gemeente Staphorst

Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Logiesgebouwen Europese werknemers
Locatie van het plan : Dedemsvaartweg 35B, Rouveen
Datum indiening :
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

Naam : Interwel Uitzendgroep
Adres : Rollecate 71, Nieuwleusen
Telefoonnummer : 0522 – 24 25 20
Emailadres : [redacted]

Contactgegevens professional

Naam : Huls Architecten
Telefoonnummer : 0522 – 46 15 67
Emailadres : [redacted]
Website : www.hulsarchitecten.nl

Openbaarheid

Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) Quickscan openbaar mag zijn: ja

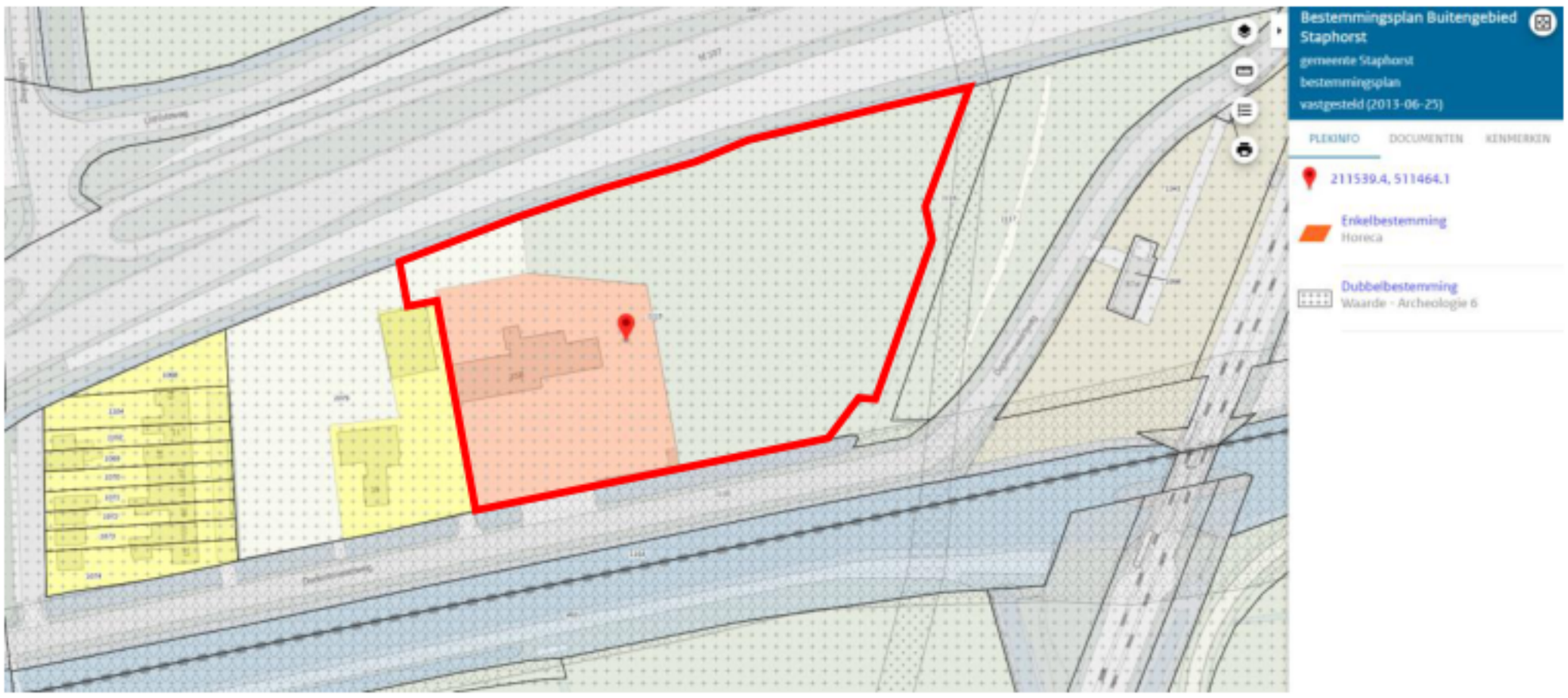
Beschrijving van het plan

Beschrijving: Het plan omvat het oprichten van 3 tijdelijke logiesgebouwen voor 78 1-persoons wooneenheden nabij een bestaande horecabestemming (gebruik is logies), alsmede de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Als bijlage bij dit document is een schetsontwerp opgenomen van de gewenste situatie.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

In onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied”, vastgesteld d.d. 09-07-2019. De bijbehorende verbeelding is uit het oorspronkelijke bestemmingsplan. Op het westelijke gedeelte van het perceel rust de enkelbestemming “Horeca”. Op het oostelijke gedeelte de bestemming “Agrarisch”. Op het gehele perceel rust de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 6”.



De bestemming “Horeca” is in artikel 17 van het bestemmingsplan als volgt omschreven:

Artikel 17 Horeca

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *a. horeca, categorie I en II;*
- *b. bestaande horeca, categorie III;*
- *c. een molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen';*

met daaraan ondergeschikt:

- *d. wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van het horecabedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ten hoogste één zal bedragen, al dan niet in combinatie met een huis verbonden beroep of bedrijf;*

met de daarbij behorende:

- *e. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;*
- *f. bedrijfswoningen;*
- *g. tuinen, erven en parkeerterreinen;*
- *h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- *i. groenvoorzieningen en water;*
- *j. tuinen en terrassen;*
- *k. verkeers- en verblijfsdoeleinden;*
- *l. parkeervoorzieningen.*

De bestemming “Agrarisch” is in artikel 3 van het bestemmingsplan als volgt omschreven:

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *a. agrarisch cultuurgrond;*
- *b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;*
- *c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';*
- *d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';*
- *e. dagrecreatief medegebruik;*

met daaraan ondergeschikt:

