

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Huisvesting arbeidsmigranten op het perceel Welsummerweg 38
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Ruimte
<b>Contactpersoon</b>	-	Simone Kiewiet
<b>Contactgegevens</b>	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

10 september 2024  
23 september 2024

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het principebesluit over de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Welsummerweg 38 in Dalfsen.

### **Toelichting:**

Op 16 februari 2024 is een principeverzoek ontvangen van BJZ.nu (een bureau dat ruimtelijke plannen maakt en advies geeft), namens de eigenaar van het Agrarisch Loonwerkbedrijf, gevestigd op het perceel Welsummerweg 38. Het bedrijf maakt jaarlijks gebruik van een vaste groep (8 tot 10) Hongaarse arbeidsmigranten. Gedurende het seizoen (maart tot en met oktober) verblijven deze medewerkers op het perceel Welsummerweg 38 en werken ze voor het bedrijf op en langs snelwegen in opdracht van Rijkswaterstaat, met name in Friesland. De werkzaamheden worden 's nachts uitgevoerd en de werknemers slapen dus overdag.

Dit principeverzoek betreft de huisvesting van deze arbeidsmigranten. Tot en met 2023 woonden ze in kwalitatief slechte woonunits op het perceel. In het principeverzoek dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd, staan foto's van deze units. In overleg met de gemeente zijn deze units van het perceel verwijderd. De eigenaar van het perceel wil graag investeren in goede en kwalitatieve huisvesting voor zijn medewerkers. In eerste instantie in tijdelijke (nieuwe) units, geschikt voor twee personen per unit. Maar voor de lange termijn wil de eigenaar landschapsontsiende bebouwing slopen (een voormalige veeschuur en een hooiberg, samen 195 m<sup>2</sup> ontsierende bebouwing. In plaats van de veeschuur wil de eigenaar een nieuw gebouw bouwen met een oppervlakte van ongeveer 150 m<sup>2</sup>. In dit gebouw worden 10 slaapkamers, een gezamenlijke leefruimte en sanitair gerealiseerd.

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de ketenpartners die betrokken zijn bij de regionale omgevingstafel. Al deze ketenpartners hebben een positief advies over dit initiatief uitgebracht. Ook blijkt uit deze adviezen dat de gevraagde ontwikkeling geen beperkingen voor omwonenden zal opleveren.

Wij hebben ook besloten om in principe in te stemmen met dit voorstel.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan Dalfsen. Hiervoor zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) moeten worden aangevraagd.

### **Financiën:**

Instemmen met het principeverzoek heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Dalfsen. Voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek heeft de initiatiefnemer leges betaald.

### **Communicatie:**

De initiatiefnemer ontvangt naar aanleiding van dit besluit een brief. Een besluit op een principeverzoek is 1 jaar geldig.

### **Vervolg:**

Het is aan de initiatiefnemer of hij naar aanleiding van dit besluit een aanvraag omgevingsvergunning (Bopa) gaat indienen om de woonruimte daadwerkelijk te realiseren. Onderdeel van de aanvraag is

een participatietraject met de buurt. Als een bindend advies van de raad nodig is, zal hiervoor een voorstel worden opgesteld.

**Bijlagen:**

1. Het principeverzoek

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
Rikus Jager

de gemeentesecretaris  
Henry van der Woude

Principeverzoek

# Dalfsen, Welsummerweg 38

# Principeverzoek “Dalfsen, Welsummerweg 38”



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b> .....	<b>4</b>
2.1	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED .....	4
2.2	HET OMGEVINGSPLAN .....	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>HET INITIATIEF</b> .....	<b>8</b>
3.1	ARBEIDSMIGRANTEN IN HET ALGEMEEN .....	8
3.2	DE GEWENSTE SITUATIE .....	8
3.3	DE NIEUWE WOONVOORZIENING .....	9
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RELEVANT BELEID</b> .....	<b>10</b>
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>11</b>
5.1	ALGEMEEN .....	11
5.2	BEKNOPT TOETS .....	11
5.3	UITGEBREIDE TOETS .....	12
5.4	CONCLUSIE .....	13
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>CONCLUSIE – VERZOEK</b> .....	<b>14</b>
<b>BIJLAGEN</b>	.....	<b>15</b>
BIJLAGE 1	FOTO'S HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED .....	16
BIJLAGE 2	SCHETSPLAN .....	17

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit principeverzoek heeft betrekking op het perceel Welsummerweg 38 (hierna: projectgebied) in Dalfsen. Hier is Agrarisch Loonwerkbedrijf De Jong gevestigd.

