

Memo

Nummer DOC-17-038930
Zaaknummer Z/16/145608
Datum 29 november 2017
Van Omgeving & Samenleving
Aan College/Raad
Afschrift aan
Onderwerp Quick Scan Gouw 4A Opperdoes

QUICK SCAN

Gouw 4A in Opperdoes

Onderzoek huisvesting van arbeidsmigranten

1. Aanleiding Quick Scan

In deze Quick Scan onderzoeken we of medewerking kan worden verleend aan een binnengekomen verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een logiesverblijf voor de huisvesting van arbeidsmigranten (maximaal 10) op het perceel Gouw 4A in Opperdoes.

De gemeenteraad heeft besloten dat alle principeverzoeken voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden voorzien van een Quick Scan.

De locatie is naar verwachting geschikt voor het gewenste project. Het college is bereid medewerking te verlenen aan het principeverzoek in het geval dat de raad zich positief uitsprekt over deze ontwikkeling.

Deze Quick Scan geeft een onderbouwing van bovengenoemd initiatief.

2. Huidige situatie Gouw 4A

De initiatiefnemer is voornemens in een bestaand pand logiesvertrekking aan buitenlandse werknemers (maximaal 10) mogelijk te maken.

Bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het bestemmingplan “Dorpskernen II”.

- Het perceel heeft de bestemming “Gemengde Doeleinden” met de aanduiding “Horeca van categorie 1”.

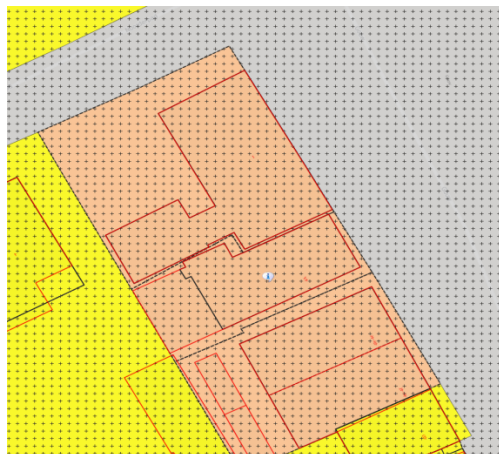
Het tegen vergoeding verstrekken van logies is toegestaan. Hieronder wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden.

Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning reguliere procedure.

Foto voorkant



Bestemmingsplan



3. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor de huisvesting van Arbeidsmigranten

3.1 Provinciale ruimtelijke verordening

Volgens de provincie Noord Holland leveren arbeidsmigranten een positieve bijdrage aan de economie en hebben daarom recht op goede sociale voorzieningen en huisvesting. De vraag naar huisvesting van deze groep migranten is structureel en vraagt dus om permanente vormen van tijdelijke huisvesting.

De provincie verkent momenteel de problemen en mogelijke oplossingsrichtingen bij het vraagstuk huisvesting arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Op dit moment heeft de provincie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is geen provinciaal beleidskader vastgesteld.

Wel is er een specifiek beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten op agrarische bedrijven. Dit beleidskader is voor deze situatie niet relevant. De provincie verwijst daarom naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Volgens artikel 9 van deze verordening valt de locatie Gouw 4A binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

3.2 Regionale kadernota huisvesting buitenlandse werknemers (W7)

Om een eenduidige aanpak binnen de regio te bereiken is de Regionale Kadernota Huisvesting Werknemers West-Friesland opgemaakt. Hierin staat dat de werkgevers in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeentelijke verantwoordelijkheid is om erop toe te zien dat de huisvesting op een deugdelijke wijze gebeurt en in een beleidskader aan te geven waarbinnen huisvesting geboden kan worden. Hierbij gaat om de huisvesting van personen die hier tijdelijk werkzaam zijn.

In de Kadernota staat dat in West-Friesland bijna geen sprake is van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in grote complexen, zoals (voormalige) kantoorgebouwen. Hier zijn dan ook nauwelijks ervaringen mee opgedaan.