- *f. wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, waarbij het aantal bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf ten hoogste één zal bedragen, dan wel bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aantal' niet meer dan het ter plaatse aangeduide aantal bedrijfswoningen is toegestaan, al dan niet in combinatie met:*
  1. *een aan huis verbonden beroep;*
  2. *aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;*
  3. *aan huis verbonden kantooractiviteiten;*
  4. *een bed and breakfast;*
- *g. het wonen in een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';*

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

- *h. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';*
- *i. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';*
- *j. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);*

alsmede voor:

- *k. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- *l. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;*

met de daarbij behorende:

- *m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;*
- *n. bedrijfswoningen;*
- *o. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;*
- *p. mestsilo´s, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo´s;*
- *q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- *r. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;*
- *s. tuinen, erven en terreinen;*
- *t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- *u. groenvoorzieningen;*
- *v. nutsvoorzieningen;*

met dien verstande dat:

w. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6" is in artikel 49 van het bestemmingsplan als volgt omschreven:

Artikel 49 Waarde - Archeologie 6

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

49.2 Bouwregels

*Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:*

a. *bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **1,5 ha** wordt uitgebreid;*
b. *bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **1,5 ha** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.*

Resumerend

Het oprichten van logiesgebouwen (Horeca, categorie I) binnen de bestemming wordt beperkt door de oppervlakte van het bestaande gebouw. De maximale bouwhoogte is 10m, met een dakhelling tussen de 40 en 60 graden. Het oprichten van nieuwe bebouwing (met instandhouding van de bestaande bebouwing) binnen de bestemming "Horeca" is dus niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is wel een binnenplanse afwijking om het oppervlakte bebouwing met 25% (is plm. 120m^2) te vergroten. Deze is echter niet toereikend.

Binnen de bestemming "Agrarisch" is het oprichten van bebouwing niet toegestaan.

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

De bouwwerken en de parkeergelegenheid zullen niet geplaatst worden binnen de bestemming horeca, maar op het aansluitende terrein, verder van de bestaande woningen af. De logiesvoorziening zal dus niet binnen de bestaande bestemming geplaatst worden. Om een groter bestemmingsvlak/bouwblok te creëren zou gekozen kunnen worden voor een wijziging van het bestemmingsplan of een uitgebreide WABO-vergunning.
De bouwwerken zullen tijdelijk worden opgericht met de intentie deze voor een periode van 10 jaar te gebruiken. Aangezien de behoefte (en de bijbehorende investering) sterk afhankelijk is van allerlei economische factoren, is een periode van 10 jaar passend bij het beoogde gebruik. Een wijziging van de bestemming is niet nodig, maar er kan volstaan worden met een afwijking

(kruimelgeval). Conform het amendement van de gemeenteraad zal dit ingericht worden als vergunning voor 5 jaar, met een verlenging van nogmaals 5 jaar.
Tijdelijke logiesgebouwen zijn niet opgenomen in het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid.

Conform het landelijke kruimelgevallenbeleid kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan.
Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend:
Lid 11: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Beleidsnota Arbeidsmigranten
Op 2 februari 2021 heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" vastgesteld. Hierin wordt omschreven onder welke voorwaarden de genoemde huisvesting mogelijk is.

Algemene kwalitatieve uitgangspunten
Allereerst is het uitgangspunt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. Dit wordt gerealiseerd door te voldoen aan de SNF-normen voor de inrichting van de huisvesting. Tevens zal in voldoende mate rekening gehouden worden met de omgevingsaspecten. Aangetoond wordt dat op omgevingsaspecten voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds zullen tijdelijke woonunits geen belemmering vormen voor bedrijven in de buurt.
Op de huidige locatie is sinds kort al een beheerdersechtpaar aanwezig. Zij fungeren uiteraard als aanspreekpunt voor de (tijdelijke) bewoners, maar ook voor omwonenden. Er wordt volop ingezet op een goede communicatie met de buurt.

Ruimtelijke uitgangspunten
Op de locatie worden nu binnen de bestaande bestemming "Horeca" reeds arbeidsmigranten gehuisvest. Huisvesting binnen woonbestemmingen wordt uitgesloten (amendement). Anderzijds heeft het wel de voorkeur om de huisvesting te plannen nabij voorzieningen en werklocaties. De locatie ligt op redelijke afstand van de voorzieningen in Nieuwleusen en is zeer goed ontsloten.
Het nu voorliggende voorstel is een combinatie van de mogelijkheden zoals genoemd onder 4A (binnen bestaande bestemming) en 4B (tijdelijke units, afwijking bestemmingsplan). Feitelijk is het een uitbreiding op de bestaande horeca-bestemming, vormgegeven met tijdelijke woonunits.
Het beleidsmatige uitgangspunt voor tijdelijke units is, dat deze geplaatst dienen te worden op plekken waar op grond van de bestemming reeds bedrijfsbebouwing mogelijk is. Dit betekent (tijdelijk) wonen binnen de bedrijfsbestemming. Dit staat op gespannen voet met de voorwaarde van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat en het niet belemmeren van omliggende bedrijven (artikel 3.5 van de nota).

N.a.v. het gesprek in de omgevingskamer d.d. 01-11-2021 is de beleidsnota opnieuw geanalyseerd en wordt dit hierna nader toegelicht:

Nadere analyse Beleidsnota Arbeidsmigranten

Kader en Doelstelling (hfst.2)
De doelstelling m.b.t. de huisvesting van arbeidsmigranten is dat de huisvesting gedegen en verantwoord is. Huisvesting in de reguliere voorraad woningen wordt in de nota nagenoeg uitgesloten.

Algemene (kwalitatieve) uitgangspunten (hfst.3)
De huisvesting voldoet aan de normen van het SNF, met als gemeentelijke aanvulling dat iedere arbeidsmigrant een eigen slaapkamer moet hebben en er maximaal 4 arbeidsmigranten op 1 locatie mogen worden gehuisvest. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voorkeur is huisvesting binnen bestaande (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Het voorgaande staat op gespannen voet met elkaar, zeker op plekken waar de bedrijvigheid in een hoge milieucategorie is ingeschaald. In de beleidsnota is daarom ook aangegeven dat woningen geen belemmering mogen vormen voor omliggende bedrijven van derden.