Het bedrijf (hierna: initiatiefnemer) maakt jaarlijks gebruik van een vaste groep van 8 mannelijke Hongaarse arbeidsmigranten die gedurende het seizoen (maart tot en met oktober) wonen en werken bij het bedrijf. Van een passende kwalitatieve vorm van huisvesting voor deze werknemers is echter nog geen sprake. De initiatiefnemer is dan ook van plan om hierin spoedig te voorzien.

Het plan bestaat uit de sloop van enkele landschapsontsierende gebouwen op het terrein, en het vervolgens realiseren van een gezamenlijke woonvoorziening met 8 onzelfstandige woonunits. Het gaat om een permanente woonvoorziening voor het tijdelijk verblijf van maximaal 8 werknemers gedurende het seizoen. Zo wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf, de huisvesting van deze groep arbeidsmigranten en wordt het terrein tegelijkertijd kwalitatief opgewaardeerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende Omgevingsplan van de gemeente Dalfsen. Het toevoegen van deze woonfunctie is nu niet toegestaan. Om dit initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Met dit principeverzoek wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht om medewerking te verlenen aan de voor dit initiatief benodigde vervolgstappen.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het initiatief nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevant beleid en in hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 betreft een samenvatting van het concrete verzoek.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ligging en huidige situatie projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Welsummerweg 38, ten noordoosten van het dorp Dalfsen en in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q, perceelnummers 400 (deels) en 854 (deels).

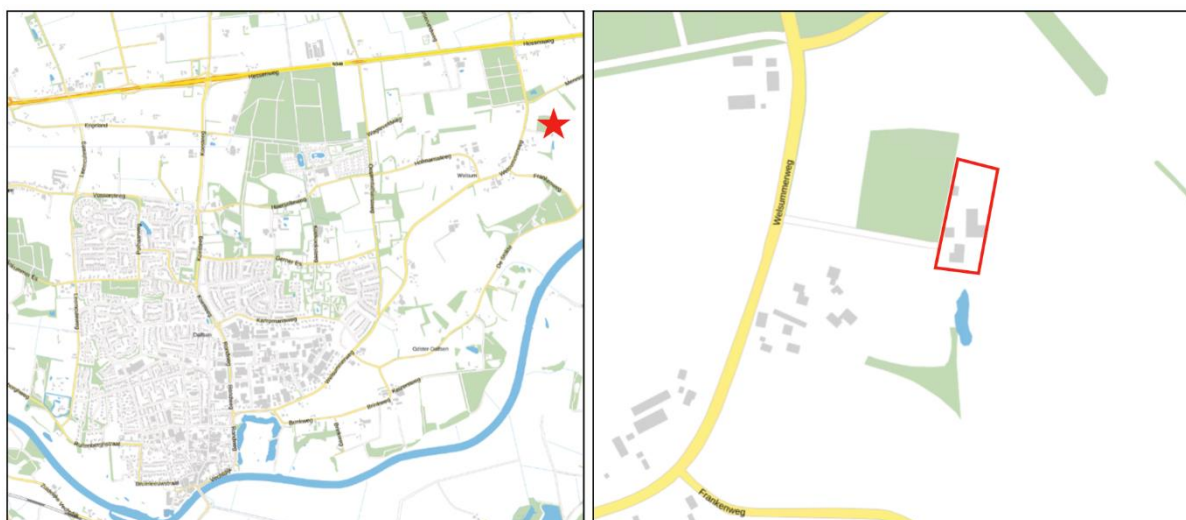
Agrarisch Loonwerkbedrijf de Jong doet onderhoud op en langs snelwegen voor Rijkswaterstaat. De concrete werkzaamheden bestaan onder andere uit asfalteren, onderhoud snelwegen, reinigen, snoeien, bermen etc. Deze werkzaamheden vinden met name plaats in Friesland en voor een vaste opdrachtgever. Dit werk wordt veelal 's nachts uitgevoerd waarbij de snelwegen deels worden afgesloten. De werknemers van het bedrijf werken elke nacht en slapen overdag. De vaste opdrachtgever van het bedrijf (hoofdaannemer) heeft regelmatig machines zoals ZOAB reinigers en ander groot materieel op het terrein aan de Welsummerweg staan.

