Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2018296
Steller: N. van Offeren
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 13 april 2023

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: n.van.offeren@hoorn.nl

Onderwerp
Afwijzen verzoek herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Afwijzen verzoek herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80
2	Verzoek herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80
3	Brief college van 21 december 2022 'Locatieonderzoek huisvesting buitenlandse werknemers'
4	
5	

De raad besluit
1. Het verzoek om het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80 te herzien door de begripsbepaling 'bedrijfswoning' in artikel 1.13 te wijzigen door middel van toevoeging van de zinsnede '*danwel voor de huisvesting van arbeidsmigranten (met een maximum van één arbeidsmigrant per 25 m2 bedrijfswoning*', af te wijzen.

Samenvatting
Loomans advocaten verzoekt namens de eigenaar van de bedrijfswoning aan de Neutronweg 8a om een herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80. Met de voorgestelde herziening wordt de begripsbepaling van 'bedrijfswoning' aangepast, zodat de huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen is toegestaan. Het college adviseert om geen medewerking te verlenen aan het verzoek, omdat dit een aantasting van het karakter van het bedrijventerrein dat ruimte biedt aan hoge bedrijfscategorieën (met veel milieu-uitstraling) en dat ook is aangemerkt als 'gezoneerd' industrieterrein (bedrijventerrein voorzien van een geluidszone). Bovendien is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de milieueffecten die uitgaan van zware bedrijfscategorieën op een gezoneerd industrieterrein.

In de raadsvergadering van 23 maart 2021 is bovendien een motie aangenomen in de raad waarin het college is verzocht om:
- de Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten per direct in te trekken dan wel buiten werking te stellen, totdat deze kan worden ingetrokken;
- eventueel verleende vergunningen die zijn afgegeven onder deze beleidsnotitie niet te verlengen;
- strikte handhaving in te zetten op illegale bewoning in strijd met het bestemmingsplan.
- te onderzoeken en de raad te informeren of eventuele sancties en handhavingsgronden op illegale bewoning opgenomen kunnen worden in de APV.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 2 januari 2023 is een verzoek binnengekomen van Loomans advocaten namens de eigenaar van de bedrijfswoning aan de Neutronweg 8a (verder: aanvrager) om het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80 te herzien door de begripsbepaling 'bedrijfswoning' in artikel 1.13 te wijzigen door middel van toevoeging van de zinsnede '*danwel voor de huisvesting van arbeidsmigranten (met een maximum van één arbeidsmigrant per 25 m2 bedrijfswoning'*.

Het verzoek heeft als achtergrond dat er een handhavingsprocedure loopt tegen de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Neutronweg 8a. De handhavingszaak is in de bezwaarfase heroverwogen. In de beslissing op bezwaar is niet afgezien van handhavend optreden, omdat het toestaan van een woonfunctie voor arbeidsmigranten zich niet verdraagt met de zware bedrijvigheid in hoge milieucategorieën op het bedrijventerrein en het risico op precedentwerking. De aanvrager ziet zich om die reden genoodzaakt om via de raad op deze wijze toestemming te krijgen voor het huisvesten van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen.

Belang
In de omgevingsvisie is benadrukt dat het bedrijventerrein Hoorn 80 beschikbaar moet blijven voor (zware) bedrijven. Aan deze ruimte blijft ook in de toekomst behoefte.

Centrale vraag
In hoeverre staat de raad open voor een herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80 om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan in de aanwezige bedrijfswoningen??

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het bedrijventerrein Hoorn 80 is geen geschikte plek om arbeidsmigranten te huisvesten. De vestiging van (zwaardere) bedrijven en een goed woon- en leefklimaat verdragen zich niet met elkaar op deze plek.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Niet van toepassing.

4. Kaders
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Artikel 3.9 lid 2: Tot een afwijzing besluit de gemeenteraad zo spoedig mogelijk doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Art. 2.17 lid 1 en 3 t/m 6 de geluidwaarden uit dit artikel gelden niet op gevoelige objecten die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Een gezoneerd industrieterrein is een bedrijventerrein waarvoor en geluidszone op grond van de Wet geluidhinder geldt. Zonering van een industrieterrein volgens de Wet geluidhinder is het ruimtelijke scheiden van (grote) lawaaimakers en geluidsgevoelige objecten.

Provinciale omgevingsverordening NH2020
Artikel 6.16c: Het provinciale beleidsuitgangspunt is dat huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen in beginsel niet wordt toegestaan.

