

Ons kenmerk VO-2024-0644

Datum 15 april 2024

Behandeld door [REDACTED]

Verzenddatum 6 mei 2024

Bijlage(n)

Onderwerp Samenvatting en advies omgevingstafel 1 – Trentweg 15 te Erp

Beste [REDACTED]

U heeft een verzoek ingediend voor de behandeling op de omgevingstafel voor de ontwikkeling van een shortstay huisvestigingslocatie aan de Trentweg 15 voor een periode van maximaal 15 jaar.

In deze brief ontvangt u de beoordeling van de omgevingstafel voor uw initiatief. Hiervoor wordt eerst kort het beoordeelde initiatief beschreven, waarna de ontvangen adviezen zijn vermeld.

Vervolgens wordt de conclusie en de vervolprocedure beschreven.

Gegevens initiatief

Gegevens initiatief

Betreft

Tijdelijke huisvesting van maximaal 32 extra short-stay arbeidsmigranten op de voormalig agrarisch locatie aan de Trentweg 15 in Erp.

De locatie is gelegen in het buitengebied en de huisvesting wordt gerealiseerd voor en door [REDACTED] die voor de ontwikkeling de voormalige varkenshouderij locatie heeft aangekocht.

Het bedrijf gevestigd in Sint-Oedenrode heeft 15 vaste werknemers en werkt met een flexibele schil van zo'n 10 werknemers. De werknemers zijn allen afkomstig uit Oost-Europa en verblijven telkens zijn 20 tot 28 dagen in Nederland, waarna zij weer voor 10 dagen naar huis terugkeren. Daarnaast keren de werknemers zowel tijdens de kerstperiode als de zomervakantie (bouwvak) voor 4 weken terug naar huis. Het bedrijf maakt de afgelopen jaren een gestage groei door en heeft de ambitie deze groei door te zetten. Een

	totaal aan maximaal 32 huisvestingsplekken voorziet daarmee voor de komende 15 jaar in de huisvestingsbehoefte. Het bedrijf had eerder een huisvestingslocatie voor 8 short-stay arbeidsmigranten in gebruik aan [redacted] te Boskant, welke doorontwikkeld gaat worden. Uit de omgevingstafel voor dit plan is naar voren gekomen dat op korte termijn een alternatieve huisvestingslocatie gezocht moest worden. Vanuit dit kader is vanuit de gemeente actief meegedacht en naar een oplossing gezocht. Hierbij heeft op 11 oktober 2022 een overleg een plaatsgevonden met [redacted] en [redacted] en is het plan voorgesproken met wethouder Jan Goijaarts De zoektocht naar een alternatieve locatie heeft in een tijd plaatsgevonden waarbij het beleid voor arbeidsmigranten nog alle kanten op ging. Het voorliggende initiatief is hierbij naar voren gekomen waarbij het beleid gelezen is als <i>gebruikmakend van een VAB locatie</i>. Nadat de locatie is aangekocht zijn de beleidsinzichten rondom de huisvesting arbeidsmigranten veranderd, waardoor het planvoornemen niet meer passend is binnen dit beleid. Mede op basis van de voorgeschiedenis is het plan op de intake tafel beoordeeld wel beoordeeld met een ja, mits. Het voorliggende plan voorziet in een verdere onderbouwing van de intake tafel gestelde vragen. Verder is er ook in een omgevingsdialoog voorzien en in de gevraagde extra sloop in de vorm van de voormalige varkensstal van 264m² en de paardenstal van 40m². Het plan voor de voormalige varkensstal van 800m² (circa 51m x 15m) is ten opzichte van de intake tafel ongewijzigd. Deze wordt gesloopt vanwege de slechte staat. Op ongeveer dezelfde plek word een nieuw flexibel gebouw opgetrokken dat voldoet aan de actuele SNF-normen voor de huisvesting van maximaal 32 short-Stay arbeidsmigranten. Het planvoornemen voorziet hierbij uit een 12-tal studio's (8 twee-persoons en 4 vierpersoons). In iedere studio zijn een eigen wc, badkamer met wastafel en douche, keuken en woonkamer aanwezig. Daarnaast worden binnen het pand een gemeenschappelijke wasruimte en berging gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning wordt hierbij in gebruik genomen als beheerderswoning. In deze woning wordt een beheerder gehuisvest die ten alle tijden (24/7) aanwezig is en die de taak, bevoegdheden en mogelijkheden heeft om bij calamiteiten direct handelend op te treden. Daarnaast ziet de beheerder toe op de gereguleerde toegang tot het perceel. Voor de periode tussen de sloop van woning in Boskant en de ontwikkeling van een nieuwe huisvestingslocatie aan de Trentweg 15 is door initiatiefnemer een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor de huisvesting van 8 arbeidsmigranten in de agrarische bedrijfswoning aan de Trentweg 15. Na de ontwikkeling van de nieuwe huisvestingslocatie worden de 8 arbeidsmigranten in het nieuwe gebouw ondergebracht.
--	--