Op het terrein zijn momenteel verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. De werknemers werden tot nu toe ondergebracht in enkele verspreid over het terrein aanwezige containerunits. Van een passende kwalitatieve vorm van huisvesting was geen sprake. De werknemers betaalden om die reden ook geen huur voor deze woonruimte. Inmiddels zijn de containerunits op aanwijzen van de gemeente van het terrein verwijderd.

Een kwalitatieve vorm van huisvesting is echter wel wenselijk, en niet in de laatste plaats omdat het gaat om een vaste groep werknemers die ieder jaar terug komt bij het bedrijf gedurende het seizoen. Er is dan ook sprake van een hechte (familie)band tussen werkgever en deze groep werknemers.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Dalfsen (rode ster) en de directe omgeving (rode omkadering) weergegeven. Afbeelding 2.2 en 2.3 geven vervolgens een luchtfoto en een plattegrond weer van de huidige situatie. Tot slot toont afbeelding 2.4 enkele van de woonunits die tot voor kort werden ingezet voor de Hongaarse werknemers.

In bijlage 1 zijn nog meer foto's van het terrein opgenomen.



Afbeelding 2.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)





gebouw	huidige functie	beoogde functie
A	woonhuis - kantine - kantoor	onveranderd
B	opslag (oude kantine)	sloop, m2 herbouw aan C
C	overkapping	uitbreiden met m2 van B
D	loods	onveranderd
E	oude hooiberg	mag gesloopt
F	grote kapschuur	onveranderd
G	(voormalige) veeschuur	herbouwen als logiesgebouw
H	tuinkas	onveranderd

Afbeelding 2.3

Plattegrond huidige situatie (Bron: van der Vegt ontwerp &amp; bouwadvies)



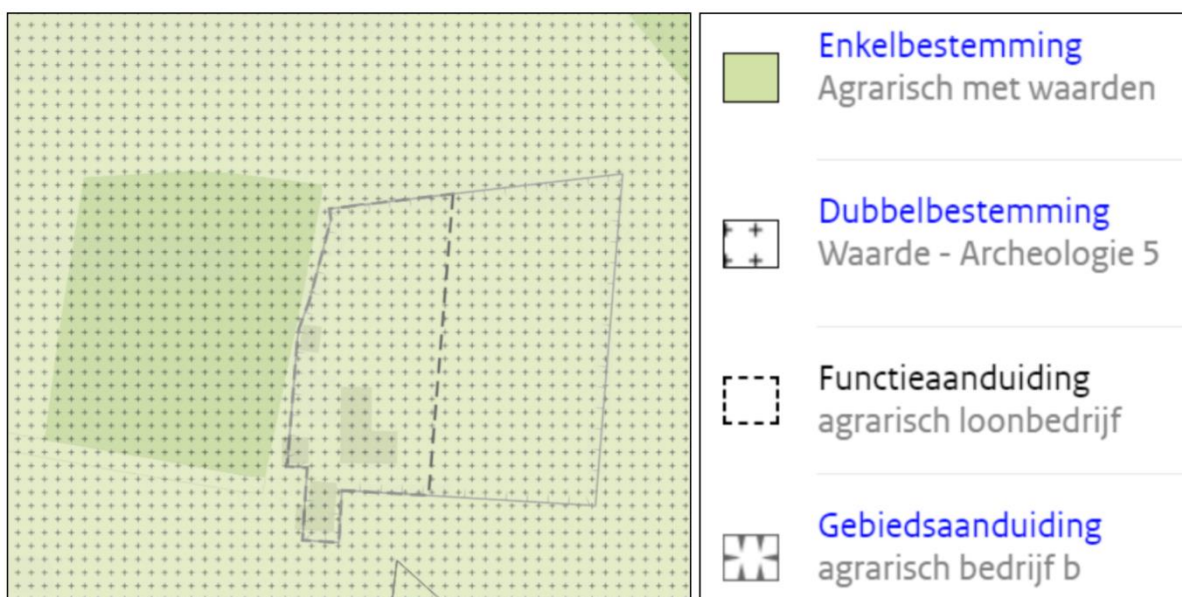
Afbeelding 2.4 Foto's voormalige woonunits (Bron: initiatiefnemer)