Omgevingsvisie Hoorn vastgesteld door de raad, 8 februari 2022
Op het bedrijventerrein Hoorn 80, bieden de gemeente Hoorn ruimte aan de wat zwaardere vormen van bedrijvigheid (die bijvoorbeeld veel geluid maken). De komst van nieuwe functies mag de bestaande bedrijven niet in de weg zitten.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80vastgesteld door de raad, 28 januari 2014
Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. De bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar nieuwe bedrijfswoningen niet.

5. Argumenten

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is Hoorn 80 aangemerkt als bedrijventerrein. De bestaande bedrijventerreinen, waaronder Hoorn 80, zijn een belangrijk onderdeel van de bestaande stad. Een groot deel van de arbeidsplaatsen en bedrijven in de gemeente bevindt zich in deze gebieden. De omgevingsvisie geeft aan dat op deze terreinen de ruimte voor ondernemen de hoogste prioriteit heeft. Op bedrijventerreinen is er ruimte voor activiteiten die een wat grotere impact op 'milieu- en veiligheidsthema's hebben zoals brandrisico's, geluid, verkeer, geur en/of trillingen. Omdat in deze gebieden de milieu- en veiligheidseisen op een lager niveau liggen, biedt de omgevingsvisie hier geen ruimte voor woningen.

Het is van belang om voldoende ruimte over te houden voor (zware) bedrijven die echt thuishoren op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld omdat ze veel geluid maken zoals op bedrijventerrein Hoorn 80. Er is en blijft in de regio Westfriesland namelijk een grote vraag naar bedrijventerreinen. In de Omgevingsvisie is de verwachting uitgesproken dat dat ook na 2030 de vraag naar bedrijventerreinen hoog blijft, zeker als de bevolking en het aantal woningen toeneemt. Een bedrijf zal zich sneller willen vestigen op een bedrijventerrein van hoge kwaliteit en dat een goed vestigingsklimaat heeft.

Om deze redenen is in de omgevingsvisie bepaald dat de raad zeer terughoudend is in het toevoegen van woningen op bedrijventerreinen. Op het bedrijventerrein Hoorn 80 staan geen woningen aangetekend op de kaart 'Woningbouwaantallen' in de omgevingsvisie.

Het toestaan van de huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen komt in feite neer op een woonfunctie die anders is dan een bedrijfswoning omdat de huisvesting voor arbeidsmigranten los staat van het bedrijf waar de bedrijfswoning toe behoort. Een woonfunctie verdraagt zich niet met de visie zoals die is vastgesteld in de omgevingsvisie Hoorn. Er wordt nadrukkelijk bedrijvigheid nagestreefd en geen nieuwe (vormen van) woonfuncties.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoorn 80 kent overwegend de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft een gezoneerd bedrijventerrein. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn hoge milieucategorieën toegestaan, tot en met categorie 5.1. Gevoelige functies, zoals woningen, dienen op ruimte afstand van hoge milieucategorieën te worden gehouden. Het belang van de bedrijven staat voorop. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat op bedrijventerreinen met zware milieucategorieën. In het bestemmingsplan is daarom aangegeven dat alleen de bestaande vijf bedrijfswoningen zijn bestemd (omdat de bestaande rechten zijn gerespecteerd) en dat nieuwe bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

Bedrijfswoningen hebben een binding met het bedrijf waar zij toe behoren, dit volgt uit artikel 1.13 van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de huisvesting noodzakelijk moet zijn gelet op de bestemming van het gebouw of terrein. Indien de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, kent het bestemmingsplan een anticipatiemogelijkheid om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid indien het gebruik als bedrijfswoning ter plaatse is beëindigd. In dat geval kan de bedrijvenfunctie worden voortgezet zonder bedrijfswoning. Dit sluit goed aan op de functie van het bedrijventerrein, waar terughoudend wordt omgegaan met het toestaan van bedrijfswoningen.

Indien de begripsbepaling wordt aangepast conform het verzoek van aanvrager, geldt voor alle vijf bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein dat huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan. Wij merken op dat dit effect veel breder is dan de aanleiding van het verzoek van aanvrager, dat is gelegen in een handhavingskwestie voor de bedrijfswoning aan de Neutronweg 8a. Voor zover dit de

indruk zou wekken dat in andere bestemmingsplannen (voor bedrijventerreinen) met het begrip 'bedrijfswoning' een aanpassing van gelijke strekking denkbaar is, is dit niet de bedoeling.

Woon- en leefklimaat
Door aan de begripsbepaling voor bedrijfswoningen toe te voegen dat huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan, wordt in feite verzocht om een woonfunctie mogelijk te maken (zoals aanvrager zelf stelt 'wonen' de arbeidsmigranten riant in de bedrijfswoning aan de Neutronweg 8a). Doordat de term 'huisvesting' bovendien geen beperkingen stelt aan de verblijfsduur impliceert immers dat sprake is van een woonfunctie.

Een woonfunctie is een gevoelige functie voor wat betreft milieu-uitstraling van bedrijven. De bedrijfswoningen waar de woonfunctie voor arbeidsmigranten voor wordt verzocht, liggen op een gezoneerd industrieterrein. Dit houdt in dat de woningen op het gezoneerde industrieterrein niet worden beschermd tegen een hoge geluidsbelasting, omdat zij hier niet thuishoren. Dit betekent dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd.

Ook dient rekening te worden gehouden met overige effecten van bedrijvigheid, zoals verkeersbewegingen en trillingen, externe veiligheid, geur en stof die een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat op een bedrijventerrein. Het zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij rekening wordt gehouden met alle omgevingsaspecten, tast het speciale vestigingsklimaat bedrijven op een (gezoneerd) industrieterrein voor hogere bedrijfscategorieën in negatieve zin aan. Dit is in strijd met de uitgangspunten van de omgevingsvisie Hoorn.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat, ook indien sprake zou zijn van een beperkte logiesfunctie, dit niet tot gevolg heeft dat het verzoek wezenlijk anders zou worden beoordeeld. Ook bij een logiesfunctie voor de doelgroep van buitenlandse werknemers waarbij niet kan worden gesproken van een woonfunctie, moet vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (verblijfsklimaat). Daar is geen sprake van op een (gezoneerd) bedrijventerrein met zware milieucategorieën.

Neutronweg 8a
In het verzoek is de aanleiding van het verzoek toegelicht. Dit is gelegen in de kwestie rondom Neutronweg 8a waar het college handhavend heeft opgetreden. Het verzoek strekt zich echter uit over een groter gebied dan alleen Neutronweg 8a. Doordat het verzoek betrekking heeft op de begripsbepaling bedrijfswoning, geldt een eventuele wijziging in de betekenis van het begrip voor alle bedrijfswoningen en niet uitsluitend voor Neutronweg 8a.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat indien het verzoek zich uitsluitend zou toespitsen op het adres Neutronweg 8a, dit niet tot gevolg heeft dat het verzoek wezenlijk anders zou worden beoordeeld. Immers, het belang van het behoud van het bedrijventerrein staat voorop. Het voorgaande over woon- en leefklimaat geldt ook voor Neutronweg 8a.

Provinciaal beleid provincie Noord-Holland
Het provinciale beleidsuitgangspunt is dat huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen in beginsel niet wordt toegestaan. Dit is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening NH2020, artikel 6.16c. De bedrijventerreinen zijn hier niet voor bedoeld en bestemd. Het betreft daarom doorgaans ongewenst en oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen. Omdat er geen sprake is van een aanvaardbaar leef-/verblijfklimaat is het toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen op bedrijventerrein Hoorn 80 in strijd met provinciaal beleid. Bovendien is de ruimte voor zware bedrijvigheid schaars en bevindt zich binnen Hoorn alleen op bedrijventerrein Hoorn 80. De provincie wil voorkomen dat door verlies aan ruimte voor bedrijven elders in de schaarse open ruimte een compensatiebehoefte ontstaat. Het verzoek om herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoorn 80 past daarom niet binnen provinciaal beleid.

GEMEENTE HOORN

Locatieonderzoek huisvesting buitenlandse werknemers
Hoewel met het verzoek geen middelgrote huisvesting wordt nagestreefd, moet worden opgemerkt dat in regionaal verband een onderzoek heeft plaatsgevonden naar geschikte locaties voor middelgrote accommodaties (100+ personen) voor de korte en middellange termijn (short stay en mid stay). Binnen de gemeente Hoorn zijn daar drie voorkeurslocaties voor aangewezen. Het bedrijventerrein Hoorn 80 valt daar niet onder. Bovendien is in het rapport het beleidsuitgangspunt van de provincie Noord-Holland benadrukt. In de brief van 21 december 2022 heeft het college aangegeven door middel van uitnodigingsplanologie initiatieven af te wachten. Indien aanvrager de arbeidsmigranten elders wenst te huisvesten, wordt gewezen op de resultaten uit het onderzoek van Sweco van 20 december 2022.

6. Maatschappelijk draagvlak
Er is geen onderzoek gedaan naar het maatschappelijk draagvlak.

7. Financiële consequenties
Er zijn geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie
Conform het bepaalde in artikel 3:41 Awb zal het besluit van de raad bekend worden gemaakt aan aanvrager door toezending van het besluit.

9. Realisatie
Niet van toepassing.

Hoorn, 31 JAN. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester (loco)