	Het nieuw te bouwen gebouw wordt gebouwd als een multifunctionele loods, welke na de periode van 15 relatief eenvoudig kan worden omgebouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw. Het planvoornemen past niet binnen de beleidsthema's uit de visie 'Buitengebied in ontwikkeling'. Het adviesrecht door de raad zal hierdoor waarschijnlijk op het planvoornemen van toepassing zijn. Uitgangspunt voor de procedure is een reguliere BOPA procedure. Het college kan ook besluiten om de uitgebreide procedure te willen volgen. <i>Bijvoorbeeld als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbende bedenkingen zullen hebben.</i> Tevens kan de aanvrager verzoeken om een uitgebreide procedure (artikel 16.65, eerste lid, onder b, van de Ow);
Locatie	Trentweg 15, Erp
Relatie andere ontwikkelingen	Tijdelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van 8 arbeidsmigranten in de bedrijfswoning aan de Trentweg 15 (OV-2023-2395) Bestemmingsplan wijziging Hazelaarstraat 37 in Sint-Oedenrode (BP-2021-0013 en BP-2022-0066). Hierbij is de ontwikkeling van een alternatieve huisvestigingslocatie als voorwaarde gesteld.
Eigendomssituatie	██████████, Eigendom (recht van) 1/1 (van de bedrijfswoning, perceel ERP00P649 en ERP00P90)
Eigenaar bekend met verzoek	ja
Zaaknummer in LEEF	VO-2024-0466

Advies intaketafel

Notulen intaketafel: Ja, mits. Toelichting:

- Plan sluit niet aan bij de gesprekken in het voortraject.
- Shortstay en 15 jaar.
- Wat is het plan na 15 jaar?

Brief:

De beoordeling van uw initiatief is **kansrijk**. Voor het vervolg van uw initiatief willen wij u een aantal opmerkingen meegeven en vragen wij u om de volgende punten aan te passen of verder uit te werken:

- Een harde voorwaarde voor de ontwikkeling is dat het een tijdelijke short-stay huisvestigingslocatie betreft. De ontwikkeling van een permante woonbestemming is uitgesloten.
- Er zijn vragen of de beschreven doelgroep aan de definitie van short-stay voldoet. Er zijn signalen dat de werknemers een dermate vorm van permanente werknemers zijn, die enkel vakanties hebben in hun moederland. Voor de uitwerking dient dit verder gemotiveerd te worden en bij een eventuele realisatie zal ook op de huisvesting van short-stay medewerkers worden getoetst.
- Verder wordt er aandacht gevraagd voor de integratie van de bewoners nu de afstand naar het dorp en daarbij de voorzieningen met verplaatsing vergroot wordt.
- Er is sprake van nieuwbouw omdat de stal dermate slecht zou zijn voor verbouw naar woonruimten. Dit moet beperkt zijn, aangezien er sprake is van een VAB-locatie, waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van significante afname van bebouwing.
- Wat is het plan na 15 jaar?

Ontvangen Adviezen

Beleidsveld		Advies en toelichting
☒	Groen/Natuur	- Graag ontvang ik de landschappelijke inpassing. - Voor het wijzigen van de bestemming dient er een oriënteert flora & fauna onderzoek uitgevoerd te worden.
☒	Duurzaamheid	- Zorg voor voldoende ventilatie en isolatie bij de mogelijke transformatie van stal tot woning. - Zorg voor voldoende schaduwvorming op looproutes en minimaliseer toevoegen van verharding. - Hergebruik zo veel mogelijk materialen. - Ga, indien er een extra elektriciteitsaansluiting nodig is, op tijd in gesprek met Enexis. Nieuwe gasaansluitingen zijn niet toegestaan.
☒	Water/Riolering	De huidige rioolaansluiting is geschikt voor een afvoer van huishoudelijk afvalwater vanuit 1 huishouden. Een toename hiervan met 50 personen (32 arbeidsmigranten en 15 werknemers) is niet zonder aanpassingen mogelijk via de huidige rioolaansluiting. De initiatiefnemer zal inzichtelijk moeten maken wat de maximale afvoer is per dag en per uur. Eventuele aanpassingen van het drukrioolstelsel worden ten laste gebracht van de initiatiefnemer.