## 2.2 Het Omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen (id: /akn/nl/act/gm0148/2020/omgevingsplan). Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de geldende ruimtelijke plannen, enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat.

Voor de duiding van het geldende planologische regime ter plaatse van het projectgebied zijn met name de regels van het bestemmingsplan 'Dalfsen' en de daarop volgende algehele herzieningen relevant. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

Hierna is een afbeelding uit het omgevingsplan opgenomen ter illustratie van het geldende planologische regime.



Afbeelding 2.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Binnen het projectgebied zijn gebruiks- en bouwregels van toepassing ten behoeve van (bedrijfsmatige) agrarische doeleinden. Een bedrijfswoning is hierbij toegestaan, maar daar is al sprake van. De beoogde huisvesting voor de werknemers is hiermee in strijd met de geldende planologische regels.

Een planologische procedure is nodig om het initiatief mogelijk te maken. In de volgende hoofdstukken wordt de gewenste ontwikkeling nader toegelicht en getoetst aan het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

## HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

### 3.1 Arbeidsmigranten in het algemeen

Ondanks het feit dat arbeidsmigranten vaak maar tijdelijk in ons land verblijven, leveren zij wel een belangrijke bijdrage aan onze economie. Arbeidsmigranten zorgen voor extra werkgelegenheid, productie en inkomen. Zonder de inzet van deze werknemers zullen werkgevers hun productie moeten aanpassen, inperken of verplaatsen. Nederland heeft arbeidsmigranten hard nodig. Als vestigingsland zullen we daarom aantrekkelijk moeten blijven voor deze groep werknemers. Daar hoort fatsoenlijke huisvesting bij. Op dit moment is de huisvesting van arbeidsmigranten nog steeds een urgent probleem. De inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is erop gericht om kwantitatief meer en kwalitatief betere huisvesting voor onder andere arbeidsmigranten te realiseren.

Het aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Roemer vraagt al jaren aandacht voor de positie van arbeidsmigranten, ook op het gebied van huisvesting, en deze te versterken. De kern van het advies geeft aan dat arbeidsmigranten moeten worden behandeld als gelijkwaardige en volwaardige deelnemers van onze samenleving. Het kabinet heeft zich hier ook achter geschaard.

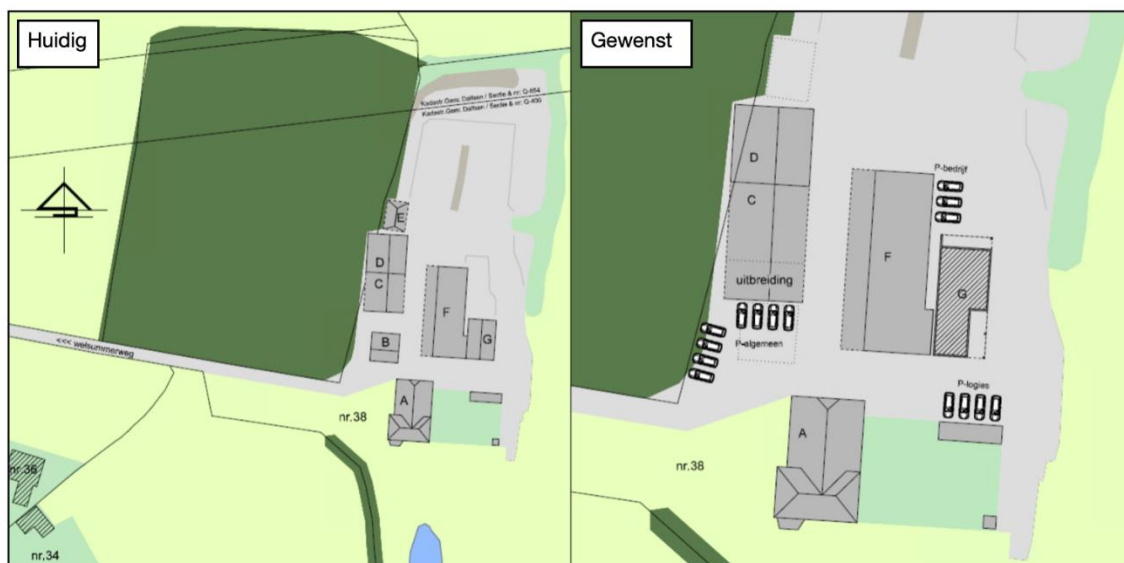
Voor de woningvoorraad voor arbeidsmigranten geldt echter hetzelfde als voor de algehele woningvoorraad: de tekorten zijn groot en de uitdaging is om de komende jaren gezamenlijk te zorgen dat de woningbouwproductie wordt verhoogd.