Ruimtelijke uitgangspunten (hfst.4)
In deze paragraaf wordt nogmaals genoemd dat het uitgangspunt is dat maximaal 4 personen per locatie gehuisvest kunnen worden. Wel wordt genoemd dat hierop een uitzondering mogelijk is, namelijk op bedrijventerreinen en leegstaande bedrijfslocaties. Huisvesting op recreatieterreinen wordt uitgesloten.
In paragraaf 4.2/4.3 van de nota wordt aangegeven dat huisvesting binnen de bestemming Horeca goed mogelijk is. Nogmaals wordt aangegeven dat huisvesting binnen woonbestemmingen wordt uitgesloten. Een andere mogelijkheid voor (tijdelijke) huisvesting is binnen (agrarische) bedrijfsbestemmingen, waarbij voor tijdelijke units dan ook de restrictie geldt dat er een verbinding moet zijn tussen de plek van de units en het bedrijf waar de arbeidsmigranten werken.

Conclusie m.b.t. nota
Op grond van het bovenstaande is huisvesting mogelijk binnen **horecabestemmingen** en binnen **bedrijfsbestemmingen** (waar een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en/of de belendende percelen niet worden belemmerd door het wonen binnen de bedrijfsbestemming).
Huisvesting binnen bestaande **horecabestemmingen** is een goede oplossing. Ook aan de Dedemsvaartweg 35a wordt gewoond (logies) binnen deze bestemming. Bestaande (leegstaande of te transformeren) horecabestemmingen, waar ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zijn nauwelijks beschikbaar.
Huisvesting binnen **bedrijfsbestemmingen** is de andere oplossing. Leegstaande panden (voor zover deze al aanwezig zijn) kunnen slechts bij uitzondering (is benaming uit nota) grootschalig worden ingericht. Tijdelijke huisvesting is wel grootschalig mogelijk, maar uitsluitend als de huisvesting plaats vindt op hetzelfde perceel alwaar de werknemers werkzaam zijn. Ook al geldt voor tijdelijke huisvesting minder strenge eisen, een bedrijfsbestemming is niet primair bedoeld

om in te wonen. Kleinschalig inrichten kan binnen bestaande bedrijfswoningen. Kleinschalig inrichten van bestaande bedrijfspanden is onwenselijk. Buiten het feit om dat binnen bedrijfspanden die in functie zijn, doorgaans geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het merkwaardig om binnen een bestaand bedrijfspand “even” een “hoekje” af te timmeren, waar plm. 4 personen gaan “wonen”. Genoemd moet ook worden dat de bedrijven waar arbeidsmigranten werken, doorgaans productiebedrijven zijn die niet binnen mil.cat. 2 passen.
De conclusie is dat wonen binnen bedrijfsbestemmingen uitsluitend goed in te richten is in bestaande kantoorpanden en bestaande bedrijfswoningen. Tijdelijk wonen op een bedrijventerrein is maatwerk, wat bij veel bedrijven niet goed toepasbaar is. Ook het Expertisecentrum Flexwonen wijst hierop: Bij wonen op bedrijventerreinen kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd, en omgekeerd, het wonen op bedrijventerreinen is een belemmering voor de bedrijvigheid ter plaatse.

Conclusie m.b.t. een goede ruimtelijke ordening
Het uitgangspunt uit de nota dat huisvesting binnen woonbestemmingen niet de voorkeur heeft, kan onderschreven worden. In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat huisvesting binnen bedrijfsbestemmingen in veel gevallen niet passend is. Binnen de regio, en ook binnen de gemeente blijft er een forse behoefte aan huisvesting.
Aangezien binnen horecabestemmingen huisvesting mogelijk is, zijn er reeds arbeidsmigranten gehuisvest in het bestaande gebouw. De ligging van het perceel is optimaal, de ontsluiting naar de werklocaties en voorzieningen zijn goed. In de beleidsnota wordt niet genoemd dat de huisvesting gerealiseerd dient te worden binnen het bestaande gebouw, wel passend binnen de bestaande bestemming. Bij totale nieuwbouw mag herbouw plaatsvinden tot het bestaande oppervlakte (plm.500m^2, met afwijking + 25%), met een bouwhoogte van 10m (3 bouwlagen). In genoemd volume (625m^2, 3 bouwlagen) kunnen 72 arbeidsmigranten gehuisvest worden, op het moment dat er een gebouw gerealiseerd zou worden die vergelijkbaar is met de voorgestelde tijdelijke huisvesting. Daarnaast kan voor de beheerder een bedrijfswoning gerealiseerd worden. Gezien de ligging in het buitengebied is in deze aanvraag niet gekozen voor huisvesting in 3 bouwlagen, maar worden 2 bouwlagen voorgesteld. Plaatsing binnen het bouwblok is mogelijk, maar minder goed inpasbaar. Er wordt gevraagd om tijdelijk meer bouwoppervlakte toe te staan voor de huisvesting van in totaal 78 arbeidsmigranten. Buiten het bouwblok, aan de andere zijde van de horecabestemming t.o.v. de naastgelegen woningen.
De insteek van deze aanvraag is dus niet totale nieuwbouw, maar tijdelijke bouw, aansluitend aan de horecabestemming. Tijdelijke woonunits bij bedrijven zijn toegestaan als er onvoldoende mogelijkheid is binnen bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij er een binding moet zijn tussen de werknemers en het bedrijf ter plaatse. Ook al werken de arbeidsmigranten niet binnen de horecabestemming ter plaatse, de binding is er wel aangezien Interwel (de werkgever) eigenaar is van het perceel.
De nabijheid tot voorzieningen is vergelijkbaar met de huisvestingsmogelijkheden uit de beleidsnota: Geen bewoning in woonbestemmingen, maar in bedrijfsbestemmingen. Deze zijn doorgaans ook niet gelegen binnen de dorpscentra.
Het plaatsen van tijdelijke huisvesting bij bedrijven waar arbeidsmigranten **werken** heeft naast het feit dat een goed woon- en leefklimaat moeilijk kan worden gegarandeerd, ook nog een

