing is op de kruimelregeling.**

Dat betekent dat (kruimel)aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten buiten BSD niet aan de verordening hoeven te worden getoetst aan de hand van de ladder.



Generieke en specifieke regels

De uitkomst van toetsing aan de bepalingen van ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de locatie.

Daarnaast kunnen nog specifieke regels van toepassing zijn (bv glastuinbouw, bollenteelt of bedrijventerrein) die beperkingen voor realisering kunnen bevatten.

Herziening bestemmingsplan of buitenplanse omgevingsvergunning

NB : Als geen sprake is van toepassing van de kruimelregeling maar gemeente huisvesting wil realiseren via herziening van bestemmingsplan of buitenplanse omgevingsvergunning is tevens de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing op grond waarvan een gemeente (bij aanvragen buiten BSD) zal moeten motiveren waarom huisvesting niet binnen BSD kan worden gerealiseerd.

Ladder der duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien ook voort uit andere wettelijke

normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, moet toch het nut en de noodzaak van die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Het onderzoek waarmee die aspecten kunnen worden aangetoond komt de facto neer op een Ladderonderzoek. Datzelfde geldt voor het alternatievenonderzoek (waarmee inzichtelijk moet worden gemaakt waarom voor een bepaalde ontwikkeling voor een bepaalde locatie is gekozen), dat moet worden verricht ook indien een nieuwe ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gepland.

Kassen

De Omgevingsverordening is van toepassing in gevallen waarbij huisvesting van arbeidsmigranten in kassen plaatsvindt. Gebruik van kassen voor andere functies (bijvoorbeeld voor de huisvesting op arbeidsmigranten) dan teelt onder glas is expliciet uitgesloten, met uitzondering van kleinschalige ontwikkelingen voor recreatie en educatie.

In bebouwing die is aangeduid als categorie 1 in het werkboek Ruimtelijke-economische Strategie Westland kan geen functiewijziging plaatsvinden omdat de gronden behouden moeten blijven voor eventuele herstructureringsopgave van het glastuinbouwgebied.

Toelichting gevallen huisvesting arbeidsmigranten in de vorm van logies dmv omgevingsvergunning sheet 1

Kruimelregeling 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor):

-Artikel 4 lid 11 Bijlage II Bor (Nieuwbouwwunits voor max. 10 jaar en nieuwbouw piekseizoen)

-Artikel 4 lid 9 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (functiewijziging bestaand pand)

Uitgebreide Waboprocedure Omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan

-Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo

Momenteel wordt bij de provincie gewerkt aan nieuwe kaders voor huisvesting van arbeidsmigranten. Zo wordt verkend of er meer mogelijkheden kunnen komen aan de rand van BSD. Dit kan leiden tot wijzigingen in de infographic.