### 3.2 De gewenste situatie

Zoals in de inleiding reeds is benoemd, is er binnen het projectgebied momenteel geen sprake meer van huisvestingsmogelijkheden voor de Hongaarse werknemers. Deze werknemers zullen in het voorjaar van 2024 echter wel weer arriveren. De initiatiefnemer is dan ook van plan om snel te voorzien in een passende en kwalitatieve vorm van huisvesting voor deze onmisbare medewerkers van het bedrijf. De medewerkers zouden een passende huurprijs gaan betalen en in ruil hiervoor dicht bij het bedrijf kunnen wonen gedurende het werkseizoen. Dit is belangrijk voor de continuïteit in de bedrijfsvoering.

Ondanks dat er nog sprake is van voldoende bouwmogelijkheden binnen het projectgebied is het niet de wens van de initiatiefnemer om enkel bebouwing toe te voegen. Bij de ontwikkeling van het plan voor passende huisvesting is eerst gekeken naar de invulling en ruimtelijke kwaliteit van het huidige terrein.

Het plan bestaat dan ook uit de sloop en vervanging van enkele gebouwen op het terrein, en de realisatie van een woonvoorziening voor de arbeidsmigranten. Onderstaande plattegrond toont de gewenste situatie naast de huidige situatie.



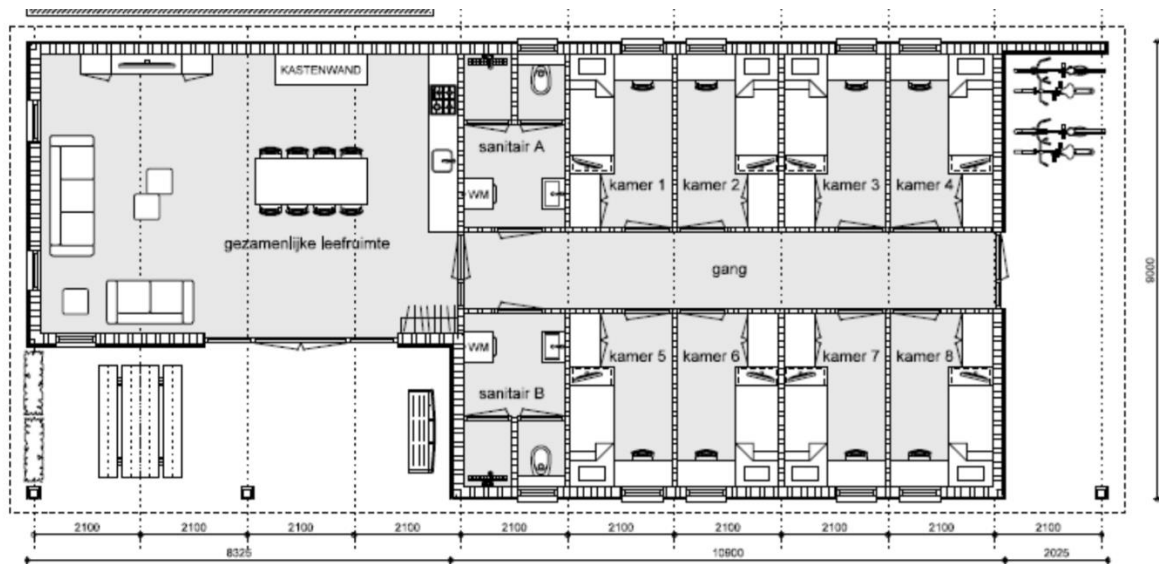
Afbeelding 3.1 Plattegronden huidige en gewenste situatie (Bron: van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

