



## Bijlage A

### Analyse huisvesting grootschalige huisvesting arbeidsmigranten

050219 - Ruimte

In dit document geven we een beschrijving van de locaties die in beeld zijn voor het realiseren van grootschalige huisvesting arbeidsmigranten. Het gaat om locaties die passen binnen de definitie, weergegeven in "Uitgangspunten grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten, februari 2019": *Het verlenen van logies aan /c.q. onzelfstandig huisvesten van meer dan 10 arbeidsmigranten in een (grootschalig) logiesgebouw.*

De status van de ingediende initiatieven is verschillend van aard. Zo hebben we zaken die in de vorige bestuursperiode al zijn behandeld en waarover soms al afspraken zijn gemaakt, initiatieven die als "principeverzoek" zijn binnengekomen, maar ook zaken die gebaseerd zijn op een aanvraag omgevingsvergunning. De vraagstelling ten aanzien van de verschillende initiatieven kan dus verschillend van aard zijn. Bij iedere casus is de stand van zaken en de te beantwoorden vraag beschreven.

De analyse is gebaseerd op de op dit moment bekende informatie over de locatie en het initiatief en betreft een beschouwing van die punten die bij een eerste afweging van belang zijn. Bij kansrijke locaties zal in een vervolgstadium een uitgebreidere ruimtelijke toets moeten plaatsvinden en zal onder andere ook gekeken moeten worden naar het voldoen aan de uitgangspunten.

Voor een aantal locaties is in breder perspectief gekeken naar de omgeving/bedrijventerrein.

Het resultaat van de beoordeling is als volgt:

(nummering correspondeert met nummering kaart Bijlage B)

#### Kansrijke locaties:

#### pagina

|    |                                                               |    |
|----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Dr. Hub van Doorneweg 81-99 in combinatie met gemeenteperceel | 4  |
| 2. | Broekhovenseweg 136a                                          | 5  |
| 3. | Ringbaan Oost 102                                             | 6  |
| 4. | Ringbaan Noord                                                | 7  |
| 5. | Bundersestraat 30                                             | 8  |
| 6. | Dongenseweg 67                                                | 10 |
| 7. | Schoorstraat 63 (meewerken aan verlenen vergunning)           | 11 |

#### Niet meewerken

|     |                                                                |    |
|-----|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Saal van Swanenbergweg 1<br>(zie voor toelichting ook pag. 4)  | 12 |
| 2.  | Dr. Hub van Doorneweg 195<br>(zie voor toelichting ook pag. 4) | 13 |
| 3.  | Stappegoorweg                                                  | 14 |
| 4.  | Edisonlaan 15                                                  | 15 |
| 5.  | Kardinaal de Jongplein 15                                      | 16 |
| 6.  | Zuiderkruisweg 1,3 en 5                                        | 17 |
| 7.  | Kalverstraat                                                   | 18 |
| 8.  | Kouwenberg 1                                                   | 19 |
| 9.  | Dongenseweg perceel 4405<br>(zie toelichting ook op pag. 6)    | 20 |
| 10. | Dongenseweg Ksectie F4559<br>(zie toelichting ook op pag. 6)   | 21 |
| 11. | Bredaseweg 503                                                 | 22 |
| 12. | Schoorweg perceel AH 148                                       | 23 |

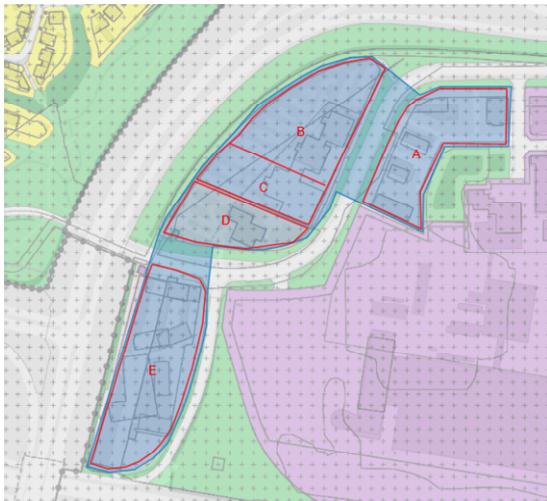
## Kansrijke locaties

### Toelichting Analyse verzoeken voor bedrijventerrein het Laar

Voor de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten hebben we voor bedrijventerrein het Laar vier initiatieven ontvangen.

1. Gecombineerde ontwikkeling van Hub van Doorneweg 81-99 en braakliggend gemeenteperceel
2. Ontwikkeling van braakliggend gemeenteperceel
3. Herontwikkeling van Saal van Swanenbergweg 1
4. Herontwikkeling van Hub van Doorneweg 195.

Als eerste is overwogen in hoeverre de kantoorlocaties op Het Laar in zijn algemeenheid geschikt zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat daarbij over de deelgebieden A, B, C en E. (ter orientatie Locatie D betreft het IBIS hotel. Vervolgens zijn de afzonderlijke locaties beoordeeld.



- A. Kantoren aan Saal van Zwanenbergweg
- B. Dr. Hub van Doorneweg 81-99
- C. Dr. Hub van Doorneweg, kavel 333, kavel in eigendom van Gemeente/Vastgoedbedrijf
- D. Ibis-hotel
- E. locaties Kantoorloft, inclusief Hub van Doorneweg 195

#### *a. Het Laar is gunstig gelegen voor de huisvesting van arbeidsmigranten*

Het terrein is gelegen in een stedelijke context, is multimodaal ontsloten, ligt niet al te geïsoleerd en relatief dichtbij voorzieningen. Ook op dit bedrijventerrein zijn bedrijven gevestigd die arbeidsmigranten in dienst hebben.

#### *b. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen om de locaties te herontwikkelen tot een gebruik voor logies*

In een eerste verkenning is gekeken naar de milieutechnische inpassing van de logiesvoorzieningen in de verschillende deelgebieden. Daarin zijn o.a. geur- en luchtkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en akoestiek betrokken. Huisvesting van arbeidsmigranten op de diverse locaties op bedrijventerrein Het Laar zou haalbaar moeten zijn. In een vervolgstadium zal nader onderzoek plaats moeten vinden en zullen afhankelijk van de resultaten op de locatie van de logiesvoorzieningen maatregelen getroffen moeten worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Uitgangspunt is het niet hinderen van de planologische mogelijkheden van het bedrijventerrein.