		<i>Na aanvang van mail</i> De huidige drukrioolput wordt momenteel gebruikt door de woningen aan de Trentweg 14 – 15 – 17 – 17A – 19 – 21. De huisaansluiting van de Trentweg 15 is een pvc leiding 125 mm die geschikt is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van 1 huishouden. De initiatiefnemer zal inzichtelijk moeten maken hoeveel personen gebruik gaan maken van de aansluiting en wat dan de maximale dag- en uurafvoer is van huishoudelijk afvalwater. Een mogelijke oplossing kan zijn een bufferput op eigen terrein die vervolgens na 11.00 uur in de avond gedoseerd geledigd wordt op de bestaande huisaansluiting. Ik zie graag aanvullende informatie vanuit de initiatiefnemer om dit te kunnen beoordelen.
☒	Cultuurhistorie	Geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie.
☒	Economische Zaken	Huisvesting van arbeidsmigranten voor en door initiatiefnemer op deze plek, mits volgens de normen gebouwd wordt, is voor wat betreft Economische Zaken prima. Of dit nu short stay betreft of dat het steeds dezelfde werknemers zijn maakt voor ons niet zoveel uit. Echter over 15 jaar een bedrijfsverzamelgebouw op deze plek is niet akkoord. Wat mij betreft is dat niet passend op deze plek, ook niet voor wat betreft de infrastructuur (nu) en horen dit soort voorzieningen op een bedrijventerrein. Statische opslag ligt meer voor de hand.
☒	RO/Planologie	Er is al ingestemd om op deze locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Ook klaarblijkelijk qua omvang. Niet duidelijk is waarom 10 jaar niet rendabel zou zijn. Waar blijkt dat uit. Immers daarna wordt de bebouwing op een andere wijze ingezet. Hoe gaat de initiatiefnemer dan om met deze toch nodige arbeiders en de daaraan gekoppelde huisvesting? Is hier een bedrijfsverzamelgebouw van deze omvang passend in de omgeving en zijn hier nog afspraken over te maken?
☒	Stedenbouw	- Akkoord met plan op hoofdlijnen. Sloop is positief. Nieuw volume in schuurvorm is ook positief, waarbij rekening is gehouden met het inkorten waardoor het minder ver het landschap in 'steekt'. - Landschappelijke inpassing en ontwerp buitenruimte is erg van belang hier. Daar is de kwaliteitswinst te behalen. Een prettige buitenruimte / gezamenlijke tuin met voldoende privacy is van belang, maar moet van buitenaf wel als landschappelijk ervaren worden. Ook na 15 jaar.

☒	Verkeer/Parkeren	De parkeernorm voor arbeidsmigranten die normaliter wordt gehanteerd, is de norm 'kamerverhuur zelfstandig'. Deze norm rekent per kamer. Wanneer ik dit aanhoud kom ik, na correctie van aanwezigheidspercentages, uit op een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Ik weet niet in hoeverre alle arbeidsmigranten in bezit zijn van een auto, maar dat lijkt die behoefte lijkt mij aan de lage kant. Daarom heb ik ook een variant doorgerekend dat ik de norm vermenigvuldig met het aantal arbeidsmigranten (dus 32). Bij die variant kom ik, na correctie van aanwezigheidspercentages, uit op een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.
☒	Waterschap Aa en Maas	Naast de ontwikkeling van een tijdelijke huisvesting worden verschillende stallen gesaneerd. De verwachting is dat er een afname zal zijn van het verhard oppervlak. Wij zien graag een uitwerking van de beoogde ontwikkeling met een beschrijving van de toename of afname van het verhard oppervlak en, indien nodig, de gekozen hemelwatercompensatie voorziening in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de nabijheid (op ca. 250-300m afstand) zijn er verschillende A-watgangen gesitueerd en direct grenzend aan het perceel ligt een B-watgang. De GHG in het gebied ligt volgens onze data op +-74-50cm -mv. Wij verzoeken u om een omgevingsanalyse op te nemen in de waterparagraaf van de toelichting van het plan. Op basis van de hierboven gestuurde analyse is voor het waterschap geen aanleiding om deel te nemen aan de omgevingstafel van de planontwikkeling. Mocht er twijfel zijn of het waterschap moet worden betrokken bij de omgevingstafel dan kunt u eventueel de Digitale Watertoets invullen. De Digitale Watertoets geeft een indicatie van de mogelijke waterbelangen die spelen rondom de planontwikkeling. Daarnaast kunt u ook onze legger raadplegen Legger - Waterschap Aa en Maas. Wij zien het plan graag terug in het kader van het voorontwerp.
☒	ODBN	Hiervoor is eerder een beperkte QuickScan uitgevoerd.
☐	GGD	<i>nog niet uitgezet</i>

