Verslag 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.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 1 november 2021

Aanwezige leden

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

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Verkeer (per mail)
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

☐ Provincie : -

☒ Waterschap : Opmerkingen per mail.

☒ Veiligheidsregio + GGD : Adviseur veiligheid

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu,
Adviseur externe veiligheid (per mail)

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is teruggenomen**

Kernvraag

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

Strijdig met beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten

De Omgevingskamer concludeert 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 zodat gespreide huisvesting in onze gemeente wordt gestimuleerd. Bij uitzondering kunnen meer dan vier personen gehuisvest worden indien de arbeidsbehoefte *door het bedrijf* wordt onderbouwd. Ten tweede stelt het beleid dat, indien bestaande bedrijfspanden niet voorhanden zijn, er ruimte is voor tijdelijke woonunits. Dit op locaties waar op grond van het bestemmingsplan al bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Deze voorwaarden zijn zo geformuleerd vanuit de gedachte dat de huisvesting plaatsvindt bij het bedrijf waar in de arbeidsbehoefte wordt voorzien. In de QuickScan ontbreekt de motivatie voor het gekozen aantal arbeidsmigranten (behoefte) en is de koppeling met de Staphorster bedrijven niet beschreven. Dit in samenhang met het bebouwen van agrarisch bestemde gronden maakt dat de motivatie waarom het gerechtvaardigd is van de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten af te wijken in het geheel ontbreekt.

Volkshuisvesting

Op dit moment verblijven al 22 arbeidsmigranten op deze locatie. Dit vindt plaats op gronden met de bestemming Horeca en is daarmee op basis van de beleidsnota ook toegestaan. Met de verhoging van 78 arbeidsmigranten komt het totaal op 100 arbeiders. In de QuickScan ontbreekt de motivatie voor dit aantal. Hierbij is ook de arbeidsbehoefte niet duidelijk en ontbreekt (is niet beschreven) de koppeling met de Staphorster bedrijven. Tijdens de behandeling bevestigt de professional dat de arbeidsmigranten zijn verdeeld over meerdere werkgevers (zowel binnen als buiten de gemeente Staphorst), maar hij kan geen exacte cijfers noemen (is ook variabel bij deze opzet). De Kamer ziet graag aangetoond dat een verbinding bestaat tussen de arbeiders van de tijdelijke woonunits en de lokale bedrijven en waarom huisvesting niet (meer) binnen bestaande bedrijfsbebouwing kan worden ingepast.

Qua locatiekeuze geeft professional aan dat deze locatie vanuit praktische overwegingen naar voren kwam. Er vindt al huisvesting plaats en er is ruimte voor meer gebouwen op een goed bereikbare locatie. Ook zijn kleinschalige locaties lastig te vinden. Deze informatie is niet verwerkt in de QuickScan, omdat volgens de professional het beleid uitzonderingen mogelijk maakt. Dit is juist, maar dan dient wel nader gemotiveerd te worden of aan de voorwaarden wordt voldaan dan wel waarom het gerechtvaardigd is hiervan af te wijken voor dit initiatief. Tot slot benoemt de QuickScan dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd door te voldoen aan de SNF-normen voor de inrichting van de huisvesting. Er wordt echter niet beschreven hoe wordt voldaan aan deze normen.

Externe veiligheid en gezondheid

De Kamer vraagt zich af hoe de toekomstige gebruikers zelf denken over de accommodatie. De professional geeft aan dat initiatiefnemer zeer actief is in het huisvesten van arbeidsmigranten en vermoedt dan ook dat de gebruikers hoogstwaarschijnlijk zeer tevreden zijn met de te realiseren accommodatie. De gebruiker heeft een voorkeur om bij elkaar te wonen.