3.3 Structuurvisie Medemblik

Volgens het strategisch beleid op de lange termijn van de gemeente Medemblik kan huisvesting en opvang van seizoenarbeiders zowel binnen als buiten de kernen in goed overleg met het bedrijfsleven plaatsvinden. De gemeente streeft naar een duurzame en menswaardige huisvesting binnen de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kaders.

3.4 Gemeentelijk beleid huisvesting buitenlandse werknemers

Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is achtereenvolgens in de volgende besluiten van de gemeenteraad vastgelegd:

13 januari 2011:	Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers (IO-11-00076)
13 december 2012:	Beleidsnota Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten (IVR-12-00930)
30 januari 2014	Nadere regels voor de grootschalige huisvesting arbeidsmigranten tot maximaal 50 personen (IVR-13-02132)
11 juni 2015	vaststelling 'Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen'(IVR-15-03253)

3.5 Getalsmatige onderbouwing in relatie tot de beoogde taakstelling (stand per 26 oktober 2017)

Taakstelling:	1.000 onderkomens in 2017
Daarvan reeds gerealiseerd:	860
Nog te realiseren:	140
Principeverzoek Gouw 4A	10

Met het realiseren van dit plan wordt het beoogde aantal van 1.000 onderkomens nog niet gehaald.

4. Algemene uitgangspunten

Een van de algemene uitgangspunten is een goede communicatie met de belanghebbenden over de plannen voor huisvesting arbeidsmigranten. Het college licht de dorpsraad Opperdoes in op het moment dat het principeverzoek naar de raad gaat.

5. De principeverzoeken

Het college zorgt ervoor dat de dorpsraad gelijktijdig met de raad wordt geïnformeerd.

6. Stedenbouwkundige, bouwkundige, milieu-en brandveiligheidseisen

6.1 het principeverzoek past binnen de kaders van de regionale afspraken huisvesting arbeidsmigranten

In 'convenant huisvesting buitenlandse werknemers' is bepaald dat de 7 Westfriesse gemeenten zich inzetten voor de huisvestingsproblematiek voor de buitenlandse werknemers. Het toevoegen van 10 bedden voor arbeidsmigranten is zeer wenselijk.

6.2 het principeverzoek past in de 'Nadere regels voor huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen'

De voormalige snackbar staat al geruime tijd leeg. Door mee te werken aan dit principeverzoek, zal het pand weer een functie krijgen. Ook zal de verbouwing leiden tot aanpassing van het pand wat de omgeving ten goede komt. Er wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld. Hiermee wordt geregeld dat er een interne fietsenberging komt. Ook wordt het beheer van afval en het hebben van een nachtregister vastgelegd.

6.3 het principeverzoek voldoet aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie heeft op 6 april 2017 het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden.

6.4 het principeverzoek houdt rekening met het Burgerlijk Wetboek

6.4.1 privacy

De ramen op de begane grond hebben geen rechtstreeks zicht op het erf van de burens, deze kijken uit op de muur. De ramen van de eerste verdieping zijn vaststaand en zullen worden voorzien van ondoorzichtig glas.

6.4.2 recht van overpad

Er is een document 'vestiging persoonlijk recht' vastgelegd bij de notaris op 6 juni 2001. Het persoonlijk recht kan alleen worden opgezegd in geval deze verzwaaring van de erfdiensbaarheid leidt tot ontoelaatbare overlast. De vraag of het realiseren van een pension tot een ontoelaatbare overlast leidt. Mocht persoonlijk recht opgezegd worden, dan blijft de bestaande erfdiensbaarheid, die gevestigd is in 1988, bestaan. Het recht van overpad vormt dus geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

6.5 brandveiligheid

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Op 9 juni heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat het plan voldoet aan de brandveiligheidseisen.

6.6 het principeverzoek is voorgelegd bij de Klankbordgroep

Dit plan gaat over het toevoegen van logiesverstrekking voor 10 arbeidsmigranten en moest daardoor voorgelegd te worden bij de Klankbordgroep. De klankbordgroep heeft direct omwonenden en belanghebbenden in de uitgenodigd (vergadering van 8 september 2017).