ander lastig punt: Het komt nauwelijks voor dat arbeidsmigranten 5 jaar lang, met een vast aantal, op dezelfde bedrijfslocatie werken. Tijdelijke huisvesting met de arbeidsmigrant laten “meeverhuizen” is onhaalbaar. Om die reden is het realiseren van huisvesting op een “centrale plek” zeer wenselijk.
De slotconclusie is dat gesteld kan worden dat deze locatie één van de best denkbare locaties is binnen de gemeentegrenzen. Wanneer de “nota” migrantenhuisvesting wil faciliteren, is deze locatie zeer geschikt. De omvang van de huisvesting is ook optimaal, aangezien bij een dergelijke omvang het beheer ook fulltime kan worden uitgevoerd.

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: 0 binnenplanse afwijking
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
X buitenplanse kruimelafwijking
Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'
0 Wabo-projectbesluit
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 herziening bestemmingsplan

Toelichting: Plan past niet in de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen' en zal als Brokstuk behandeld worden (omgevingskamer).

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja

Ruimtelijke motivatie

Motivatie: Het huidige logiesgebouw ter plaatse wordt nu gebruikt voor de huisvesting van Europese werknemers. Dit is toegestaan binnen de vigerende bestemming. Beoogd wordt een uitbreiding van het bestaande gebruik in aansluiting op het bestaande bestemmingsvlak. Het aansluitende gebied heeft de bestemming "Agrarisch" en werd voor diverse outdoor activiteiten gebruikt. Het perceel ligt op een niet gelijkvloerse kruising van een spoorlijn en een provinciale weg. De goede ontsluiting richting de snelweg A28 is een positief punt in de ontwikkeling. Voorgesteld worden tijdelijke gebouwen met een goothoogte van maximaal 6m (gerelateerd aan de maximale goothoogte binnen agrarische bestemmingen) en een nokhoogte van plm. 7m. Binnen de nieuwe gebouwen zijn ook 2 units ingericht met voldoende wasmachines. Binnen het bestaande gebouw ter plaatse is de beheerder gehuisvest.

Op 27 juli 2021 heeft de gemeente beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten gepubliceerd. Daarin staat aangegeven dat er binnen de gemeente Staphorst meer arbeidsmigranten werken dan er binnen de gemeente wonen/logeren. Deze locatie zal met name gebruik worden voor short-stay. De beoogde locatie ligt buiten de woonkernen van de gemeente Staphorst en ligt nabij een huidige huisvestingslocatie.

In de omgevingsvisie is ten noorden van de locatie een gebied aangewezen waar bedrijven zich kunnen vestigen (en al gevestigd zijn) die zich bezig houden met duurzaamheid en energie. Nieuwvestiging van bedrijven binnen dit gebied, in de nabijheid van de locatie, zullen gezien de aanwezigheid van bestaande woningen in het gebied, voldoende afstand moeten houden. Gezien het gestelde in de omgevingsvisie zou de locatie waar nu de tijdelijke huisvesting gepland is, ook ingevuld kunnen worden door bedrijvigheid (in een lagere milieucategorie).

Het gebied is in de nieuwe omgevingsvisie van Overijssel tevens aangemerkt als kansrijk zoekgebied voor windenergie

Verkeer / parkeren

Toelichting: Op het perceel is voldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen. Uitgangspunt voor parkeren is het gebruik als kamerverhuur (zelfstandig, bezoekers zijn in principe niet van toepassing). Dit resulteert in de minimale parkeernorm van 0,6pp per eenheid (1 persoons-kamer, in parkeernota is de eenheid “woning”). Bij een aantal van 100 bewoners resulteert dit in een behoefte van 60 parkeerplaatsen. Er zijn 66 parkeerplaatsen gesitueerd. De ontsluiting op de provinciale weg is voldoende. Een andere benadering is vanuit de parkeernormen aansluiting te zoeken bij de horeca-functie. Het logiesgebouw is vergelijkbaar met een hotel met 1 ster. In het buitengebied geldt hiervoor een parkeernorm van plm 0,45pp per kamer. Ook vanuit deze benadering voldoet het voorgestelde aantal pp.

Water

Toelichting: er is een toevoeging van verhard oppervlakte i.v.m. de tijdelijke bebouwing en de aanleg van parkeerplaatsen. Hiervoor is de vergunningencheck doorlopen. Uitkomst is dat er dient een normale vergunning aangevraagd dient te worden. Het hemelwater van de parkeerplaats en de gebouwen zal afgevoerd worden op een wadi.

Milieu

(VNG-handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering’)

Toelichting: In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen die een belemmering vormen voor de logiesfunctie. Ook bevinden zich er geen woningen op zeer korte afstand van de nieuwe logiesfunctie.