#### *c. (Tijdelijk) ander gebruik van kantoren is vanuit economisch oogpunt passend*

Er is veel leegstand van kantoren, ook op Het Laar. De markt is veranderd naar een vervangingsmarkt. Dit lijkt structureel van aard te zijn. Het aantal m<sup>2</sup> kantoor op stedelijk niveau beperken is daarom passend en al eerder als lijn ingezet. In de overwegingen voor het (tijdelijk) uit de markt nemen van m<sup>2</sup> zijn o.a. ligging,

onderhoudsstaat en toekomstwaarde van de kantoorfunctie bepalend. Voor de initiatieven op Het Laar verkennen we in basis de mogelijkheden van een tijdelijke ontheffing van het geldend bestemmingsplan op basis van logies voor een periode van 10 jaar. Dat betekent dat we op termijn de afweging opnieuw kunnen maken of de logiesfunctie hier nog wenselijk is. Of dat de locaties gezien de ontwikkelingen bij voorkeur weer worden ingezet voor een kantoorfunctie of eventuele andere economische bestemmingen, zoals bedrijvigheid.

*d. Clustering is wenselijk om spreiding over het bedrijventerrein te voorkomen*

Op Het Laar zijn meerdere verzoeken voor verschillende locaties ingediend. Ondanks de grote opgave zijn we van mening dat het op dit moment faciliteren van alle verzoeken te veel impact heeft op het karakter van het totale bedrijventerrein. De hoofdfunctie van dit gebied is bedrijvigheid. Hoe meer (tijdelijke) transformaties naar logiesvoorzieningen, hoe minder ruimte er is voor bedrijvigheid type 2 (gemengde bedrijven in stedelijk gebied) die we conform de Nota Verkleuring Bedrijventerreinen op Het Laar willen accommoderen. Clustering voorkomt versnippering van functies over verschillende delen van het bedrijventerrein. Daardoor kunnen we verrommeling voorkomen en komen we tot beheersbare situaties. De deelgebieden B en C liggen aan de rand van het bedrijventerrein op een fysiek door een weg gescheiden deel, in aansluiting op de logiesfaciliteiten van het IBIS hotel (D). Daarmee ontstaat een duidelijk afgebakend deel tussen huisvesting/logiesfuncties en overige functies op het bedrijventerrein. Voorwaarde is daarmee wel dat bij transformatie en/of sloop van de betreffende kantoren de volledige volumes in de ontwikkeling worden betrokken. Clustering in een specifiek gebied biedt ook mogelijkheden om precedentwerking te voorkomen. Het meewerken aan individuele verzoeken op verschillende locaties het bedrijventerrein biedt onvoldoende motivatie om andere, soortgelijke, gevallen niet te honoreren.

*e. Het in samenhang ontwikkelen van de deelgebieden B en C biedt voordelen ten aanzien van uitstraling en beheer*

We hebben twee verzoeken ontvangen voor locatie C. (een voor een ontwikkeling in combinatie met B, een voor een solitaire ontwikkeling). Op zich zou het mogelijk zijn de deelgebieden B en C apart en bijvoorbeeld ook nog eens voor verschillende functies in ontwikkeling te nemen. Gezien de omvang van de opgave willen we beide locaties inzetten voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij gezamenlijke ontwikkeling van de genoemde locaties kan de beschikbare ruimte voor zowel de omgeving als de te huisvesten arbeidsmigranten zo efficiënt mogelijk worden ingericht. Afhankelijk van de resultaten van diverse ruimtelijke studies gaat het hier om huisvesting van maximaal 750 arbeidsmigranten. Los van het voldoen aan de uitgangspunten zijn voor een afgebakend deel voor het industrieterrein in handen van één eigenaar ook afspraken te maken over bijv. de uitstraling naar de rest van het bedrijventerrein (onderhoudsstaat gebouwen en netheid omgeving, groene inpassing), ondersteunende voorzieningen en de verkeers/parkeersituatie/mobiliteitsplan.

**1. Verzoek voor herontwikkeling van de locatie Hub van Doorneweg 81-99 en gemeenteperceel kavel 333, (gebied B) afhankelijk van uit te werken scenario voor maximaal 750 personen.**

*Ingediend: april- mei 2018 door eigenaar/ontwikkelaar partij*



**Advies:** kansrijk en onderhands verhuren/verpachten van het gemeentelijk kavel

**Argumenten**

- *Clustering heeft bovengenoemde voordelen*

Het in samenhang ontwikkelen van de locaties biedt voordelen ten aanzien van parkeren, buitenruimte en beheer

- *We zijn voorstander van herbestemming van verouderd vastgoed*
- *We blijven eigenaar van het gemeenteperceel*

Wanneer we nu kiezen voor een tijdelijke constructie (huur, erfpacht, recht van opstal, nog nader uit te werken) blijft het perceel zo nodig op termijn inzetbaar voor andere doeleinden

- *Initiatiefnemer laat zien serieus met de uitgangspunten aan de slag te zijn.*

Initiatiefnemer heeft intentieovereenkomst met Rhenus/Laar om arbeidsmigranten op deze locatie te huisvesten. Daarmee kunnen mogelijk de (auto) verkeersbewegingen van en naar dit bedrijf op het bedrijventerrein beperkt worden.

**1b. Verzoek voor herontwikkeling van het gemeenteperceel 333 (gebied B) ten behoeve van de huisvesting van 224 personen, ingediend december 2018 door ontwikkelende partij.**

*Een eerder verzoek van dezelfde initiatiefnemer in 2017 is afgewezen met berichtgeving dat gemeente zich eerst zou beraden op de inzet van het perceel.*



**Advies** niet meewerken aan verzoek voor solitaire ontwikkeling van dit perceel

**Argumenten**

- *We hebben voorkeur voor geclusterde ontwikkeling om efficiënt ruimtegebruik te bevorderen, het solitair uitgeven van dit kavel is ongewenst.*
- *Ontwikkeling van twee buurpercelen door twee verschillende eigenaren kan onduidelijkheid geven in relatie tot beheer openbare ruimte en mogelijke overlastsituaties*



## 2. Broekhovenseweg 136a



Voorraanzicht panden

*Verzoek voor tijdelijk gebruik van de bestaande panden voor huisvesting van 26 personen*

*Aanvraag maart 2018, door eigenaar van het pand in samenwerking met uitzendbureau/beheerder*

**Advies** kansrijk

### **Argumenten**

- *De ligging van de locatie aan de Broekhovenseweg 130h en 136a biedt mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten*

De locatie is gelegen in een stedelijke context, goed ontsloten (bushalte voor de deur) en dichtbij voorzieningen.

- *Tijdelijk gebruik voorkomt leegstand*

De eigenaar onderzoekt de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie. Een herontwikkeling ter versterking van de Broekhovenseweg is conform de Structuurvisie Linten Oude Stad gewenst. Het vraagt echter nog studie om tot een stedenbouwkundig en financieel haalbaar plan te komen. Samen met de benodigde proceduretijd is de verwachting dat dit nog enkele jaren kan duren. Het is ongewenst dat de locatie gedurende die tijd leegstaat, vanwege risico op verloedering.

- *De huisvesting van arbeidsmigranten staat een herontwikkeling van de locatie niet in de weg*

Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zal de herontwikkeling van de locatie niet in de weg staan. Er zijn immers niet veel aanpassingen in de panden nodig, zodat de verbouwingskosten in dit geval niet leiden tot een verplichte langdurige exploitatie. We willen om gewenste ontwikkeling niet te belemmeren maximaal ruimte geven voor een periode van 3 tot 5 jaar op basis van een afwijking van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan.

