

College van burgemeester en wethouders

Gemeente Asten

Postbus 209

5720 AG ASTEN

Datum : zondag 7 juli 2019
Kenmerk : 19AST-PVWAARD
Uw kenmerk : -
Contactpersoon :
Telefoonnummer :
Bijlagen : I

Onderwerp : Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aan Waardjesweg 73, Heusden

Betreft : Principeverzoek

Geacht college,

Bij deze verzoek ik u, namens [REDACTED] om medewerking te verlenen aan de huisvesting van 100 arbeidsmigranten aan de Waardjeseweg 73 te Heusden.

1

Het agrarisch perceel met gebouwen is momenteel in gebruik als intensieve varkenshouderij. Op de locatie is geen bedrijfswoning aanwezig.
Hieronder licht ik het plan toe.

Ligging en begrenzing projectgebied

Het plangebied bestaat uit de kavel kadastraal bekend gemeente Asten-Heusden, sectie P, nummer 1168. Het perceel beslaat een oppervlakte van ongeveer 1 hectare. Er bevinden zich gebouwen die worden ingezet ten behoeve van de intensieve veehouderij aldaar. Op het perceel is geen bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsgebouwen worden door initiatiefnemer verhuurt aan een derde.

Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen, waarbij de ligging van de projectlocatie is weergegeven. Daarbij is de projectlocatie in het blauw omlijnd.



Afbeelding 1: Bovenaanzicht plangebied Waardjesweg 73 te Asten

Grote vraag naar goede huisvesting

Zowel landelijk als regionaal staat de huisvesting van arbeidsmigranten in de belangstelling. Het succes van de economie in de regio 'leunt' op werknemers van buiten, zoals gesteld door de Metropool Regio Eindhoven (hierna: MRE). Dat geldt niet alleen voor kenniswerkers, maar ook voor werknemers in landbouw, bouw, logistiek en productie.

Het is volgens de MRE belangrijk dat er genoeg werknemers zijn om het werk te doen. Zij ziet dat de vraag naar huisvesting voor deze groep werknemers groter is dan het aanbod. Uit het verleden kent men voorbeelden van schrijnende toestanden. Pogingen om in adequate huisvesting te voorzien stranden echter regelmatig op weerstand van omwonenden.

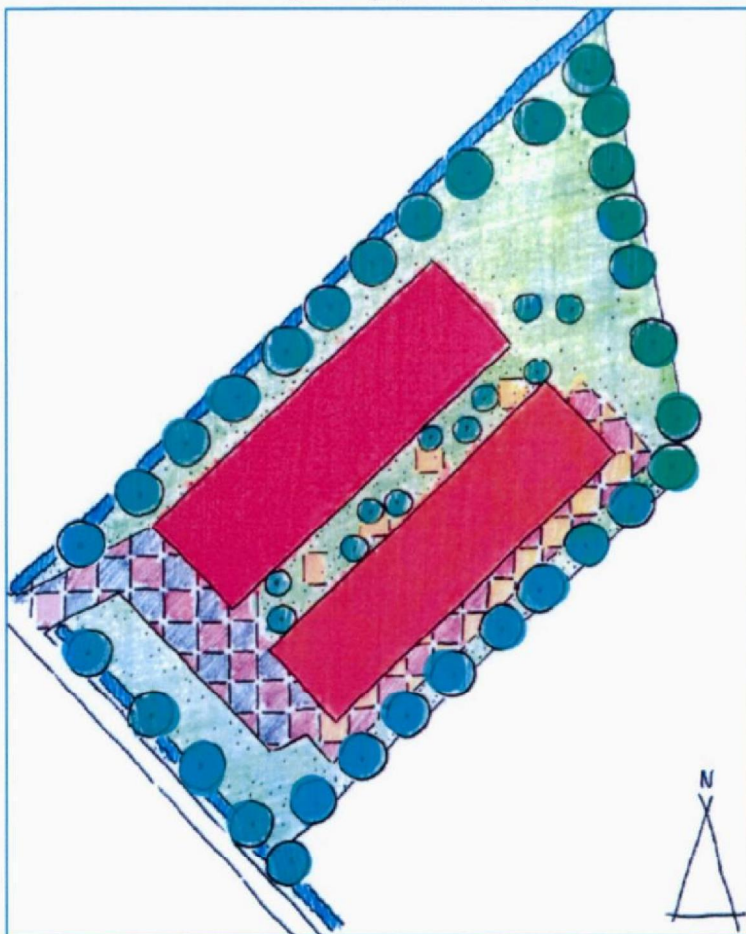
Vier jaar geleden is door de MRE bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, als behartiger belast met volkshuisvesting, aangegeven dat er in de regio Eindhoven 30.000 arbeidsmigranten werkzaam waren. Zo'n 15.000 migranten waren adequaat gehuisvest, voor 7.500 arbeidsmigranten was de bestaande huisvesting met enige maatregelen op peil te brengen. Voor 7.500 arbeidsmigranten moest nieuwe huisvesting worden gerealiseerd. Door de 21 gemeenten van het MRE zijn er de afgelopen 3 jaar echter nog geen 1.000 gerealiseerd. Inmiddels is de inschatting dat rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van 40.000 arbeidsmigranten in de regio, waardoor vraag en aanbod nog verder uit elkaar komen te liggen. Het voorliggende plan draagt bij aan een oplossing van de uitdaging.