☒	Veiligheidsregio	Veiligheidsregio Brabant Noord ziet geen aanleiding om te worden uitgenodigd voor de omgevingstafel. <i>Er zijn verder geen aandachtspunten vermeld.</i>
☒	Provincie	In het besluit 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a onder d Omgevingswet' onder sub 1 onder p is aangegeven dat het toevoegen van niet-agrarische functies het adviesrecht alleen geldt vanaf een gebruiksoppervlakte van 1 hectare of meer. Formeel hoeft er dus geen advies aan ons te worden gevraagd. Desalniettemin vinden wij het fijn om de gelegenheid van jullie te krijgen om toch iets te zeggen van de ontwikkeling. Je gaf al even uitleg vandaag over het plan dat het plan eerder is beoordeeld toen het beleid voor huisvesting arbeidsmigranten nog niet in deze vorm bestond. Er is vanuit de gemeente meegedacht voor een goede locatie. Als het verzoek nu nieuw zou voorliggen, zou er mogelijk een andere uitkomst volgen. Onze vragen zijn daarom deels achterhaald, maar ons viel het volgende op: - Past de huisvesting van arbeidsmigranten in de ontwikkelingsrichtingen van het gebied en gaat het om niet-zelfstandige woonruimtes? - Past het plan (bedrijfsverzamelgebouw) voor na de termijn van 15 jaar wel in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat vinden wij twijfelachtig. - Is er destijds gekeken of de arbeidsmigranten bij het bedrijf zelf gehuisvest konden worden? Nu is de afstand tussen het bedrijf en de huisvesting erg groot. Dit heeft ook invloed op de verkeer etc.

Samenvatting en integraal advies

Het planvoornemen is in hoofdlijnen opgesteld en beoordeeld. Het is hierbij positief dat er in extra sloop wordt voorzien. Een terugkerend onderwerp is wel dat een verdere uitwerking nodig is over de op te richten bebouwing en inrichting. Zo mist op dit moment het landschappelijk inpassingsplan nog wat een belangrijke drager gaat zijn voor het plan. Ook het parkeren en waterverhaal zal goed worden geborgd. In een vervolg stadium zal het plan hierbij onderbouwd moeten worden met een GOFLO.

Een belangrijk aandachtspunt is verder dat er duidelijkheid moet komen over wat er met de locatie na het beoogde gebruik voor wordt benut. Het huidige planvoornemen voor een bedrijfsverzamelgebouw is hierbij niet als passend beoordeeld. Hiervoor zal een alternatief moeten worden gezocht.

Tevens vraag het huisvestigingsverhaal extra aandacht. De locatie is niet optimaal gelegen met het oog op de omliggende voorzieningen en de afstand tot de bedrijfslocatie. Vanuit de omgevingsdialoog zijn er bezwaren en zorgen te verwachten uit de omgeving.

Conclusie

Op basis van de gegeven adviezen wordt aanleiding gezien voor een fysieke behandeling aan de eerste omgevingstafel. Hierbij wordt aan de hand van de agenda een aantal belangrijke bespreekpunten besproken. U kunt het initiatief daarna uitwerken op basis van de gegeven adviezen en opnieuw indienen voor de tweede omgevingstafel.

Tot slot

Heeft u vragen over deze brief? Stel ze gerust aan [redacted] op telefoonnummer +31 (413) [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted] ot

Medewerker gebiedsontwikkeling

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen