Advies Omgevingskamer

Dedemsvaartweg 35b te Rouveen

Zaaknummer : Z/STH21/014298

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : Ja

Soort procedure (indien van toepassing) : Kruimel (brokstuk)

Beschrijving situatie : Het realiseren van 3 tijdelijke logiesgebouwen voor 78 1-persoons wooneenheden voor arbeidsmigranten nabij een bestaande locatie. Deze heeft een horecabestemming, de uitbreiding vindt plaats op agrarisch bestemde gronden.

Kanttekeningen : Niet van toepassing.

Plan eerder behandeld : Ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Dedemsvaartweg 35b te Rouveen, 1 november 2021.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 11 januari 2022

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar

☒ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk Beleid

☒ Waterschap : Afgemeld per e-mail

☒ Veiligheidsregio : Adviseur veiligheid

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag

Kan medewerking verleend worden aan het tijdelijk huisvesten van 78 arbeidsmigranten op agrarisch bestemde gronden nabij een bestaande huisvestingslocatie?

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Argumenten

Afwijking beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gerechtvaardigd

De Omgevingskamer herbevestigt dat het verzoek op twee hoofdpunten in strijd is met de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten. Allereerst gaat het beleid uit van maximaal vier arbeidsmigranten per bedrijfswoning. Bij uitzondering kunnen meer dan vier personen worden gehuisvest als de arbeidsbehoefte *door het bedrijf* is onderbouwd. Ten tweede stelt het beleid dat, als bestaande bedrijfspanden niet beschikbaar zijn, er ruimte is voor tijdelijke woonunits. Dit op locaties waar op grond van het bestemmingsplan al bedrijfsbebouwing is toegestaan. Deze

voorwaarden zijn in het beleid opgenomen vanuit de gedachte dat de huisvesting plaatsvindt bij het bedrijf waar in de arbeidsbehoefte wordt voorzien.

Ten opzichte van de eerste behandeling is in de QuickScan de behoefte voor het gekozen aantal arbeidsmigranten en de koppeling met het bedrijf nader onderbouwd en in de Kamer toegelicht. Het betreft een uitzendbureau dat de arbeidsmigranten in dienst neemt en op eigen grond huisvest. In die zin vindt huisvesting in overeenstemming met de beleidsnota, plaats *bij* het bedrijf waarvoor men werkt. Het afwijkende is dat het personeel niet op de locatie zelf werkt, maar gedetacheerd wordt bij andere bedrijven in Staphorst (en de regio). De Kamer is het met initiatiefnemer eens dat deze vorm van huisvesten duurzamer en van betere kwaliteit dan ad hoc voor een korte periode bij elk bedrijf apart in tijdelijke huisvesting te voorzien.

Resteert nog wel de omvang van de tijdelijke huisvesting. Volgens de beleidsnota komen enkel locaties in aanmerking waar op grond van het bestemmingsplan al bebouwing toegestaan is. In dit verzoek zouden dan alle wooneenheden feitelijk binnen de horecabestemming gerealiseerd moeten worden, hetgeen zou leiden tot een kleiner plan. Initiatiefnemer wenst echter, vanuit de woonbehoefte , het gehele kadastrale perceel te benutten en dus ook de agrarisch bestemde gronden waarop volgens het bestemmingsplan geen bedrijfsbebouwing toegestaan is (geen bouwvlak aanwezig). In de integrale afweging oordeelt de Kamer dat dit leidt tot een forse ontwikkeling, met impact op (en voor) de omgeving welke echter landschappelijk inpasbaar is. Dit leidt tot een betere huisvesting dan wanneer , in overeenstemming met de beleidsnota, arbeidsmigranten her en der van korte duur bij de bedrijven zelf gehuisvest worden.

Volkshuisvesting
De beleidsnota stelt dat ieder inwoner, en dus ook de arbeidsmigrant, gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dit mag vanuit de short-stay en mid-stay arbeidsmigrant niet ten koste gaan van de reguliere woningmarkt (geen huisvesting in woningen met een woonbestemming).

Initiatiefnemer stelt dat met deze locatie de druk uit de woonwijken wordt weggehaald. Gekozen is voor concentratie op een vrijgekomen bedrijfslocatie buiten de bebouwde omgeving. Dit is om twee redenen noodzakelijk. Allereerst zijn nu veel arbeidsmigranten in verouderde panden in de bebouwde kom gehuisvest, veelal met een gedeelde woon-/slaapruimte. Door een deel van deze bewoners te verplaatsen naar de nieuwe locatie kan op deze woonlocaties per arbeidsmigrant meer privéruimte, en dus een beter woon- en leefklimaat, gecreëerd worden. Ten tweede is er sprake van een (blijvend) tekort aan personeel en dus (toenemende) vraag naar arbeidsmigranten waarin enkel met grotere locaties kan worden voorzien. Voordelen hierbij zijn dat een fulltime beheerder kan worden aangesteld, (sport)voorzieningen inpandig rendabel te realiseren zijn en er geen ongecontroleerde spreiding over bedrijventerreinen plaatsvindt in zeer uiteenlopende huisvestingsituaties (soms inpandig in de bedrijfshal).

