



adres:
Hobostraat 1^E
5402 CB Uden

T. 0413-269091
F. 0413-252513
E. info@amitec.nl
I. www.amitec.nl

Aan de leden van de
Afdeling commissie Ruimte, Economie en Financiën
Postbus 83
5400AB Uden

IBAN NL90ABNA0408488735
K.v.K. nr. 16058413

Amitec bv is gecertificeerd
Volgens ISO 9001:2015

datum:
13 november 2019

onderwerp:
informatieverzoek

referentie:
18.403-007

pagina: 1/4

Geachte leden van de commissie,

Op 14 november a.s. wordt tijdens een vergadering van uw commissie gesproken over het huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten. Het betreft de actualisatie 2019. In een brief van 4 november 2019 hebben burgemeester en wethouders er op gewezen dat onze cliënt, People Work Service B.V., tijdens die vergadering zijn visie op het beleid naar voren kan brengen, indien hij dat wenst.

Wij zullen van die gelegenheid gebruik maken, en vinden het correct de opmerkingen/vragen die wij hebben ten aanzien van het vast te stellen beleid, op voorhand schriftelijk aan uw commissie kenbaar te maken, zodat u in de gelegenheid bent dienaangaande een afweging te maken nog voordat de commissievergadering plaatsvindt. People Work Service zal, vertegenwoordigd door mij en door Huub van der Westen van Boskamp & Willems Advocaten ter vergadering aanwezig zijn, om uw eventuele vragen te beantwoorden en om eventuele opmerkingen te verduidelijken.

Wij willen voorop stellen dat het zeer wordt gewaardeerd dat de gemeente Uden zich bewust is van de noodzaak om te voorzien in voldoende en in goede huisvesting en bereid is daarin ook een verantwoordelijkheid te nemen. Duidelijk beleid is een echte voorwaarde om tijdig te kunnen voorzien in huisvesting, omdat het nu eenmaal de nodige tijd vergt om de benodigde vergunning te verkrijgen en de bouwkundige aanpassingen te realiseren. Maar eerst en voor alles is duidelijk beleid noodzakelijk omdat zonder een duidelijk beleid het onverantwoord is te investeren in het verwerven van potentiële huisvestingslocaties.

Dit gezegd hebbende, hebben wij bij het doorlezen van het concept-beleid een aantal uitgangspunten/criteria gevonden die naar onze mening verduidelijking of aanpassing behoeven.

Bestaande bebouwing heeft de voorkeur boven nieuwbouw

Dit uitgangspunt is te begrijpen. In het concept-beleid is echter gesteld dat nieuwbouw pas mogelijk wordt gemaakt wanneer is aangetoond dat er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing (in het buitengebied) bestaan. Hoe dat moet worden aangetoond en wanneer het voldoende is aangetoond, is niet duidelijk. Het is gewenst dat het beleid op dat onderdeel wordt verduidelijkt met concrete toetsingskaders. Hierbij wordt opgemerkt dat naar onze mening enkel rekening zou mogen worden gehouden met bestaande bebouwing die ten tijde van het indienen van de aanvraag voor de huisvesting beschikbaar is. Wil de eigenaar van het gebouw niet verkopen of verhuren aan een huisvester, dan zou die bebouwing buiten beschouwing moeten worden gelaten. Met andere woorden: naar onze mening zou enkel rekening mogen worden gehouden met bestaande bebouwing die ten tijde van het indienen van de aanvraag te koop of te huur wordt aangeboden.

Tijdelijke logiesgebouwen op bedrijventerreinen

Op diverse plaatsen in het beleidsstuk wordt de indruk gewekt dat het bij voorkeur gaat om gebouwen aan de randen van bedrijventerreinen, maar dat toch ook in beginsel ruimte wordt geboden voor gebouwen die zich meer in het hart van een bedrijventerrein bevinden. Dat leiden we af uit het feit dat de woorden "aan de randen van" op veel plaatsen tussen haakjes zijn gezet. In de voorlaatste alinea op bladzijde 5 staan die woorden echter niet tussen haakjes. Wij gaan er vooralsnog van uit dat daar de haakjes abusievelijk zijn weggelaten. Daarbij merken we op dat het provinciaal beleid eveneens ruimte laat voor huisvesting op bedrijventerreinen, anders dan aan de randen. Dat blijkt ook uit de opsomming op bladzijde 7, onder alinea 3c.

Wij zijn van mening dat er geen aanleiding bestaat beperkter te zijn dan de ruimte die de Provincie biedt. Dat zou inhouden dat ook buiten de randen van de bedrijventerreinen (dus meer in het hart), huisvestingsmogelijkheden geboden moeten kunnen worden, maar dat in dat geval nadrukkelijker moet worden onderzocht of de huisvesting niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande bedrijven. Wij vinden het gewenst het beleid op dat onderdeel te verduidelijken.