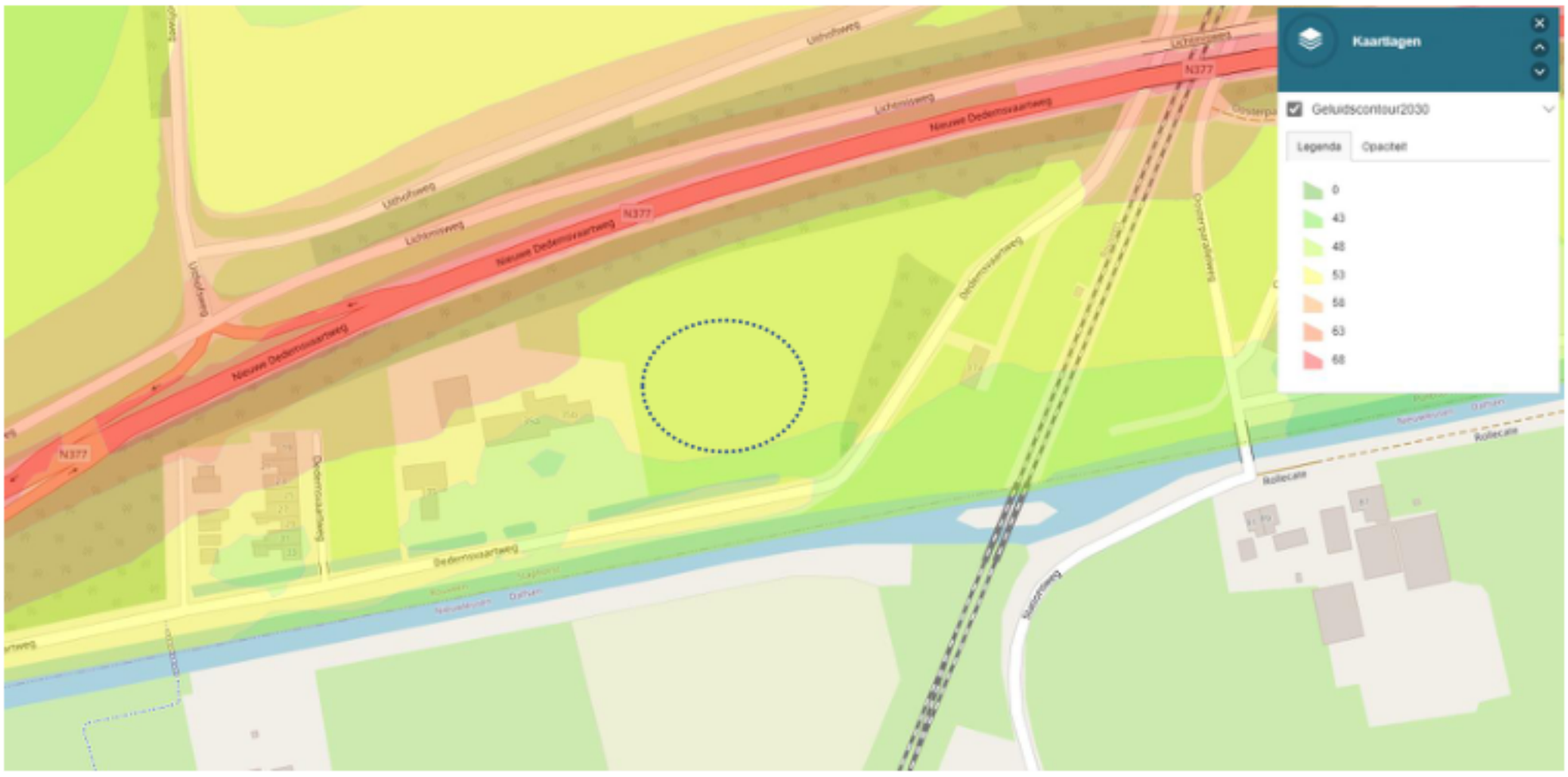
(Overige milieuaspecten)

Toelichting:

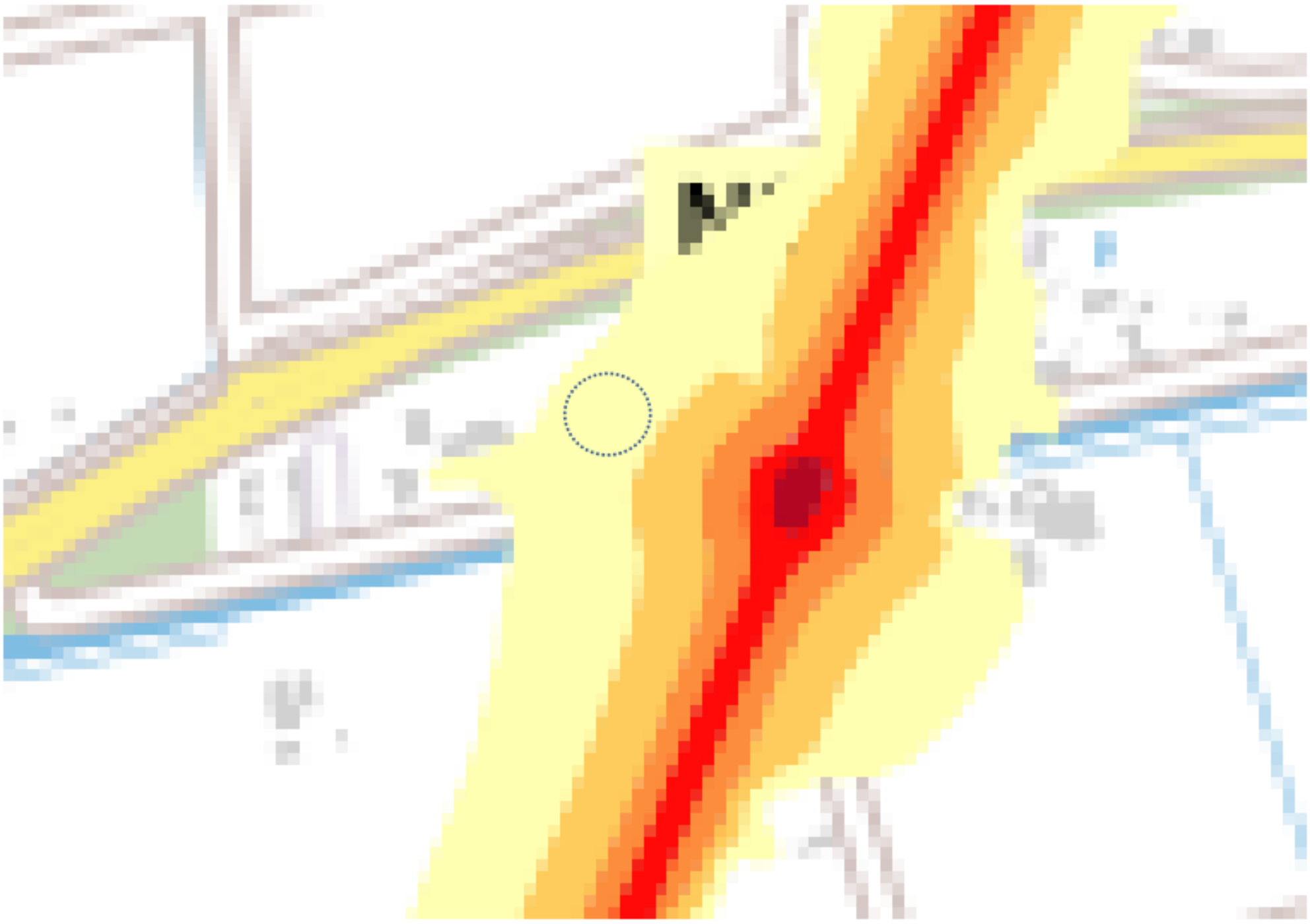
Geluid: In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt de logiesfunctie benaderd vanuit de eisen van een woonfunctie. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer is ongeveer 50dB; het spoorgeluid in de nacht is maximaal 55 dB; Het spoorgeluid over 1 etmaal is gemiddeld 60 dB. Gezien de tijdelijkheid van de huisvesting is toetsing aan de Wgh niet van toepassing. Wel dient de gemeente te toetsen aan goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting a.g.v. wegverkeersgeluid op het nabijgelegen Dedemsvaartweg 19 is daarbij ook nog fors hoger. De cumulatieve geluidsbelasting van verkeersgeluid en spoorgeluid bedraagt ongeveer 62dB, met de kanttekening dat het geluid uit 2 richtingen komt, dus nooit 1 gevel vanuit 2 bronnen maximaal belast is. De cumulatieve geluidsbelasting is nagenoeg gelijk aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeersgeluid (63dB). Hiermee kan gesteld worden dat voldaan wordt aan goede ruimtelijke ordening.

Binnengeluid: De maximale geluidbelasting (t.g.v. spoor- en weggeluid) binnen een reguliere woonfunctie mag maximaal 33 dB bedragen. Voor een tijdelijke woonfunctie geldt een norm van 43dB voor het binnen niveau. De geluidwering van de gevels zal hieraan voldoen.

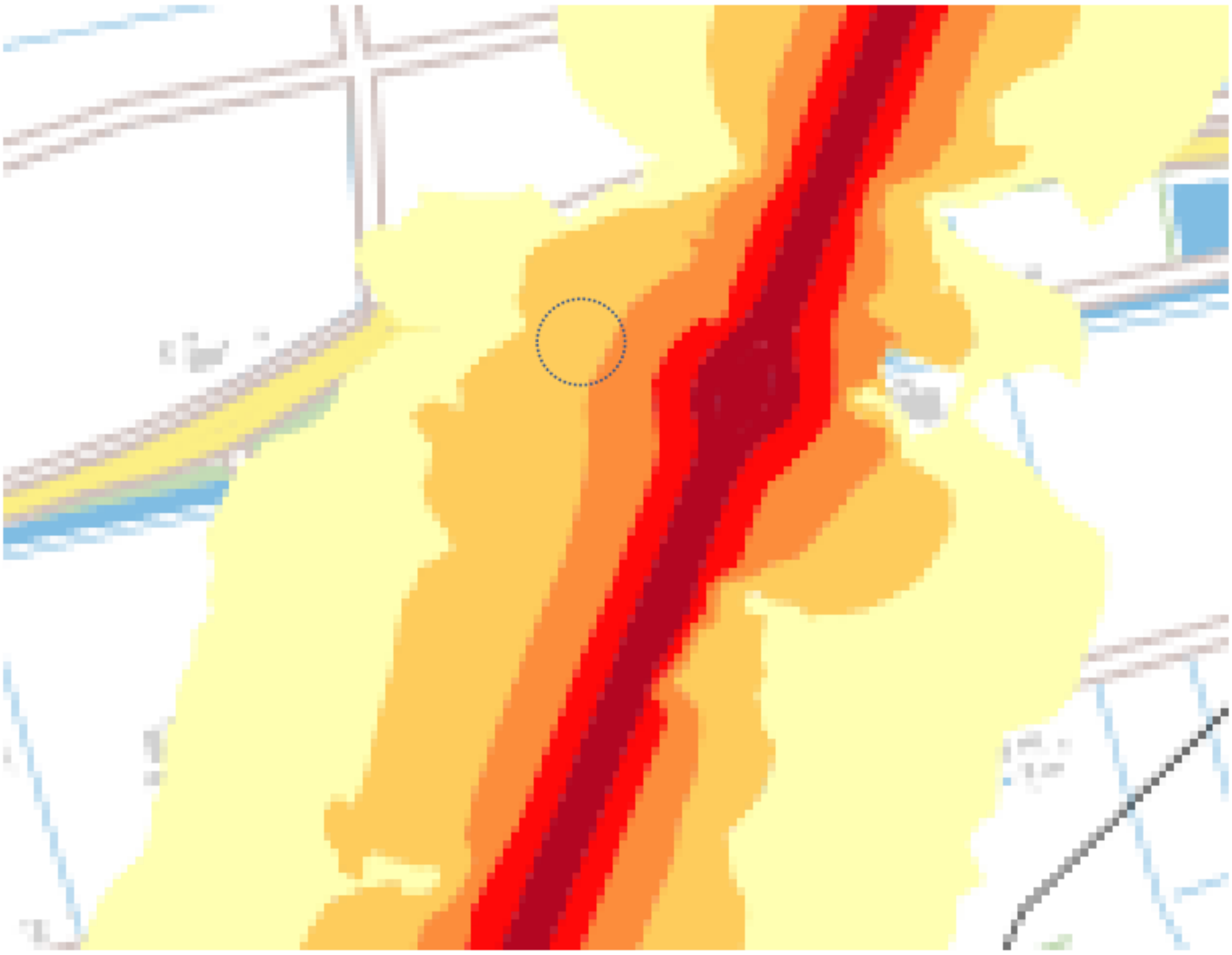
Luchtkwaliteit: De luchtkwaliteit op de locatie is acceptabel. Binnen de gemeente komen uitsluitend in de nabijheid van de A28 hoge concentraties voor van stoffen die de luchtkwaliteit bovenmate benadelen.



Wegverkeersgeluid



Geluid spoorweg nacht



Geluid spoorweg etmaal

Legenda

Koppeling Wgh en de Wabo

	WABO (OMGEVINGSVERGUNNING)		
Instrument	**Industrielawaai**	**Wegverkeers-lawaai**	**Spoorweglawaai**
Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, Wabo)	Geen toetsing	Geen toetsing	Geen toetsing
Afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo, lid 1 t/m 10 kruimellijst)	Toetsing aan artikel 48 en 57 Wgh, mits langer dan 10 jaar	Toetsing aan artikel 76a Wgh, mits langer dan 10 jaar	Toetsing aan artikel 4.2 Bgh, mits langer dan 10 jaar
Tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wabo, lid 11 kruimellijst)	Geen toetsing	Geen toetsing	Geen toetsing
Buitenplans Afwijken (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo)	Toetsing aan artikel 48 en 57 Wgh, mits langer dan 10 jaar	Toetsing aan artikel 76a Wgh, mits langer dan 10 jaar	Toetsing aan artikel 4.2 Bgh, mits langer dan 10 jaar

Let op: indien de Wet geluidhinder geen toets voorschrijft moet het bevoegd gezag het onderdeel geluid altijd nog toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Tabel m.b.t. toetsing wet geluidhinder

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting: De tijdelijke gebouwen en de parkeerplaatsen zullen stedenbouwkundig/ landschappelijk ingepast worden, zie bijlage. Met name aan de randen van het perceel en op de grens met nummer 35 zal extra groen toegevoegd worden. Er is vooroverleg geweest met het Oversticht over dit plan, n.a.v. hiervan is de kleur van de gevels van de gebouwen aangepast. In de uitwerking zal het plan nogmaals aan de welstand en de ervenconsulent worden voorgelegd.

.

Externe veiligheid

Toelichting: Aan de rand van het plangebied is een gasleiding gelegen. De nieuwe opstallen staan buiten het gebied waar het plaatsgebonden risico (4m vanaf de buis) van toepassing is. Het groepsrisico van de gasleiding zal verantwoord worden middels een rapportage externe veiligheid.
Op 100m afstand is een spoorlijn gelegen. Het plan ligt buiten het gebied van het plaatsgebonden risico en buiten het plasbrandaandachtsgebied (30m). De planlocatie zal bewoond worden door zelfredzame personen. Het groepsrisico zal middels een rapportage externe veiligheid verantwoord worden. Bij een calamiteit kan er gevlucht worden van de gasleiding en de spoorlijn af. Extra afscheidingen tussen de spoorlijn en de locatie worden gezien de afstand niet nodig geacht en/of zijn lastig uitvoerbaar gezien de ligging van een weg en een gasleiding in het gebied.
Het groepsrisico t.a.v. beide externe veiligheidsbronnen zal het plan niet belemmeren, maar wordt meer beheersbaar doordat binnen het plan de volgende maatregelen zijn genomen, nl:

- de ventilatie (afzuiging) kan middels 1 handeling worden uitgeschakeld. De toevoer van ventilatielucht (middels ventilatieroosters) kan dichtgezet worden.
- Vanaf de vluchttrappenhuizen kan op het maaiveld gevlucht worden van de externe veiligheidsbron af. De bewoners zullen duidelijk geïnstrueerd worden dat de hulpdiensten niet belemmerd mogen worden, door bijvoorbeeld de ingang naar het perceel vrij te houden.
- De tijdelijke huisvesting is met dichte kopgevels (geen kozijnen met beglazing) uitgevoerd richting de externe veiligheidsbronnen. Bij een calamiteit is als zodanig minder kans op glasbreuk.
- Op de oostzijde van het perceel zullen diverse bomen aangeplant worden, welke een dempend effect hebben bij een explosie op het spoor of vanuit de gasleiding.
- Een aarden wal, gelegen tussen de gebouwen en de gasleiding zou een positief effect kunnen hebben bij een calamiteit op het spoor of nabij de gasleiding. Vanuit een kosten-baten afweging wordt dit niet voorgesteld.
- Het perceel is goed bereikbaar door de hulpdiensten. Bij een calamiteit op het spoor of nabij de gasleiding is de locatie vanaf 1 zijde bereikbaar (westzijde). Niet via de Uithofsweg. Hulpdiensten komend vanaf de Nieuwleusen zullen in voorkomende gevallen waarschijnlijk niet via de reguliere route naar het perceel moeten kunnen rijden.

De beheerder van het perceel zal de bewoners adequate instructies geven hoe te handelen bij een calamiteit, o.a. door het opstellen van een instructie in de taal van de bewoners.