Voorgenomen plannen

Initiatiefnemer wenst op de projectlocatie de intensieve varkenshouderij te beëindigen en gebouwen te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. zodat deze kan worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer het mogelijk is zal dit in de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Mocht dit bouwkundig niet haalbaar zijn dan worden de gebouwen gesloopt en worden gebouwen geplaatst die dezelfde afmetingen hebben als de huidige gebouwen. Het ene gebouw zal dienst doen als woningen en het andere gebouw wordt gebruikt om te parkeren. De gebouwen zijn gedeeltelijk nieuw en nog in zeer goede staat, de bouwmaterialen kunnen gedemonteerd worden en elders opnieuw worden gebruikt. De bedoeling is om op de locatie voor 100 personen huisvesting te realiseren.

Door [REDACTED] is ten behoeve van het plan een stedenbouwkundige schets opgezet. Hierna is daarvan een afbeelding weergegeven (bijlage I).



Afbeelding 2: Stedenbouwkundige schets logiesgebouw voor 100 flexwerkers, d.d. 2 juli 2010 ir. Liesbeth Messing

Bij het inpassen en ontwerpen van de gebouwen is zorgvuldigheid in achtgenomen bij de aansluiting daarvan in de omgeving, dit is te zien in bovenstaande afbeelding. De gebouwen zijn gesitueerd op dezelfde plek als in de huidige situatie. Het linker gebouw wordt daarbij gebruikt als logiesgebouw, het rechter gebouw wordt gebruikt om te parkeren. In het plan zal worden voldaan aan de huisvestingsnormen, waarbij een oppervlakte van 12 vierkante meter wordt aangehouden per persoon. Er zal 24 uur per dag een beheerder aanwezig zijn. Hiervoor wordt woonruimte gecreëerd binnen het logiesgebouw. De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via de bestaande inrit aan de Waardjesweg. De boomsingels rondom het perceel worden versterkt door extra bomen te planten, op deze manier wordt de locatie beschut. Rondom de gebouwen wordt een parkachtige omgeving gerealiseerd ten behoeve van vrije tijd en recreatie.