Deugdelijke/verantwoorde huisvesting

Op bladzijde 8 is opgemerkt dat een hoger ambitieniveau wordt nagestreefd dan zoals is vastgelegd in de SNF-normering. We kunnen begrijpen dat dat hogere ambitieniveau wordt nagestreefd en merken daarbij op dat ook People Work Service hecht aan een deugdelijke en verantwoorde huisvesting, waarbij voldoende privacy wordt geboden. Een arbeidsmigrant die prettig woont, zal namelijk doorgaans ook beter presteren.

Niettemin vinden wij het gewenst dat wordt verduidelijkt wat wordt bedoeld met het nastreven van een hogere ambitieniveau. Gaat het hierbij om een hard criterium of kan een hogere ambitieniveau er bijvoorbeeld toe leiden dat mogelijke nadelen van een bepaalde locatie, daarmee worden gecompenseerd? Onzes inziens zou dit punt verduidelijkt moeten worden.

Zo heeft onze cliënt al sinds 2010 40 personen gehuisvest aan de Loopkantstraat 1-3, waarbij geen overlast of andere vormen van verstoring hebben plaatsgevonden. Dit toont aan dat onze cliënt verantwoord met diens omgeving om gaat en dit zou mogelijk mee kunnen wegen in besluitvorming.

Geen negatieve effecten op de omgeving

Onder dit kopje is opgemerkt dat een bestemmingsplanwijziging of een WABO-afwijkingvergunning alleen mogelijk is wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook dat valt te begrijpen. De vraag is echter of de afweging of al dan niet sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan worden gemaakt aan de hand van informatie ten aanzien van de locatie, in samenhang met de beoogde omvang van de huisvesting of dat in dit kader een volledige ruimtelijke onderbouwing wordt verlangd. Dat laatste is naar onze mening ongewenst, omdat daarmee de flexibiliteit en laagdrempeligheid die de wetgever heeft nagestreefd met het creëren van een wettelijk kader voor kruimelvergunningen, verloren zou gaan. Wat ons betreft dus geen ruimtelijke onderbouwing.

En voor wat betreft de parkeernorm vinden wij het gewenst dat bij de vaststelling van het beleid duidelijk wordt aangegeven van welke functie wordt uitgegaan. Anders zou later, naar aanleiding van een concrete vergunningaanvraag, toch nog ongewenste discussie kunnen ontstaan over het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig moet zijn.

In hoeverre speelt de omgevingsdialoog een rol in het besluitvormingsproces? In ander gemeentelijk beleid is hier specifiek aandacht aan besteed, maar zien wij niet terug in dit beleid. Helaas bestaat over arbeidsmigranten nog steeds een verkeerd beeld, waardoor een omgeving al snel redeneert en reageert vanuit de 'not in my backyard'-houding. Wij vinden het daarom gewenst om meer duidelijkheid te krijgen over de invloed van de omgevingsdialoog op de besluitvorming.

Duur van de vergunning

Op diverse plaatsen is in het ontwerp-beleid opgenomen dat de ruimte wordt geboden voor een periode van vijf jaar, met de mogelijkheid die termijn te verlengen met nog eens vijf jaar. Kennelijk wordt daarbij aangesloten met de maximale vrijstellingstermijn van tien jaar op grond van artikel 4, lid 11 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

In beginsel hebben wij begrip voor het opknippen van die periode van 10 jaar in twee periodes van 5 jaar. Op die manier kunnen niet alleen ervaringen met de huisvestingslocatie worden opgedaan, maar kan ook na de eerste periode worden getoetst of er nog steeds behoefte is aan huisvesting. Daar staat echter tegenover dat voor sommige vormen van huisvesting aanzienlijke investeringen nodig zijn, die niet in een periode van vijf jaar kunnen worden terugverdiend. Wij dan zijn ook van mening dat het vast te stellen beleid ruimte zou moeten bieden voor een tijdelijke vergunning voor meer dan 5 jaar, indien de concrete situatie van het geval daartoe aanleiding geeft. Maatwerk dus. Wordt die mogelijkheid niet geboden, dan kunnen daarmee op voorhand potentieel geschikte locaties afvallen, met het risico dat moet worden gezocht naar locaties die wellicht minder geschikt zijn dan de aanvankelijk beoogde locatie. Met de actualisatie van het beleid worden de gemeentelijke kaders gepresenteerd, welke ook praktisch uitvoerbaar moeten blijven.

Wij verzoeken u deze opmerkingen/vragen mee te nemen in het uit te brengen advies. Zoals gezegd zijn wij graag bereid om uw vragen naar aanleiding van deze brief te beantwoorden en/of een nadere toelichting te geven indien daar behoefte aan bestaat.

Met vriendelijke groet,


Amittec BV
Hans Clemens