De gezamenlijke oppervlakte van de te slopen landschapsontsierende gebouwen B (oude kantine) en G (voormalige veeschuur) bedraagt circa 225 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van gebouw B (circa 100 m<sup>2</sup>) worden herbouwd aan de voorzijde van overkapping C. Hierdoor ontstaat er een ruimere toegang tot het terrein en meer parkeerruimte.

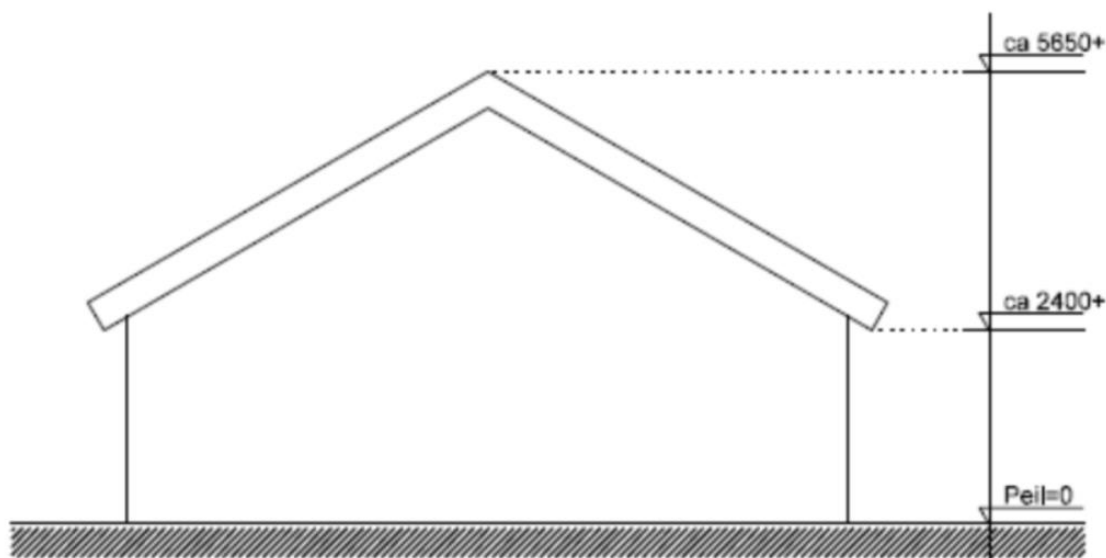
De nieuw te bouwen woonvoorziening heeft een oppervlakte van circa 144 m<sup>2</sup> (9m x 16m). Hiermee is dan ook sprake van geringe toename (circa 125 m<sup>2</sup> gebouw G vs 144 m<sup>2</sup>) aan bebouwing op het erf. De hooiberg bij E (circa 70 m<sup>2</sup>) is ook landschapsontsierend (zie ook bijlage 1) en kan ter compensatie ook nog worden gesloopt. In dat geval zou sprake zijn van een afname van bebouwing op het erf.

### 3.3 De nieuwe woonvoorziening

Uit afbeelding 3.1 blijkt de locatie van de beoogde woonvoorziening voor de Hongaarse medewerkers van het bedrijf. Voor de nieuwbouw is een stalen loods met een schuur typologie beoogd. Onderstaande afbeeldingen laten de beoogde plattegrond/indeling en een doorsnede met hoogtes zien. Het gaat om onzelfstandige wooneenheden met gezamenlijke voorzieningen. In bijlage 2 zijn deze tekeningen in grootformaat opgenomen.