Ruimtelijke ontwikkeling
Het verzoek ziet op een afwijking van het bestemmingsplan van maximaal 10 jaar. Gesproken is over hoe geborgd wordt dat de woningen na 10 jaar weer verdwijnen. Initiatiefnemer geeft aan dat je niet weet hoe de situatie met arbeidsmigranten over 10 jaar is en heeft daarom gekozen

voor de tijdelijkheid. Het gebouw zelf is relatief eenvoudig te verwijderen en elders op te bouwen zodat die economische waarde voor langere tijd verzekerd is. Hierbij wordt onderkend dat het een risico is dat de gemeente in de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten opgenomen heeft dat na 5 jaar wordt getoetst aan dan geldend beleid of verlenging noodzakelijk, en gewenst, is.

In het verlengde hiervan kan in deze tussentijdse evaluatie ook mee gewogen worden hoe deze huisvesting zich verhoudt tot de ten noorden van het perceel (en de N377) in de Omgevingsvisie opgenomen locatie voor een duurzaam energielandschap. Enerzijds vanuit een goed woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten, anderzijds vanuit de (potentiële) bedrijfsactiviteiten in dit gebied. Op voorhand wordt aangenomen dat dit niet direct botst, te meer omdat er al bestaande woningen in het gebied liggen waar sowieso rekening mee gehouden dient te worden.

Op hoofdlijn stemt, ook gelet op de tijdelijkheid, de Omgevingskamer in met de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Bij realisatie dient aandacht te zijn voor het direct aanleggen van alle benodigde (groen)voorzieningen, zodat voorkomen wordt dat het de uitstraling van een bouwterrein krijgt en houdt. Ook wordt opgemerkt dat een positief welstandsadvies nog verkregen moet worden wat betreft de details (materiaal- en kleurkeuze).

Externe veiligheid en woon- en leefklimaat
De kopgevels van de gebouwen, gericht naar de spoorlijn, worden zonder glas uitgevoerd en het is mogelijk om, indien nodig, van de calamiteit af te bewegen. Dit geldt voor zowel N377 als het spoor. Initiatiefnemer zal de instructies beschikbaar stellen in de taal van de werknemers, waarbij ook voor de beheerder een belangrijke rol is weggelegd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er op het gebied van externe veiligheid geen sprake van belemmeringen. Het wordt aangeraden om voorafgaand aan de definitieve aanvraag omgevingsvergunning advies in te winnen bij de Veiligheidsregio. Professional heeft tijdens de behandeling toegezegd dit te gaan doen. Vanuit EPOS vertrouwen wij erop dat hier ook uitvoering aan wordt gegeven.

Er is al enkele keren genoemd dat de Omgevingskamer vindt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden behaald op deze locatie en dat ten opzichte van het alternatief, (tijdelijk huisvesten bij het bedrijf waar men werkt), naar alle waarschijnlijk ook sprake zal zijn van betere woonomstandigheden. Allereerst woont men niet binnen de invloedsfeer van de op bedrijventerreinen geldende milieucategorieën (op gebied van geluid, geur, stof, gevaarlijke stoffen etc). Ten tweede bestaat bij kortdurende huisvesting bij het bedrijf zelf een groter risico op slechtere kwaliteit huisvesting (investeringsbereidheid van het bedrijf is laag als dit voor paar maanden is en/of ten koste gaat van bedrijfsgrond). Tot slot zijn er meer voorzieningen beschikbaar (rendabel) nu deze voor een grote groep gerealiseerd worden en daardoor rendabel zijn.

Burgerparticipatie
Voorafgaand aan de behandeling in de Kamer heeft de gemeente verschillende reacties uit de directe omgeving ontvangen. Deze zijn door een groep direct omwonenden ook op schrift met de gemeente gedeeld. Deze brief is voorafgaand aan de 1e behandeling gedeeld met professional en initiatiefnemer. Een groot deel van de bezwaren is ook weergegeven in het verslag participatie

dat initiatiefnemer bij het vooroverleg heeft ingediend. Dit verslag eindigt met de conclusie dat de buurt pas weer bij de vergunningaanvraag wordt geïnformeerd. De Kamer vraagt of rekening is gehouden met de bezwaren van de buurt en / of het plan daarop, voorafgaand aan indiening, nog is aangepast. Tijdens behandeling wordt benoemd dat dit qua bouwmassa en aantallen niet het geval is. Wel komen op verzoek van de buurt geen buitenactiviteiten (voorzieningen) en wordt ingezet op 24/7 toezicht door een beheerder.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan en af te wijken van de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten.

Datum advies **: 11 januari 2022**

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quickscan Dedemsvaartweg 35b te Rouveen;
- erfinrichtingsplan Dedemsvaartweg 35b te Rouveen;
- en overige bijbehorende stukken.