

Onderwerp	Principeverzoek Veenderveld 110, Roelofarendsveen			
Zaaknr.	560733			
Datum B&W-vergadering	10 oktober 2023			
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian			
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal			
Beslisapunten	1. Het uitbreiden van het bedrijfspand op Veenderveld 110 te Roelofarendsveen wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden: a. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost; b. het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat akkoord; c. de bedrijfsbebouwing is milieuhygiënisch inpasbaar. 2. Het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten onwenselijk te vinden; 3. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekregen).			
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om ter hoogte van de huidige buitenopslag bedrijfsbebouwing toe te voegen en inpandig huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren voor maximaal 10 personen. Het college neemt een positieve houding aan ten opzichte van het toevoegen van bedrijfsbebouwing, maar stelt tegelijkertijd wel een aantal voorwaarden. Het college neemt een negatieve houding aan ten opzichte van het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten, omdat dit niet in lijn ligt met het gemeentelijk beleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten.			
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.			
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 17 oktober 2023			
Bijlage(n)				Openbaarheid
				O TNO NAO G
• Uitwerking principeverzoek				X
• Bewonersbrief				X
Gemeenteraad	N.v.t.			

Inleiding

Op 10 juli 2023 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor Veenderveld 110 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01D3427 en AKM01D3426. Het verzoek betreft het uitbreiden van het bedrijfspand inclusief het realiseren van logies ten behoeve van maximaal tien arbeidsmigranten.

Wat willen we bereiken

Het optimaal benutten van bestaande bedrijventerreinen.

Argumenten

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Bedrijventerreinen A4' vastgesteld op 17 juni 2013. Ter hoogte van de gewenste ontwikkeling zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% (incl. overkappingen). De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er met de uitbreiding sprake zal zijn van een bebouwd oppervlak van circa 7.800 m² op een kavel van circa 14.775 m². Dit zal neerkomen op een bebouwingspercentage van 53%. Voor wat betreft het bebouwingspercentage is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het bestemmingsplan.

Met de uitbreiding worden bouwhoogtes van 12,5 m en 13,1 m beoogd, wat hoger is dan de maximum bouwhoogte van 11 m. Er is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouwhoogte. Dit betekent dat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. Er kan met kruimelafwijking onderdeel 1 'bijbehorende bouwwerken' worden afgeweken van het bestemmingsplan, omdat het gaat om de uitbreiding van het hoofdgebouw.

Beleid

In de omgevingsvisie wordt gesproken over optimaal ruimtegebruik van bestaande terreinen. Dat is bij deze ontwikkeling het geval, mits omliggende bedrijven door de huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Waar mogelijk stuurt de gemeente op bedrijventerreinen aan op mogelijkheden om hemelwater te bergen/infiltreren, duurzaamheid (bijv. zonnepanelen) en/of biodiversiteit. Dit soort aspecten heeft de initiatiefnemer nog niet meegenomen in het verzoek.

De ontwikkeling is niet passend binnen de beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten. Dit ligt aan de hoge milieucategorie (4.1) waarbinnen men op korte afstand van elkaar bedrijfsactiviteiten en huisvesting van arbeidsmigranten wil realiseren, namelijk in hetzelfde pand. Het is wenselijk huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren binnen een bestemming met ten hoogste milieucategorie 3.

De provincie is terughoudend voor wat betreft het toevoegen van andere functies op bedrijventerreinen, maar sluit huisvesting van arbeidsmigranten niet geheel uit. Het toevoegen van bedrijfsbebouwing is passend binnen de provinciale verordening. Als het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt, dient er 15% watercompensatie plaats te vinden.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Het initiatief voor het uitbreiden van het bedrijfspand inclusief het realiseren van logies ten behoeve van maximaal tien arbeidsmigranten is op onderdelen wenselijk.

- Het uitbreiden van het bedrijfspand is wenselijk.

Uitbreiding van het bedrijfspand is beleidsmatig en bestemmingsplan-technisch wenselijk. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak maakt uitbreiding al mogelijk. Enkel de gevraagde bouwhoogte is niet passend in het bestemmingsplan. In de vervolgfase dient te worden onderzocht of er met de beoogde ontwikkeling kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Er is geen inzicht gegeven in de huidige mate van verharding, waardoor moeilijk ingeschat kan worden of er met het toevoegen van de bebouwing watercompensatie benodigd is. Dit wordt wel verondersteld. De initiatiefnemer dient dit in de vervolgfase nader te onderbouwen hoe hier aan kan worden voldaan.

- Het realiseren van een inpandige accommodatie voor arbeidsmigranten is niet wenselijk. Beleidsmatig en met het oog op bedrijven en milieuzonering worden er met betrekking tot dit punt belemmeringen voorzien. Het gaat om het combineren van een verblijfsfunctie binnen een bedrijfsbestemming met milieucategorie 4.1. Het college wordt geadviseerd een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de bedrijfsuitbreiding, maar een negatieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

Kanttekeningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden (andere bedrijven) zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft in deze fase nog niet aan participatie gedaan. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief.

Wel is er vanuit de gemeente in het kader van vooroverleg contact geweest met het EOP. Het EOP heeft aangegeven het huisvesten van arbeidsmigranten op het Veenderveld niet als een wenselijke ontwikkeling te zien.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Communicatie

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een principeverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan

gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	2 oktober 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Collega's RO	
Collega's Vergunningverlening	