Afbeelding 3.2 Plattegrond woonvoorziening (van der Vegt ontwerp & bouwadvies)



Afbeelding 3.3 Doorsnede woonvoorziening (van der Vegt ontwerp & bouwadvies)

## HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Deze ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woonvoorziening voor maximaal 8 arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf. Het bouwperceel biedt hiervoor nog voldoende ruimte. Daarnaast wordt er indachtig het gemeentelijke beleid 'Sloop voor kansen' en VAB-beleid meer bebouwing gesloopt dan dat er wordt teruggebouwd. Inpassing van de wooneenheden in de bestaande te slopen bedrijfsbebouwing is niet wenselijk. De ruimtelijke kwaliteit op het erf is beter gediend met het slopen van enkele gebouwen en het nieuwbouwen van een kwalitatief passend woongebouw. Gezien de beoogde functie is het benutten van de bestaande gebouwen functioneel en technisch gezien ook niet zinvol/mogelijk. Met nieuwbouw kan worden voldaan aan de normen die gelden voor de huisvesting van arbeidsmigranten conform onder andere het SNF-register (Stichting Normering Flexwonen).

Er is echter nauwelijks sprake van concreet rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid als het gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten. De overige bestaande algemenere beleidsdocumenten staan, aangevuld met de politieke en maatschappelijke noodzaak tot het vinden van oplossingen voor deze specifieke huisvestingsproblematiek, overigens niet de ontwikkeling in de weg.

In dit geval is dan ook sprake van een maatwerksituatie. Vooralsnog is er geen reden om te veronderstellen dat er sprake is van onoverkomelijke beleidsmatige bezwaren/knelpunten.

Wanneer medewerking wordt verleend aan dit initiatief zal voor van de benodigde ruimtelijke procedure worden voorzien in een uitgebreide beleidstoetsing op het meer algemene geldend rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De volgende aspecten komen aan bod:

- Geluid door activiteiten
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering
- Geur
- Ecologie
- Archeologie & cultuurhistorie
- Trillingshinder
- Verkeer en parkeren
- Milieueffectrapportage
- Gezondheid
- Waterhuishouding

Afhankelijk van de relevantie per aspect is hierna sprake van een korte toets of van een uitgebreide toetsing aan het desbetreffende milieu- of omgevingsaspect.

### 5.2 Beknopte toets

In dit geval zijn de volgende milieu- en omgevingsaspecten in het kader van dit project niet relevant, of is om de hierna te noemen redenen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Het projectgebied valt niet binnen een geluidsachtgebied (weg, spoor, industrieterrein). In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich ook geen overige relevante geluidsbronnen - activiteiten. Hiermee is sprake van een aanvaardbare geluidssituatie (Geluid door activiteiten);
- Binnen het projectgebied al sprake is van functies waarbij sprake is van langdurig verblijf van personen (bedrijfswoning, bedrijfsvoering/werkzaamheden door o.a. arbeidsmigranten). Daarnaast is er geen sprake van bodembedreigende activiteiten. De bodemkwaliteit past naar verwachting bij het beoogde gebruik (Bodemkwaliteit);
- Op basis van de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, in relatie tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), wordt geconcludeerd dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging (Luchtkwaliteit);
- Binnen en in de omgeving van het projectgebied bevinden zich op basis van de Signaleringskaart EV geen risicobronnen en/of -functies. Een nadere (groeps)risicoverantwoording is niet nodig (Externe veiligheid);
- Binnen een straal van 200 meter rondom de beoogde nieuwbouwlocatie bevinden zich geen milieubelastende functies. Buiten deze straal bevinden zich enkele agrarische bedrijven/veehouderijen. Voor deze functies geldt dat geurhinder vaak leidend is als het gaat om mogelijke hinder. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.1. Overigens wordt opgemerkt dat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' in kwartaal 1 van 2024 wordt verwacht. Bij een positief principebesluit zal t.z.t. worden getoetst aan deze nieuwe handreiking (Milieuzonering);
- De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevinden zich op respectievelijk circa 8 kilometer en 325 meter afstand van het projectgebied. In verband met de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat geen sprake is van aantasting van de kenmerken en waarden van deze gebieden. Bij een positief principebesluit wordt, mede in verband met de sloop van bebouwing, een ecologische quickscan en stikstofberekening uitgevoerd (Ecologie);