Duurzaamheid

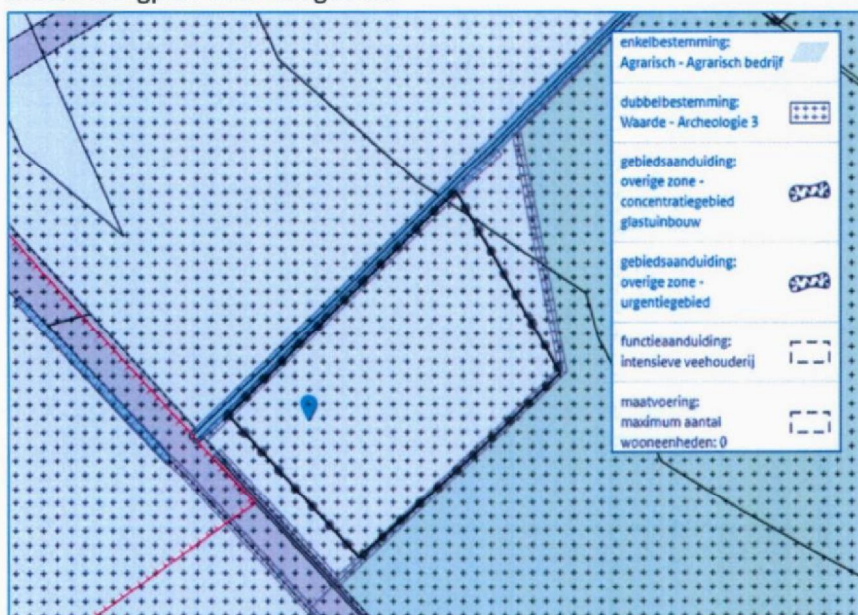
Een gedeelte van de verharding wordt opgeheven, een ander gedeelte zal worden vervangen voor half-verharding. Daardoor zal regenwater goed in de grond kunnen trekken. Aan de voorzijde wordt op bestaande verharding een opstelplaats voor collectief vervoer worden gerealiseerd. Op de daken van zowel het logiesgebouw als het parkeergebouw kunnen zonnecollectoren worden toegepast.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de plangebied van de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Asten', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2017 en deels onherroepelijk is, maar voor onderhavig perceel geen direct gevolg heeft;
- 'Asten Verzamelplan 2018-1', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2018.

Navolgend is een afbeelding opgenomen met een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor het gebied.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart Buitengebied Asten

Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch' met als functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is ter plaatse een dubbelbestemming voor 'Waarde – archeologie 3' opgenomen.

Ter plaatse mogen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij dient te worden voldaan aan een bepaalde maatvoering (artikel 3 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', lid 2 sub 1 en sub 2).

Het verzamelplan is voor onderhavig perceel aan te merken als partiele herziening en heeft een wijziging gebracht in de regels die gelden voor de uitbreidingen van een veehouderij. Eén van de wijzigingen is dat de regels voor veehouderij niet langer gelden voor alle uitbreidingen van een veehouderij, maar alleen bij een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij.

Toets bestemmingsplannen

Bebouwing in de vorm van bedrijfsgebouwen is ter plaatse toegestaan. Ter plaatse is de functie 'agrarisch – intensieve veehouderij' toegestaan waarbij het verblijf ten behoeven van arbeidsmigranten niet is toegestaan. Het plan past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Medewerking

Gelet op bovenstaande vraag ik u, namens [REDACTED] om uw positieve standpunt ten aanzien van onderhevig principeverzoek om, aan Waardjesweg 73 te Asten, ruimte te bieden voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten.

5

Graag zouden wij op korte termijn een eerste reactie van u ontvangen, dit omdat anders zoals u bekend is een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor 31/12 2019. Hoewel [REDACTED] met een relatief kleine aanpassing zijn stallen geschikt kan maken voor de provinciale regels van 2022, is de optie om het bedrijf om te zetten in huisvesting voor buitenlandse werknemers een goed alternatief.

Indien u daarop positief reageert zijn wij graag bereid om het plan verder uit te werken in de vorm van een concept-ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken.

Uw positieve standpunt op het verzoek zie ik, mede namens [REDACTED] graag tegemoet.

Hoogachtend,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Juridisch Adviesbureau

Laan door de Veste 1, 5708 ZZ Helmond | +31 (0)492 792 491 | w@arom.nl | www.arom.nl

IBAN NL22 ABNA 0498 2441 56 | KvK Eindhoven 37129809 | Btw NL1919.75.916.B01