Verbeelding externe veiligheid

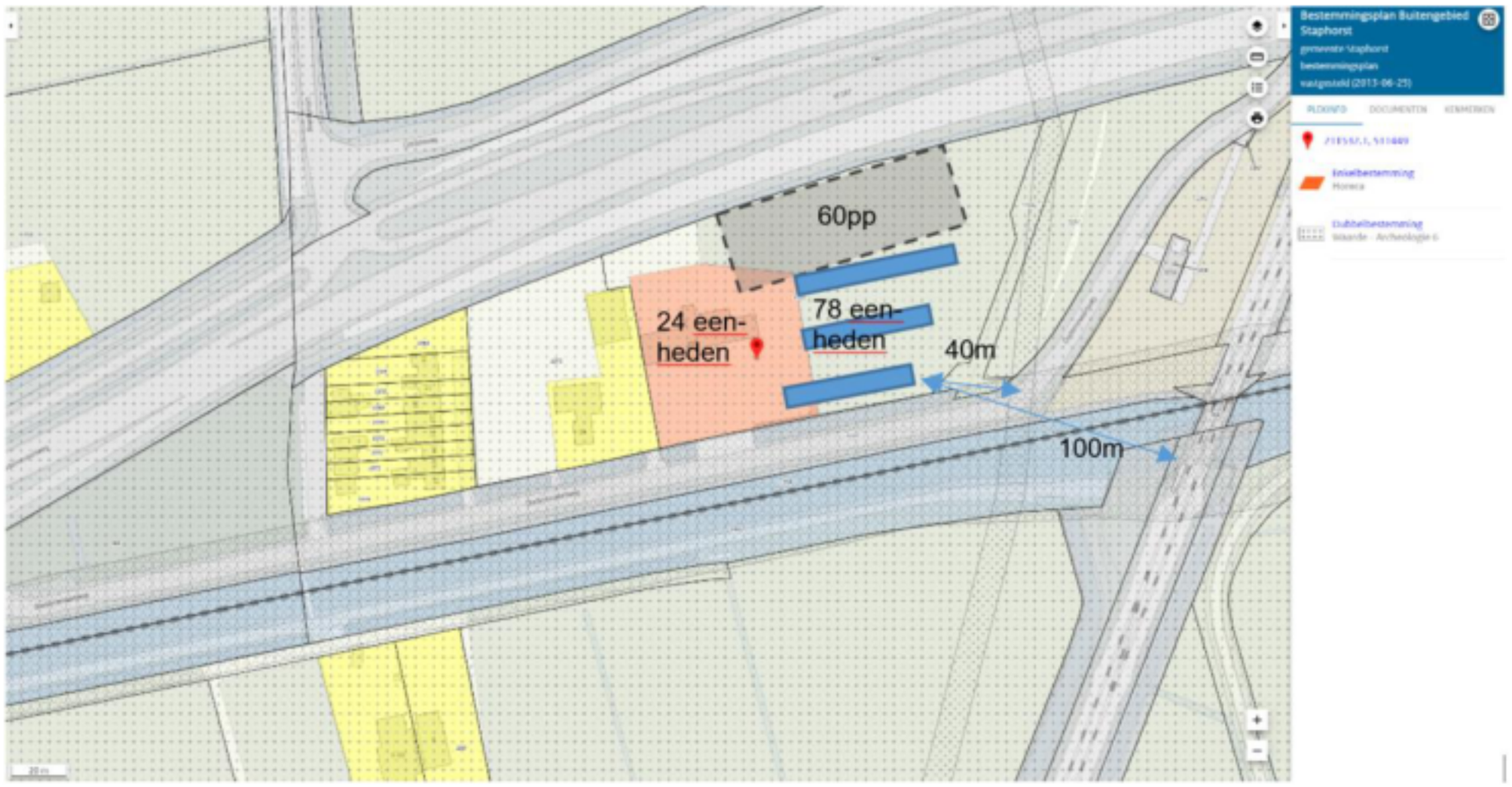
Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting: Op dit moment is er veel behoefte aan huisvesting voor Europese werknemers. M.b.t. de nu reeds bestaande huisvesting van werknemers in de aansluitende horeca is destijds geparticipeerd met de buurt. Ook over dit voorliggend plan is op 23-09-21 met de buurt geparticipeerd. Door de buurt is aangegeven dat m.b.t. de huidige huisvesting weinig overlast wordt ervaren. De buurt heeft wel zorgen om het feit dat het drukker zal worden op de wegen van en naar de locatie. Zorgen zijn er ook m.b.t. de verrommeling van de locatie, de waardedaling van het eigen vastgoed en het ontstaan van overlast. Toegezegd is dat het beheer intensiever zal worden en dat er meer met de buurt zal worden gecommuniceerd. Een verslag van de participatiebijeenkomst is bijgevoegd.

Facultatief

Toelichting:
Archeologie: Gezien de beperkte omvang van de bebouwing (<1,5ha) is er geen archeologisch onderzoek nodig.
Trilling: Het gebied ligt tussen 100-250m vanaf de spoorlijn. Er zijn geen specifieke klachten bekend m.b.t. trillinghinder. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.
Bodemonderzoek: Aangezien in de bodem gegraven zal worden zal er een bodemonderzoek plaatsvinden.
Flora- en Fauna: Er wordt niet gesloopt en/of houtopstanden verwijderd. Ook wordt er niet gebouwd in een bescherm natuurgebied. Er zal geen quickscan F&F worden uitgevoerd.

In de volgende verbeelding is een schets gemaakt van een mogelijke inrichting van het terrein. In de bijlage bij dit document is dit verder uitgewerkt.



Verbeelding (schets) inrichting

Behoefte aan tijdelijke woningbouw binnen de gemeente:

Op dit moment zijn er binnen de gemeente 91 personen werkzaam vanuit Interwel, voor 18 arbeidsplekken extra loopt op dit moment een onderhandeling. Er worden 70 personen vanuit Interwel gehuisvest. Derhalve geeft dit een tekort van 21, en op korte termijn van 39 personen. De behoefte aan extra personeel is op dit moment sterk, de te verwachten groei is 15-20 personen per jaar. Er is op adres en bedrijfsniveau een lijst beschikbaar die deze cijfers onderbouwen kunnen. Daarnaast is het de intentie om (conform de landelijke richtlijnen) op korte termijn iedere arbeidsmigrant (m.u.v. echtparen) te voorzien van een 1-persoonskamer, waar nu nog 2- tot 4-persoonskamers voorkomen. Hiervoor zijn op korte termijn 35 eenpersoonskamers nodig. Voor de werknemers komt dit sterk ten goede van de leefbaarheid. De realiteit is dat op dit moment 65 stuks 1-persoonskamers nodig zijn, voor werknemers die vanuit Interwel binnen de gemeente werken. Het is de verwachting dat, binnen 1 tot 1,5 jaar vanaf nu, de capaciteit van deze tijdelijke huisvesting (78kamers) in zijn geheel nodig zal zijn.