Advies Omgevingskamer

Dedemsvaartweg 35b te Rouveen

Zaaknummer : Z/STH22/016107

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : nee
Soort procedure (indien van toepassing) : Wabo-projectbesluit

Beschrijving situatie : De initiatiefnemer is voornemens om 40 tijdelijke wooneenheden voor arbeidsmigranten te realiseren op het perceel Dedemsvaartweg 35b te Rouveen. Het perceel heeft een agrarische bestemming waarop geen bouwwerken mogen worden geplaatst. De eenheden komen in aanvulling op de bestaande woonvoorziening in het bestaande, voor Horeca bestemde, pand.

Kanttekeningen : Het plan is, in andere vorm, eerder behandeld in de Omgevingskamer. Het voornemen was hierbij om 78 tijdelijke wooneenheden voor Europese werknemers te realiseren. Na een positief standpunt van het college van B&W heeft de raad gebruik gemaakt van de EPOS-raadsconsultatie. Het plan is op 12 april 2021 opiniërend in de raad besproken. Vanuit hetgeen de raad aan initiatiefnemer heeft meegegeven volgt nu een nieuw verzoek op kleiner schaalniveau.

Plan eerder behandeld : nee, het nieuwe verzoek niet.

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 19 december 2022
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Volkshuisvesting
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
☐ Provincie :
☒ Waterschap : Casemanager
☒ Veiligheidsregio : Specialist Risico's & Veiligheid
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag
Is het ruimtelijk aanvaardbaar om 40 tijdelijke wooneenheden voor Europese werknemers te realiseren op het perceel Dedemsvaartweg 35b te Rouveen?

Advies Omgevingskamer : Akkoord

Argumenten
In 2021 is het plan, in andere vorm, eerder besproken in de Omgevingskamer. Het eerdere plan omvatte de realisatie van 78 tijdelijke wooneenheden. Het grootste verschil met het voorgaande plan is dat er nu 40 tijdelijke wooneenheden worden aangevraagd. Een groot deel van het College advies uit 2021 is echter nog steeds van toepassing en wordt hier kort herhaald.

Afwijking beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gerechtvaardigd
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. 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 2 voorwaarden zijn in het beleid opgenomen vanuit de gedachte dat de huisvesting plaatsvindt bij het bedrijf waar in de arbeidsbehoefte wordt voorzien.

Initiatiefnemer heeft de behoefte voor het gekozen aantal arbeidsmigranten en de koppeling met het (eigen) bedrijf nader onderbouwd. 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 is dan ad hoc voor een korte periode bij elk bedrijf apart in tijdelijke huisvesting te voorzien.

Resteert 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. Initiatiefnemer wenst echter kwaliteit van wonen (1-persoonskamers) en kiest nu bij lagere aantallen voor laagbouw. Als gevolg hiervan wordt dus ook de agrarisch bestemde gronden benut waarop volgens het bestemmingsplan geen bedrijfsbebouwing toegestaan is (geen bouwvlak aanwezig). In de integrale afweging oordeelt de Kamer dat 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, welke landschappelijk inpasbaar is.

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 speelt het plan in op toekomstige vraag naar arbeidsmigranten, waarin enkel met grotere locaties kan worden voorzien. Voordelen hierbij zijn dat een fulltime beheerder kan worden aangesteld en er geen ongecontroleerde spreiding over bedrijventerreinen plaatsvindt in zeer uiteenlopende huisvestingsituaties (soms inpandig in de bedrijfshal). De Veiligheidsregio geeft aan in de vervolgprocedure graag te willen sparren en adviseren op gebied van brandveiligheid en calamiteiten. Initiatiefnemer geeft aan van dit aanbod gebruik te maken.

De Omgevingskamer is positief over de waarborging van kwaliteit van de gebouwen. Het ontwerp voldoet aan de SNF normen en gaat (nu nog geen verplichting) uit van 1-persoonskamers. De QuickScan benoemt dat er overcapaciteit in het plan zit. Deze overcapaciteit wordt voldoende beargumenteerd vanuit de marktwerking (vraag en aanbod) en kan sowieso worden benut vanuit de wens om ook in bestaande locaties voor arbeidsmigranten te voorzien in 1-persoonskamers (herhuisvesten van al in onze gemeente wonende arbeidsmigranten, waardoor er daar minder per locatie wonen).

Planspecifieke aspecten

Burgerparticipatie
Bij het vorige plan hebben omwonenden de gemeente aangeschreven om kenbaar te maken tegen uitbreiding van het aantal arbeidsmigranten op deze locatie te zijn. Dit is meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming. In relatie tot het nieuwe plan is opnieuw geparticipeerd en komt wederom naar voren dat omwonenden tegen deze ontwikkeling zijn.

Woon- en leefklimaat
De Omgevingskamer vindt dat de QuickScan voldoende aannemelijk maakt dat qua geur en geluid sprake gaat zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de vervolgprocedure zal nader onderzoek dit concreet in beeld brengen Het aspect geluid is hier voornamelijk bij van belang, omdat een klein gedeelte van het gebouw belemmerd wordt door een hogere geluidsbelasting afkomstig van de N377. Qua buitenwaarde (belasting op gevel) kan een hogere grenswaarden worden vastgesteld, qua binnenwaarde dient (en kan) voldaan te worden aan de wettelijke norm.

Erfinrichting
De Omgevingskamer is akkoord met de voorgestelde erfinrichting. Er wordt een groenstrook geplaatst tussen de twee nieuwe gebouwen, waardoor de verharding op het terrein voldoende gecompenseerd wordt. In dit geval merkt de Kamer op dat er in de bestaande situatie ook al sprake is van relatief veel verharding. De gebouwen krijgen één bouwlaag (was in vorige plan 2 verdiepingen) zodat ze meer in het landschap opgaan, zeker gezien vanaf de N377. Gelet op de tijdelijkheid, de omgeving en positionering ten opzichte van nabij gelegen woningen is de Kamer van mening dat dit passend is.

Externe veiligheid
De Quickscan gaat voldoende in op het aspect externe veiligheid. Er worden goede afwegingen gemaakt over eventuele risico's en er wordt duidelijk beschreven hoe het planvoornemen negatieve effecten zal beperken. Bovendien is de Kamer positief over het plan voor het uit te voeren beheer en toezicht op de locatie. Er is inmiddels in de bestaande situatie al een beheerder bereikbaar/aanwezig.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies : 21 december 2022

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:
- QuickScan Dedemsvaartweg 35b, d.d. 21-11-2022;
- Erfinrichtingsplan Dedemsvaartweg 35b, d.d. 21-11-2022;
- en overige bijbehorende stukken.