## Toelichting Analyse verzoeken voor bedrijventerrein Kanaalzone

In het door de Raad in februari 2018 vastgestelde Toekomstperspectief Kanaalzone wordt melding gemaakt van de toenemende behoefte van huisvesting van arbeidsmigranten, en eventuele inpasbaarheid van een logiesfunctie op een bedrijventerrein. Per situatie in de Kanaalzone beoordelen we waar een voorziening wenselijk zou kunnen zijn en daarin betrekken we locatie- en omgevingscriteria. Eerder is een vergunning verleend voor realisatie van een voorziening voor huisvesting arbeidsmigranten in het pand Noorderpoort (Ringbaan Noord). Naar verwachting zullen hier vanaf medio 2019 circa 200 personen gehuisvest zijn. Gezien de opgave en het besluit om van het onderzoek geen locatie uit te sluiten nemen we ook nieuwe verzoeken voor huisvesting arbeidsmigranten in de Kanaalzone in overweging.

### 3. Ringbaan Oost 102



*Verzoek voor huisvesting van 150 arbeidsmigranten, gehuisvest op de bovenverdiepingen van het pand, ingediend november 2018, door de eigenaar van het pand*

Bij een eerder verzoek in 2016 is door de gemeente aangegeven dat onder voorwaarden meegewerkt zou kunnen worden. Nader onderzoek was vereist maar is op dat moment niet uitgevoerd.

**Advies** kansrijk

#### Argumenten

- *De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van bedrijven met een directe ontsluiting op de Ringbaan*
- *We zien mogelijkheden om mee te werken aan een tijdelijke herbestemming van leegstaand vastgoed*
- *Beschikbaarheid van het pand op niet al te lange termijn*
- *In de uitwerking moet aangetoond worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

De ruimtelijke en planologische effecten van realisatie van een logiesvoorziening voor zowel de gebruikers (geluid) van het pand als omliggende bedrijven moeten nader onderzocht worden.

- *We denken dat het initiatief meer perspectief biedt bij totale benutting van het pand*

Op dit moment is onduidelijk of met het beoogde aantal personen het parkeren goed georganiseerd kan worden. Het pand beschikt over een parkeerkelder voor gezamenlijk gebruik voor de winkelfunctie op de begane grond en de kantoorfunctie op de verdiepingen. We verwachten dat er meer perspectief komt als het totale pand wordt ingezet voor een logiesfunctie. Er komen dan mogelijkheden voor parkeren onder en naast het pand én het biedt meer ruimte om bijv. ondersteunende voorzieningen voor de arbeidsmigranten op de begane grond onder te brengen.

#### 4. Oude Lind 33/33a/Ringbaan Noord 81



*Verzoek voor huisvesting van arbeidsmigranten op de bovenverdieping van het pand, eventueel met realisatie van nog een extra verdieping op het pand, variërend in omvang van 100 tot 150 personen door een ontwikkelende partij.*

*Ontwikkeling twee verdiepingen ingediend juni 2018, ingetrokken omgevingsvergunning herontwikkeling 1 verdieping januari 2019*

Achtergrond: initiatiefnemer heeft in 2018 een principeverzoek ingediend voor benutting van 2 verdiepingen. In januari 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met een uitgewerkt plan voor alleen de 1<sup>e</sup> verdieping. In overleg met de aanvrager is deze vergunning in afwachting van besluitvorming over uitgangspunten en locaties ingetrokken. Initiatiefnemer heeft gevraagd beide varianten in de beoordeling te betrekken.

**Advies:** kansrijk

#### Argumenten

- *De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van bedrijven en met directe ontsluiting op de Ringbaan*
- *We zijn voorstander van (tijdelijke) herbestemming van leegstaand vastgoed*
- *Beschikbaarheid van de locatie op niet al te lange termijn*
- *We willen niet meewerken aan het realiseren van een tweede verdieping*

We zien een opgave voor het oplossen van de parkeerproblematiek. We willen deze druk niet verder opvoeren door ruimte te bieden extra m2 aan de locatie toe te voegen.

- *We zien de nodige opgaven om aan te tonen dat de locatie haalbaar is.*

De begane grond is voor de komende jaren verhuurd aan een derde partij en maakt geen onderdeel uit van de voorgestelde ontwikkeling. Ontsluiting en (dubbelgebruik) parkeervoorzieningen voor de verschillende voorzieningen die aan het achterliggende terrein ontsloten worden moet zorgvuldig bekeken worden.

- *In de uitwerking moet aangetoond worden dat sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat*

De ruimtelijke en planologische effecten van realisatie van een logiesvoorziening voor zowel de gebruikers (o.a. geluid en beschikken over voldoende voorzieningen/buitenruimte) van het pand als omliggende bedrijven/o.a. Afscheidshuis moeten nader onderzocht worden.

## 5. Bundersestraat 30/Rugdijk



*Verzoek voor de huisvesting van 128 arbeidsmigranten in mobile homes, december 2018, ingediend door ontwikkelende partij/huisvester.*

**Advies** Kansrijk onder voorwaarden en gezien of betrekken gemeentelijk perceel perspectief biedt voor huisvesten groter aantal personen

### Argumenten

- *Gunstige ligging mits ontsluiting op Burgemeester Bechtweg wordt gerealiseerd*

De bereikbaarheid van bedrijven(terreinen) is, mits een ontsluiting op de Burgemeester Bechtweg gerealiseerd wordt, goed. Alleen als deze ontsluiting er daadwerkelijk komt (afhankelijk o.a. van beroepsprocedures) willen we meewerken aan dit initiatief. Realisatie van een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten levert een bijdrage aan het intensiever benutten van de ontsluitingsweg. In een vervolgfase moet nog nader worden onderzocht wat de ontwikkeling zal betekenen voor de verkeersdruk op de bestaande wegenstructuur.

- *De locatie ligt in Landschap Park Pauwels maar binnen een zoekgebied verstedelijking*

Landschapspark Pauwels omvat een gebied waarin afhankelijk van de locatie verschillende functies denkbaar zijn. Op termijn zullen in de omgeving rondom de Bundersestraat, aangewezen als zoekgebied verstedelijking meer ontwikkelingen plaats gaan vinden. Het gebied zal onder andere aantrekkelijker worden voor uitgifte wanneer de nieuwe ontsluiting en onder andere een tuincentrum en bouwmarkt zich daar hebben gevestigd.