- Er is op basis van de geldende archeologische dubbelbestemming en de cultuurhistorische waardenkaart geen sprake van aantasting van archeologische en/of cultuurhistorische waarden (Archeologie & Cultuurhistorie);
- De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op minimaal 2,9 kilometer afstand van het projectgebied. Daarnaast is er in de directe omgeving ook geen sprake van functies/activiteiten die relevante trillingshinder veroorzaken. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk (Trillingshinder);
- Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen/ruimte, en de omliggende wegenstructuur is zodanig ingericht dat het de beperkte toename aan verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig kan afwikkelen (Verkeer & Parkeren).
- In verband met de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplichtige ontwikkeling. Bij een positief principebesluit wordt in overleg met de gemeente bepaald of een meldnotitie m.e.r. nodig is (Milieueffectrapportage);
- Er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak en/of het toevoegen van activiteiten die het (grond)water mogelijk zouden kunnen verontreinigen. Wel is er sprake van een nieuwe functie met een eigen riool- en wateraansluiting. Bij een positief principebesluit een zal een (digitale) watertoets worden uitgevoerd (Waterhuishouding);

De thema's geur en gezondheid verdienen wel een nadere toelichting. Hier wordt hierna op ingegaan.

## 5.3 Uitgebreide toets

### 5.3.1 Geur

#### 5.3.1.1 Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met de geurnormen in het omgevingsplan.

#### 5.3.1.2 Situatie projectgebied

In het omgevingsplan van de gemeente Dalfsen zijn in paragraaf 22.3.6 geurregels opgenomen, waaronder de geldende geurnormen. Hier wordt de maximale waarde weergegeven van geuremissie die gemeten mag worden aan de gevel van een geurgevoelig object.

De woonvoorziening moet worden gezien als een geurgevoelig object. In de omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven en veehouderijen gevestigd. Bij een positief principebesluit wordt in overleg met de gemeente bepaald of er een geuronderzoek nodig is.

In de omgeving van het projectgebied is geen industrie gevestigd en zijn geen bedrijventerreinen gelegen.

## 5.3.2 Gezondheid

### 5.3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent voorliggende ontwikkeling is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

### 5.3.2.2 Situatie projectgebied

Dit project gaat uit van de realisatie van een woonvoorziening bij het bedrijf voor maximaal 8 Hongaarse arbeidsmigranten. Hiermee wordt voorzien in een veilige, duurzame en gezonde vorm van huisvesting tegen een redelijke huurprijs voor deze medewerkers van het bedrijf.

Deze ontwikkeling draagt hiermee op een passende wijze bij aan de toekomstbestendigheid van dit lokale bedrijf en het oplossen van deze specifieke vorm van huisvestingsproblematiek, waar de nodige (landelijke) politieke en maatschappelijke druk op staat.

Deze ontwikkeling is in te passen, voor zover dat tot zover te beoordelen is geweest (zie dit hoofdstuk), binnen de uitgangspunten van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een passende omgevingskwaliteit. Hiermee kan worden bijgedragen aan het verder ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de maatschappelijke woonbehoefte van deze specifieke doelgroep.

## 5.4 Conclusie

Op basis van de in dit hoofdstuk opgenomen toetsing aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, of dat het op zijn minst niet onhaalbaar is dit te bereiken. Dit laatste zal mede moeten blijken op basis van nog uit te voeren onderzoeken.



## HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE – VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een woonvoorziening voor maximaal 8 arbeidsmigranten, is niet in strijd met de geldende beleidskaders, loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan en vormt daarnaast een oplossing voor deze vorm van huisvestingsproblematiek.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om de in dit verzoek beschreven ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de plannen bij een positieve grondhouding / principebesluit in het kader van participatie zullen worden besproken met de omwonenden. In verband met mogelijke gevoeligheid omtrent het thema 'arbeidsmigranten' is ervoor gekozen dat in deze fase nog niet te doen. In overleg met de gemeente zal worden bepaald op welke wijze de participatie zal plaatsvinden.

## BIJLAGEN

**Bijlage 1 Foto's huidige situatie projectgebied**

**Bijlage 2      Schetsplan**