Ten aanzien van geluid, trillingen en luchtkwaliteit concludeert de QuickScan dat er sprake gaat zijn een goed woon- en leefklimaat. De Kamer vindt het logisch dat de binnenwaarde qua geluid pas in een definitieve aanvraag wordt aangetoond. Ten aanzien van externe veiligheid geeft de Kamer aan professional mee te (her)overwegen om het groepsrisico in beeld te brengen en nog eens na te denken (in overleg te treden met de Veiligheidsregio) over de veiligheidsmaatregelen in het geval van calamiteiten.

Ruimtelijke Ontwikkeling
De Kamer vindt dat de ruimtelijke inpassing extra aandacht vereist. De professional refereert in de QuickScan aan het agrarische landschap, maar dit ziet de Kamer niet terug in het ontwerp. Ook ontbreekt de samenhang met de al bestaande (horeca) bebouwing. De professional geeft aan bewust gekozen te hebben voor kappen in plaats van platte daken en met de gekozen vormen aan te sluiten bij het landelijk gebied. De Kamer ziet de gemaakte keuzes graag nader onderbouwd in de QuickScan. Dit geldt ook voor de keuzes ten aanzien van het groen. Deze zijn tijdens de behandeling toegelicht, maar niet in de Quickscan terug te lezen.

Daarnaast ligt aan de overzijde van de N377 een circulair bedrijfsterrein. In de Omgevingsvisie is dit gebied aangewezen als duurzaam energielandschap. De professional geeft aan dat hij dit als niet belemmerend ziet. De Kamer vindt dat dit in de QuickScan nader onderbouwd moet worden. Kan deze bedrijvigheid gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat en andersom belemmert dit initiatief mogelijk (bestaande) bedrijven/ontwikkelingen in dit gebied?

Tot slot vraagt de Kamer of een rol is weggelegd voor recreatie op het terrein. De professional geeft aan dat hierover is nagedacht, maar dat dit niet gewenst is (ook niet door de buurt). In het bestaande gebouw is een gemeenschapsruimte aanwezig en in de nieuwe gebouwen komt een wasruimte, welke ook als een ontmoetingsruimte kan worden gebruikt. Ontspanning komt voor op de eigen kamers. De Kamer raadt de professional aan om alsnog de mogelijkheden voor een recreatie voorziening te onderzoeken.

Verkeer en Parkeren
De Omgevingskamer heeft vragen gesteld over de verkeersstromen van de huisvestingslocaties naar de werklocaties, het parkeren bij de al bestaande huisvestinglocatie en de verharding die toegepast gaat worden. De professional geeft aan dat de arbeiders in ploegen werken. Het parkeeraantal is ruimer bemeten dan nodig is. Hiervoor is bewust gekozen. Veelal vindt vervoer in groepjes plaats, maar er is te allen tijde voor een ieder vervoer (beschikbaar gesteld door werkgever) beschikbaar. Het parkeren voor de bestaande locatie wordt nog ingetekend en de nieuwe parkeerplaatsen worden half verharding. Dit in verband met de afwatering.

Burgerparticipatie
Voorafgaand aan de behandeling in de Kamer heeft de gemeente verschillende reacties uit de directe omgeving ontvangen. Deze zijn (geanonimiseerd) ter informatie doorgestuurd aan zowel de leden van de Omgevingskamer als aan de initiatiefnemer. De professional geeft aan dat de burgerparticipatie naar zijn mening goed is verlopen. Desalniettemin herkent de professional een aantal van de genoemde punten uit de door hem eerder gevoerde gesprekken. Daarnaast geeft hij aan dat hij van mening is dat het ontwerp en volume in grote lijnen passend zijn op deze plek.

Water
Voor het plan geeft de Omgevingskamer mee dat er waarschijnlijk een watervergunning nodig zal zijn vanwege de overige waterkering. Een van de gebouwen in het plan raakt de beschermingszone van de waterkering. Verder wordt aangeraden om op tijd de digitale watertoets in te vullen.

Conclusie
De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld. In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 13 december 2021. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum verslag **: 1 november 2021**

Voorzitter Omgevingskamer



Verslag is gebaseerd op:

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