- *De ontwikkeling is mogelijk in relatie tot huidige en mogelijke toekomstige ligging van de 150 KV leiding*

Noch het huidige bovengrondse tracé als de mogelijke alternatieve tracés voor ondergrondse ligging hebben een negatieve invloed op een logiesfunctie (regulier wonen in dit gebied is overigens bij een bovengrondse leiding niet mogelijk)

- *Met name geluid zal een belemmerende factor voor deze locatie kunnen zijn*

De ligging direct aan de Burgemeester Bechtweg betekent dat we te maken hebben met een hoog geluidbelaste locatie. In de haalbaarheidsfase zal onderzocht moeten worden of investeringen om geluidhinder te beperken opwegen tegen tijdelijk gebruik.

- *We willen verkennen of een grotere ontwikkeling mogelijk is.*

Tussen de geplande nieuwe ontsluiting en het beoogde perceel (bestaande kas) ligt een gemeenteperceel. Op een deel van deze locatie zal vanuit de ontwikkeling van de bouwmarkt, natuurontwikkeling plaats moeten vinden. Het overige deel van het perceel leent zich mogelijk in combinatie met de huidige aanvraag tot vergroten van de capaciteit. Op basis van een Dienstverleningsovereenkomst zouden we dit willen onderzoeken.

- *We doen nog geen uitspraak over de wenselijkheid van mobile homes*

In het onderzoek naar haalbaarheid zullen we ook de gewenste (stedenbouwkundige) verschijningsvorm bepalen.



## Toelichting Analyse verzoeken voor omgeving Dongenseweg

Op het industrieterrein Vossenbergh is een groot aantal bedrijven gehuisvest dat gebruik maakt van de inzet van arbeidsmigranten. Zowel de bedrijven zelf, de uitzendbureaus die ze inschakelen maar ook de gemeente hebben daar waar mogelijk een voorkeur om arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij bedrijven te huisvesten. Dat verkleint de afstand woon- werkverkeer en biedt ook vanuit duurzaamheid de nodige perspectieven. Gezien de milieucontouren van verschillende bedrijven op Vossenbergh zal realisatie op het bedrijventerrein veelal onmogelijk zijn. Dit belemmert ook de ontwikkeling voor een aantal aangrenzende percelen. Ook de ligging van het dierenasiel beïnvloedt het ontwikkelperspectief. We hebben wel een sterke voorkeur om daar waar mogelijk initiatieven in de directe omgeving van Vossenbergh mogelijk te maken.

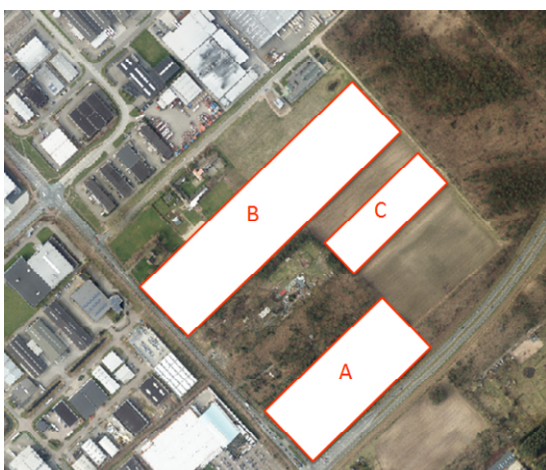
Voor dit gebied is de Visie Integratie Stad Land (2014) van toepassing. Deze visie geeft richting aan de ontwikkelmogelijkheden van diverse deelgebieden.

I. Ecologische corridor II overgangszone III groene vingers, gemengde zone met kernrandfuncties/woningen



We hebben voor dit gebied 3 aanvragen ontvangen:

- A. Huisvesting voor circa 700 personen (kansrijk)
- B. Huisvesting voor 480 tot 640 personen (niet meewerken)
- C. Huisvesting voor 200 personen (niet meewerken)



## 6. Dongenseweg 67

*Aanvraag voor huisvesting arbeidsmigranten voor circa 700 personen, 2017, ingediend door ontwikkelende partij*

**Achtergrond:** een verzoek voor huisvesting arbeidsmigranten op deze locatie is in 2017 positief beoordeeld. Op basis van een Dienstverleningsovereenkomst wordt sindsdien de haalbaarheid van het initiatief verkend. Initiatiefnemer is bekend met besluitvorming over uitgangspunten en definitieve besluitvorming over kansrijkheid door college in voorjaar 2019.



**Advies:** kansrijk en overwegen hier een permanente bestemming te faciliteren

### Argumenten:

- *We zien mogelijkheden om een sterk verrommelde locatie te herontwikkelen tot een kwalitatief betere oplossing*

Het huidige gebruik van de locatie is niet ideaal, er sprake van een verrommelde invulling met diverse activiteiten. De huidige invulling levert geen bijdrage aan het realiseren van de opgaven integratie Stad Land. Een nieuwe, programmatisch en ruimtelijk, passende invulling kan een bijdrage leveren aan het vergroten van de kwaliteiten in het gebied.

- *Locatie ligt binnen zone III, Integratie Stad Land waar stedelijke ontwikkeling mogelijk is mits rekening wordt gehouden met het integreren van groen in het gebied*

In het onderzoek naar de haalbaarheid van de locatie wordt sterk gekeken naar de mogelijkheden om te komen tot een passende oplossing in het landschap, zowel qua volume als qua verschijningsvorm. Daarnaast kijken we specifiek naar de opgave voor dit gebied om groen in het plan te integreren. Over al deze uitwerkingen voeren we overleg met de Provincie. Deze heeft inmiddels in basis positief gereageerd op een mogelijke herbestemming voor huisvesting arbeidsmigranten.

- *Geen belemmering van omliggende bedrijven*

Omliggende bedrijvigheid zal in huidige en planologisch mogelijke bedrijfsvoering niet gehinderd worden door de komst van een logiesvoorziening.

- *Een permanente bestemming is te overwegen*

Herbestemming naar een definitieve logiesfunctie voor arbeidsmigranten is planologisch te overwegen vanuit verschillende perspectieven. Enerzijds is dit een gebied dat herbestemd kan worden zonder andere functies te belemmeren. Een logiesvoorziening op deze locatie die is beoogd voor o.a. kernrandfuncties/woningen is in te passen binnen de opgaven voor Integratie Stad Land. Gezien ligging nabij het industrieterrein met een groot aantal potentiële afnemers zou deze voorziening voor een groot aantal jaren in de behoefte kunnen voorzien. Daarnaast kan met een definitieve bestemming geïnvesteerd worden in een kwalitatief beter plan (meer groen, materiaalgebruik, architectuur etc). Uit de gesprekken met de Provincie is gebleken dat zij hier een permanente functie denkbaar vinden waarbij de gemeente wordt gevraagd een sluitende onderbouwing te leveren.

- *Volume is afhankelijk van diverse factoren*

Een definitief scenario voor de omvang van de locatie moet nog uitgewerkt worden. Daarbij zullen onder ander bij het gebruik passende parkeeroplossingen, ruimte voor voorzieningen etc een rol spelen.

- *Initiatiefnemer laat zien serieus met de uitgangspunten aan de slag te zijn.*

Initiatiefnemer heeft een intentieovereenkomst met een uitzendbureau dat werkt voor Tilburgse bedrijven om arbeidsmigranten op deze locatie te huisvesten. Dit biedt mogelijkheden om te kijken naar de het beperken van verkeersbewegingen voor het personeel op en naar/van het bedrijventerrein voor dit bedrijf.



## 7. Schoorstraat 63a, Udenhout



*Aanvraag omgevingsvergunning voor het huisvesten van 14 seizoensarbeiders ten behoeve van een aspergeboerderij. Ingediend november 2018 door eigenaar*

### Achtergrond:

De aan de Schoorstraat in Udenhout gevestigde aspergeboerderij heeft al een groot aantal jaren alleen tijdens het aspergeseizoen (februari tot en met juli) arbeidsmigranten in dienst. Deze personen verblijven telkens in en om de boerderij in daarvoor getroffen voorzieningen. De eigenaren hebben nu de wens deze voorzieningen te verbeteren en zo betere verblijfsomstandigheden voor de arbeidsmigranten te regelen. Hiervoor is een vergunning aangevraagd. De eigenaren hebben niet de ambitie om hier het hele jaar door arbeidsmigranten, bijvoorbeeld voor andere bedrijven, te huisvesten.

Gezien de geschiedenis en de bedrijfsondersteunende functie staat de wenselijkheid van de locatie niet ter discussie. We zijn desondanks van mening dit initiatief hier te moeten melden omdat het gaat om meer dan 10 personen.

**Advies**                      meewerken aan verlenen vergunning

### Argumenten

- *Meewerken aan een kwalitatieve verbetering van de verblijfsomstandigheden voor arbeidsmigranten heeft onze instemming*

Het bedrijf maakt al jaren gebruik van de inzet van arbeidsmigranten en wil hen nu in de desbetreffende periode netter en volgens alle veiligheidsregels huisvesten.

- *De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan maar is door afwijking toe te staan.*

Een van de bepalingen is dat maximaal 6 maanden gebruik wordt gemaakt van de voorzieningen. In dit geval is dit aan de orde. De initiatiefnemer wil de personen alleen huisvesten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering en heeft geen ambities om het hele jaar arbeidsmigranten een plek te bieden.

Bovendien moet in de vergunning worden opgenomen over welk maximaal aantal personen het gaat. Dit zullen we ook opnemen.

- *Het gaat hier om een ander type huisvesting dan permanente grootschalige huisvesting*

We hebben met de initiatiefnemer gesproken over het beleid en de uitgangspunten en zullen in overleg onderwerpen als communicatie en afspraken met de omgeving uitwerken.

## Niet meewerken

### 1. Saal van Swanenbergweg 1



*1. Verzoek voor herontwikkeling van de locatie Saal van Swanenbergweg 1 (a) voor 126 personen, ingediend door ontwikkelende partij  
Ingediend maart 2018*

**Advies**                niet meewerken

**Argument**

- We hebben voorkeur voor clustering van de huisvesting van arbeidsmigranten op het Laar
- We willen veel van de huidige functies op het bedrijventerrein behouden.
- Meewerken zou ook een precedent scheppen voor bijv. naastgelegen kantoorpanden. .

**Actualiteit**        Deze locatie is inmiddels niet meer beschikbaar

## 2. Hub van Doorneweg 195



*Verzoek tot herontwikkeling locatie Hub van Doorneweg 195 (2 meest zuidelijk gelegen kantoortorens ) voor de huisvesting van 600 arbeidsmigranten, voor een periode van minimaal 20 jaar, ingediend door eigenaar (een eerder verzoek voor herbestemming naar de functie wonen is in 2016 afgewezen)*

**Advies:** niet meewerken

### Argumenten:

- *Behouden van de kantoorfunctie voor de locatie dr Hub van Doorneweg 195 is gewenst*

In algemene zin is afbouw van kantoren capaciteit in Tilburg gewenst maar hebben we op dit moment nog wel een voorkeur voor behoud van volume ten behoeve van zichtlocatie-vragers. De kantoortorens aan dr Hub van Doorneweg 195 ("zgn. zwarte torens") hebben een goede uitstraling, zijn van goede kwaliteit en zijn samen met de twee naastgelegen kantoortorens gelegen op een A-locatie. De "zwarte torens" vormen een onderscheidend deel van het kantorenaanbod in Tilburg dat we nu willen behouden voor bijv. afnemers die zich niet in binnenstad/Spoorzone willen vestigen, maar zichtbaar willen zijn vanaf A58.

Het verzoek is gericht op slechts twee van de vier kantoortorens in dit deel van het gebied. Meewerken zou mogelijk ook een effect kunnen hebben op de verhuurbaarheid van de direct naastgelegen kantoortorens, c.q. leiden tot een vervolgvraag voor transformatie.

- *Bij tijdelijkheid spreken we over een periode van vooralsnog 10 jaar*

We zien geen aanleiding om de door de initiatiefnemer gevraagde termijn van 20 jaar in overweging te nemen.

### Actualiteit

In gesprekken met de gemeente en in een schriftelijke reactie op de uitgangspunten heeft de initiatiefnemer benoemd dat de noodzakelijke investeringen om het pand te transformeren vragen om een langere beschikbaarheid dan 10 jaar. De initiatiefnemer heeft inmiddels aangegeven deze locatie niet langer in te willen zetten voor de huisvesting van arbeidsmigranten maar te kiezen voor een conventionele (kantoren)invulling.

### 3. Stappegoorweg



*Verzoek tot herontwikkeling van het braakliggend terrein aan de Stappegoorweg voor de realisatie van huisvesting voor 416 personen, ingediend door ontwikkelende partij/uitzendbureau*  
*Verzoek ingediend december 2018*

**Advies:** niet meewerken

#### **Argumenten:**

- *In het (concept) Koersdocument Stappegoor is deze locatie aangemerkt als een mogelijk toekomstige uitbreidingslocatie (onder voorwaarden) van de Onderwijscampus.*

We willen eventuele uitbreiding van de onderwijsfaciliteiten in dit gebied niet belemmeren. Het inzetten van deze locatie voor een periode van 10 jaar vinden we te lang. Met name ook omdat in de periode tot uitbreiding van onderwijsfaciliteiten deze locatie mogelijk (deels) zal worden ingezet voor de opvang van de parkeerbehoefte in het onderwijsgebied.

- *Er zijn milieutechnische en overige beperkingen*

De locatie ligt in de invloedssfeer van de A58, afwijken van de beleidsvisie EV is hiervoor noodzakelijk.

Op de Kaart Stadsnatuur zijn de zones aan de oost- en zuidzijde aangemerkt als ecologische structuren. In basis zijn we er voorstander van om de ecologische structuur in deze omgeving te versterken.

Deze locatie is bestemd als waterretentiegebied, het invullen met een stedelijke functie leidt tot het risico op wateroverlast in het gebied.



#### 4. Edisonlaan 15



*Verzoek voor medewerking aan huisvesting van 140 arbeidsmigranten, ingediend oktober 2018, door de eigenaar van het pand*

**Achtergrond:** Dit voormalig pand van Novadic Kentron heeft een maatschappelijke bestemming en is in 2017 te koop aangeboden. De eigenaar heeft destijds gevraagd het pand te mogen transformeren naar een woonbestemming. De gemeente hecht aan het behoud van maatschappelijke bestemmingen omdat daar in de stad weinig ruimte voor is/komt. Daarom is aangegeven dat het pand met de bestemming maatschappelijk in de markt gezet diende te worden, doch dat mogelijkheden voor een woon/zorgcombinatie bespreekbaar waren. Tijdens de verkoopprocedure is een verzoek voor huisvesting arbeidsmigranten ingediend, dit is afgewezen. Initiatiefnemer is sinds oktober 2018 eigenaar van het pand. Heeft gevraagd om vergunning leegstandsbeheer, deze is afgewezen. Nu vraagt deze om mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten.

**Advies:** niet meewerken

**Argumenten:**

- *De locatie is eenvoudig te transformeren naar een logiesvoorziening voor huisvesting arbeidsmigranten*

Op basis van het eerdere gebruik hoeft er weinig in het pand geïnvesteerd te worden om dit voor een ander type gebruik geschikt te maken

- *De omgeving heeft mogelijk voorkeur voor een andere bestemming*

Op basis van de huidige bestemming is plaatsing van een doelgroep met een zware diagnose zorg mogelijk (voormalige verslavingskliniek). De omgeving zou mogelijk een voorkeur uitspreken voor huisvesting van een wellicht minder belastende doelgroep.

- *We willen maatschappelijke functies behouden maar zijn bereid een wonen/zorg concept te overwegen*

Voor de stad als totaal maar ook op deze locatie blijven we de voorkeur uitspreken voor de functie maatschappelijk. Gezien het profiel van de omgeving en ook de stedelijke opgave zien we hier ook ruimte voor de verkenning van een woon-zorg functie.

Gelet op de veranderingen in de zorgwereld is de bestemming Maatschappelijk in veel gevallen ontoereikend geworden voor bepaalde woon-zorgfuncties. Als na verloop van tijd blijkt dat deze locatie niet wordt ingevuld met maatschappelijke voorzieningen, zijn we in principe bereid medewerking te overwegen voor een woonfunctie met een duidelijk zorgcomponent, ook als deze functie niet binnen de huidige bestemming past. Een definitieve standpunt over de wenselijkheid en de te doorlopen procedure kunnen we pas bepalen als een voorstel wordt ingediend.

- *Nu meewerken zien we als onbehoorlijk bestuur*

In de verkoopprocedure van Novadic Kentron hebben we meerdere keren een verzoek voor een andere functie afgewezen. We hebben daarmee o.a. een voor Novadic Kentron financieel meer aantrekkelijke verkoopoptie onmogelijk gemaakt. Ook tussentijds is een verzoek van een andere partij voor huisvesting arbeidsmigranten afgewezen.

Nu meewerken zonder dat de uitgangspunten feitelijk zijn gewijzigd is ongeloofwaardig naar de voormalige eigenaar en een andere potentiële belangstellende.



## 5. Kardinaal de Jongplein 15



*Verzoek voor uitbreiding van de huidige voorziening voor arbeidsmigranten met permanente nieuwbouw pand voor 50 personen in de achterliggende tuin*

**Achtergrond:** in 2017 is een soortgelijk verzoek (van grotere omvang) afgewezen



### Advies

Niet meewerken

### Argumenten

- *We hechten waarde aan het behoud van de karakteristiek van het pand en de tuin*

Het gaat om een monumentaal pand en monumentale tuin. We willen deze niet laten aantasten door een permanente nieuwbouw.

- *In dit gedeelte van de stad hebben we te maken met hittestress*

Door nieuwbouw mogelijk te maken zou een deel van de groene omgeving in dit gebied verdwijnen. Vooral in dit gebied hebben we al te maken met hittestress en willen we zo veel mogelijk groen behouden om verdere negatieve effecten te voorkomen.

- *We willen de druk op de omgeving niet laten toenemen*

In de huidige logiesvoorziening zijn gemiddeld 100 personen gehuisvest zonder noemenswaardige problematiek. Ook de omgeving maakt regelmatig gebruik van een aantal voorzieningen/ruimten in het pand. We zien dit als een voorbeeld van hoe een grootschalige voorziening in de wijk kan functioneren. We willen echter voorkomen dat door een stijging van het aantal personen bijv. de parkeerproblematiek ontstaat c.q. toeneemt.

- *Een permanente voorziening vinden we onwenselijk*

We kunnen niet voorzien hoe de vraag naar logiesmogelijkheden voor arbeidsmigranten zich ontwikkelt. Met name in een wijk willen we daarom geen extra permanente functie van deze aard toestaan.

## 6. Zuiderkruisweg 1,3 en 5



### 1. Verzoek voor huisvesting van circa 150 arbeidsmigranten door de eigenaar van het pand

**Achtergrond:** in augustus 2017 is een verzoek van dezelfde eigenaar voor een logies/hotelfunctie of huisvesting arbeidsmigranten afgewezen in verband met o.a. planvorming demping zwaairom. Eigenaar vraagt nu om heroverweging, waarbij ook de mogelijkheden worden verkend om een vergunning voor langer dan 10 jaar te verkrijgen.

**Advies** niet meewerken

#### Argumenten

- *We geven prioriteit aan de ontwikkeling van een trimodaal kavel op Loven*

Met name de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de op 250 meter afstand gelegen zwaairom is van invloed op de mogelijke ontwikkeling van een logiesvoorziening. De voor dit trimodaal kavel noodzakelijke planologische bestemming en milieucategorie maken het realiseren van een logiesvoorziening onmogelijk. In het plan van aanpak Logistiek Knooppunt Tilburg (onderdeel van landelijk Meerjaren Investeringsprogramma Ruimte Goederencorridors) is het creëren van een tri-modaal knooppunt opgenomen (Multimodale gebiedsontwikkeling Loven). Het grotendeels dempen van de huidige zwaairom en deze herontwikkelen tot een watergebonden kavel voor Klasse IV schepen draagt bij aan het vergroten van de tri-modale ontsluiting van het gebied. Dan kunnen water, spoor en weg op hetzelfde kavel direct met elkaar verbonden kunnen worden. Dit is van grote betekenis voor de stedelijke economie.

Mogelijkheden bieden voor een logiesvoorziening beperkt de kansen op herontwikkeling en toekomstig efficiënt gebruik (dag/nacht) van het trimodaal kavel in hoge mate.

- *De ontwikkeling belemmert de mogelijkheden van de achterliggende hal*

Het pand is onderdeel van een complex met een achterliggende hal welke leegkomt en waarvoor een nieuwe gebruiker wordt gezocht. Een logiesvoorziening zou alleen te realiseren zijn als ook de planologische ruimte van de achterliggende hal wordt beperkt.

- *De locatie ligt zeer gunstig ten opzichte van de verschillende bedrijventerreinen en is goed ontsloten*
- *Het pand leent zich, weliswaar met de nodige investeringen, voor herontwikkeling*

Het pand is tot nu toe in gebruik geweest als kantoor en is te transformeren voor huisvesting. Dit zal wel de nodige investeringen vragen. De initiatiefnemer heeft daarom gevraagd om een periode langer dan 10 jaar.

- *We zien voor deze locatie geen aanleiding om af te wijken van het algemene uitgangspunt van vooralsnog beschikbaar stellen voor 10 jaar.*

## 7. Kalverstraat



*Verzoek van de initiatiefnemer aan het college om aan te geven of het college hem zal ondersteunen in het voorzetten van de procedure.*

### Achtergrond:

In 2016 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de huisvesting van 196 arbeidsmigranten in tijdelijke huisvesting. De gemeente heeft ruimtelijk beoordeeld dat dit een geschikte locatie zou kunnen zijn. Op basis van dit standpunt is de initiatiefnemer gestart met o.a. omgevingsdialoog, heeft onderzoeken uitgevoerd, plan uitgewerkt en is procedure gestart. Omdat het zou gaan om een grote buitenplanse afwijking zouden in het traject wensen en bedenkingen opgehaald moeten worden bij de raad.

Na diverse ontwikkelingen is de procedure 'on hold' gezet door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer moet een besluit nemen over het voortzetten van de aanvraag.

**Advies:** niet meewerken

### Argumenten:

- De ruimtelijke uitgangspunten zijn gewijzigd. Ten opzichte van het eerdere plan heeft zich een aantal ontwikkelingen in de omgeving voorgedaan. Februari 2019 heeft het college besloten het Masterplan landschapspark Pauwels aan te bieden aan de raad. In dit plan is de beoogde locatie in het gebied aangemerkt als: *waterberging met recreatieve routes en verblijfplekken gekoppeld aan waterlopen en vloeivelden Noorderbos*. Alhoewel in dit stadium niet duidelijk is hoe het gebied definitief ingericht zal worden willen we de in het Masterplan voorgestelde ontwikkeling niet belemmeren door de locatie nu al in te zetten voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.



## 8. De Kouwenberg 1



*Verzoek voor het huisvesten van 800 arbeidsmigranten in diverse woongebouwen met meerdere lagen, ingediend november 2018 door ontwikkelende partij*

**Advies:** niet meewerken

### **Argumenten**

- *de locatie ligt niet in een gebied dat is aangewezen als zoekgebied verstedelijking*

We kijken bij stedelijke ontwikkeling eerst naar gebied die deze functie al hebben of op termijn mogelijk zouden krijgen. Deze locatie valt daar buiten. Ook de Provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien hier een stedelijke functie mogelijk te maken.

- *Een grootschalige voorziening met bijbehorende effecten is op deze locatie in Landschappark Pauwels onwenselijk*

In samenwerking met meerdere partijen (waaronder provincie, waterschap, gemeenten, natuur- en recreatieorganisaties) wordt de komende jaren Landschappark Pauwels ontwikkeld. Doel is om de basiskwaliteit van het landschap te verbeteren met als steekwoorden openheid, natuurontwikkeling, waterberging en recreatie. Kouwenberg 1 ligt in een open agrarisch gebied binnen Een grootschalige logiesvoorziening past hier niet in, noch qua functie noch stedenbouwkundig. Bovendien zou er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking en is de wegenstructuur hierop niet voorzien, c.q. is niet voorzien deze aan te passen.

- *Voor de locatie voorzien we andere ontwikkelingen*

In de voorlopige verkenning voor uitwerking landschapspark Pauwel is hier een waterpark voorzien. De gedachten voor dit gebied zijn vooralsnog als volgt: Dit waterpark bestaat uit waterlopen en -bergingen, maar ook uit agrarisch gebied met daarin fiets- en wandelpaden en ruimte voor natuur.

## 9. Dongenseweg Sectie 4405



*Verzoek voor het huisvesten van 480 tot 640 personen in tijdelijke huisvesting, ingediend door ontwikkelende partij*

*Aanvraag december 2018*

**Advies:** niet meewerken

### **Argumenten**

- *De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van potentiële werkgevers*
- *Een deel van de locatie ligt in de Overgangszone Integratie Stad Land*

In dit deel van het plan zou de initiatiefnemer bijv. parkeerplaatsen willen realiseren. Ook deze uitwerking zou een negatieve uitwerking hebben op de ambitie om de natuur te versterken. Ook in tijdelijke zin vindt al aantasting van de natuurwaarden plaats

- *Er zijn (te) veel belemmeringen vanuit geur, geluid en externe veiligheid*

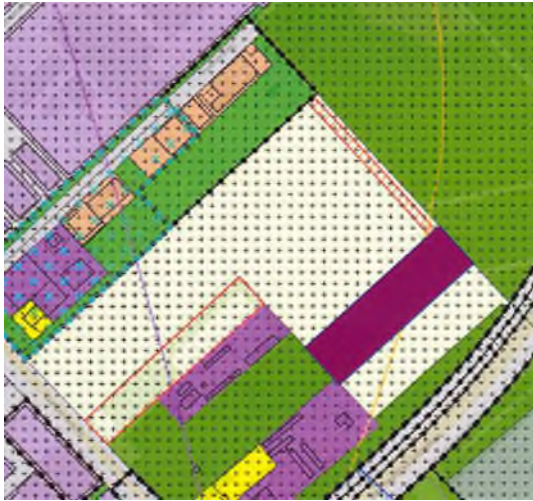
Over de locatie liggen veel hindercirkels vanuit omliggende bedrijven en bijvoorbeeld het dierenasiel. Bedrijven zouden te veel gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Bovendien zijn hier gezien het groot aantal betrokken bedrijven maatwerkoplossingen niet haalbaar.

- *De kenmerken van het perceel bemoeilijken ontwikkeling*

Het perceel heeft een verlaagde ligging ten opzichte van de omgeving. Dit vraagt om civieltechnische aanpassingen die een functie van tijdelijke aard niet legitimeren.



## 10. Dongenseweg Sectie F4559



*Verzoek voor het huisvesten van circa 200 arbeidsmigranten ingediend door de eigenaar in samenwerking met een uitzendbureau, april 2018*

**Advies:** niet meewerken

### Argumenten:

- *De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van het bedrijventerrein*
- *De ligging belemmert bedrijven niet in de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten*
- *De locatie ligt volledig in de Overgangszone Integratie Stad Land*

Het betreffende (donkerpaarse) kavel maakt onderdeel uit van het overgangsgebied naar bosgebied. In dit deel zijn geen functies toegestaan die de natuur in het bosgebied, dat onderdeel uitmaakt van NatuurNetwerk Brabant verstoren.

Naast de logiesvoorziening zelf, veroorzaakt de verkeersaantrekkende werking van het perceel verstoring. Om ontsluiting van het perceel te realiseren zou de onverharde weg die vlak langs het bos loopt moeten worden verhard en mogelijk verlicht. Dit is ongewenst en leidt ook bij een tijdelijke functie tot verstoring op langere termijn.

In het gebied is een waterberging voorzien, hiervoor zouden eventueel alternatieven gevonden kunnen worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zou gemotiveerd afgeweken moeten worden van de Visie.

- *Een tijdelijke functie vraagt alsnog aanzienlijke financiële investeringen die van invloed zijn op de haalbaarheid van het plan.*

Het is te voorzien dat de aantasting van de natuur moet worden berekend en elders gecompenseerd. Omdat het achterliggende bos ouder is dan 25 jaar dient de benodigde compensatie te worden vermenigvuldigd met een factor 1,667, met aanzienlijke financiële gevolgen. Bovendien moet ook bij tijdelijkheid rekening worden gehouden met kosten voor aanleg van een wegenstructuur, riolering en overige nutsvoorzieningen.

## 11. Bredaseweg 503



*Verzoek voor heroverweging niet verlenen omgevingsvergunning voor het huisvesten van 24 arbeidsmigranten, ingediend januari 2019 door eigenaar/rechtsbijstand*

**Achtergrond:** In het najaar 2018 is geconstateerd dat sprake was van illegale bewoning van het pand door ruim 20 arbeidsmigranten. Daarbij was sprake van een brandonveilige situatie waardoor een handhavingstraject is gestart. Op basis van een handhavingscontrole moet de eigenaar in de gelegenheid gesteld worden een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze is in december

2018 geweigerd. De gemachtigde van de eigenaren van het pand heeft het voornemen een formeel bezwaar in te dienen tegen deze weigering. We hebben toegezegd de kwestie alsnog te bezien in relatie tot de besluitvorming rondom huisvesting arbeidsmigranten.

**Advies** niet meewerken aan verstrekken omgevingsvergunning

### Argumenten

- *Op deze locatie domineert de natuurbestemming*

De locatie heeft de bestemming Natuur-Landgoed. Deze heeft als doel behoud, herstel en ontwikkeling van natuur. Huisvesting van arbeidsmigranten is een stedelijke ontwikkeling die hier haaks op staat. Daarnaast is per bouwvlak nu slechts één woning toegelaten..

- *We vinden meerdere bouwvlakken op het perceel ongewenst*

In de huidige situatie is sprake van bewoning van de hoofdwoning door arbeidsmigranten en bewoning van een ander deel van het perceel door de eigenaren. Feitelijk is er dus sprake van twee woningen op het perceel, wat niet is toegestaan en niet past bij het karakter en gewenste uitstraling van de omgeving. We zijn van mening dat het ook gezien het karakter van het perceel (pijpenla) ongewenst is om extra bouwvlakken/woning(en) toe te voegen.

- *Wonen, een logiesfunctie of andere functie zijn beperkt mogelijk en bieden geen ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten*

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor één woning bewoond door één huishouden of maximaal 5 studenten c.q. 12 personen in de vorm van beschermd wonen. Er bestaan tevens onder voorwaarden mogelijkheden voor een recreatief nachtverblijf in de vorm van logies of ontbijt. De huisvesting van 24 arbeidsmigranten past onder geen van deze bepalingen.

- *We willen precedentwerking voorkomen*

In dit deel van de stad in het gebied bevinden zich meerdere panden met de bestemming Natuur-Landschap. We hechten er waarde aan dat het karakter en de functies van het gebied en de individuele locaties in lijn blijven met de huidige bestemming. We zien daarom geen aanleiding om af te wijken van het eerdere besluit om de omgevingsvergunning te weigeren. Dit des te meer omdat meewerken mogelijk tot meerdere verzoeken zou kunnen leiden waardoor het karakter van het gebied nog verder onder druk komt te staan.

- *We handhaven op illegale en onveilige situaties*

We zullen het eerder ingezette handhavingstraject op basis van de onveilige situatie en het huidige besluit om niet mee te werken

## 12. Schoorweg perceel AH 148



*Verzoek voor de huisvesting van 300 tot 500 personen in Mobile homes, aanvraag december 2018 door ontwikkelaar/huisvester*

**Advies** niet meewerken

### Argumenten

- *Het ontwikkelen van een logiesfunctie op deze plek beperkt de ontwikkelmogelijkheden van Wijkevoort.*

Een logiesfunctie voor arbeidsmigranten is een gevoelige functie waartoe milieutechnisch afstand gehouden moet worden. Bedrijven met een hoge milieucategorie hebben een hindercontour van 100 meter en zouden mogelijk belemmerd kunnen worden door de logiesvoorziening op deze locatie.

- *De locatie ligt binnen de veiligheidscontour van een hogedruk aardgasleiding van Gasunie.*

Ten oosten van het Wijckerveer loopt een hogedruk aardgastransportleiding met een invloedsgebied. De aanvraag aan de Schoorweg bevindt zich volledig binnen dit invloedsgebied. Waar wenselijk kan wel afgeweken worden van de bepalingen ten aanzien van het groepsrisico.

- *De ondergrondse als bovengrondse infrastructuur heeft nu onvoldoende capaciteit.*

De infrastructuur in het gebied is niet berekend op een locatie met meer dan 100 bewoners. De initiatiefnemer zal fors moeten investeren om de capaciteit van de boven- en ondergrondse infrastructuur te vergroten.

- *De locatie ligt op korte afstand de ecologische waardevolle landschapselementen*

De locatie Schoorweg ligt nabij het Wijckerveer, het Wijckerveerbos en de Hultense Leij. Een logiesfunctie van een dergelijke grootte heeft een versturende invloed op de ecologische waarde in deze gebieden die de initiatiefnemer dan moet compenseren. Bij de vestiging van bedrijven worden verstoringen gecompenseerd in een integraal en gebiedsbreed natuurcompensatieplan en soortenmanagement plan.

- *We willen een inpassing van huisvesting van arbeidsmigranten in (de omgeving) van Wijkevoort wanneer noodzakelijk/gewenst meenemen in een totale gebiedsontwikkeling*

Afhankelijk van het type bedrijvigheid dat op Wijkevoort een plek krijgt zullen we moeten overwegen of er ruimte noodzakelijk is voor huisvesting van arbeidsmigranten op of in de nabijheid van het bedrijventerrein. Gezien de milieutechnische gevoeligheid van een logiesvoorziening vraagt dat wel de potentiële locaties binnen het gebied goed te beoordelen. We willen onderlinge belemmering tussen bedrijvigheid en logies voorkomen. In dit stadium is de planvorming nog niet zodanig dat we hier gerichte uitspraken over kunnen doen.