6.7 het principeverzoek past niet in het bestemmingsplan "Dorpskernen II"

Het perceel heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met aanduiding "Horeca van categorie 1". Een pension is toegestaan, met de kanttekening dat logiesverstrekking in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden niet is toegestaan.

Afwijken van de bestemming is echter aanvaardbaar, wegens het maatschappelijk voordeel van het principeverzoek. Ook past de aanvraag binnen de "Nadere regels voor huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij kernen".

6.8 parkeren

Er is op eigen terrein geen ruimte aanwezig om te parkeren en voor het laden en lossen. Echter is dit, gelet op de vorige functie van snackbar, aanvaardbaar.

De parkeervraag van de voormalige functie is groter dan de nieuwe functie. Voorheen waren er gelet op de voormalige functie 10 parkeerplekken nodig. De nieuwe functie heeft een norm van 5 parkeerplekken.

Voor het verkrijgen van het benodigde inzicht in de parkeersituatie is door BuroDB hiervoor een parkeeraanlyse uitgevoerd. Uit de analyse volgt dat er in de directe omgeving voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Daarnaast is er binnen acceptabele loopafstand voldoende 'uitwijkmogelijkheid' voor de incidentele momenten dat alle parkeerplaatsen in de Gouw bezet zijn.

6.9 beheer, nachtregister en toezicht

De complete verantwoordelijkheid voor het beheer ligt bij de verhuurder. De beheerder houdt een nachtregister bij. De beheerder zorgt er voor dat eventuele problemen worden voorkomen. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud en is de contactpersoon voor bewoners en gemeente.

6.10 vuilcontainers

De bestaande aanbouw wordt aangepast zodat er een inham ontstaat waar een bedrijfsvuilcontainer geplaatst wordt. De vuilcontainer wordt op eigen erf geplaatst.

6.11 Milieuaspecten

Op 22 november 2017 heeft de RUD NHN advies uitgebracht:

6.11.1 Milieueffectrapportage

Bij een project moet getoetst worden of deze belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. De milieueffectrapportage is dient ervoor om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Of een

bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure. Deze staan beschreven in de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De voorgenomen activiteit is niet genoemd in die bijlagen.

Een beoordeling hoeft niet plaats te vinden.

6.11.2 Milieuadvies Ruimte

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

Omgeving

De omgeving kan getypeerd worden als een dorpskern. In de directe nabijheid van de beoogde ontwikkeling zijn hindergevoelige objecten (woningen van derden) aanwezig.

Het bedrijf valt onder categorie A. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

6.11.3 Luchtkwaliteit

De realisatie van de huisvesting arbeidsmigranten is geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen. De grenswaarde voor lucht voor fijn stof en stikstofdioxide wordt niet overschreden.

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

6.11.4 Geluid

Het bouwplan is niet gelegen in een zone van een weg, spoorweg en gezoneerd industrieterrein. Wel ligt de ontwikkeling aan de Gouw en nabij de Kerkebuurt. Deze twee wegen zijn 30 km-wegen. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoek plicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt.

De verkeersintensiteit op deze twee wegen is dusdanig laag dat een overschrijding van de 48 dB niet te verwachten is. Gezien de lage verkeersintensiteit en daardoor de lage geluidsbelastingen op het pand Gouw 4a is er sprake bij de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek voor de realisatie van de huisvesting van arbeidsmigranten is dan ook niet noodzakelijk.

6.11.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloed gebied van een risicovolle activiteit.

In de op te stellen Omgevingsvergunning kan worden volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid.

6.11.6 Bodem

Gezien de voorgenomen werkzaamheden zal de bodem niet geroerd worden. In dit stadium van de planvorming zal er dus geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te hoeven worden.

Indien een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd komt de vraag aan de orde of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

6.11.7 Natuurwetgeving

Het bestaande bedrijfsgebouw (annex woning) wordt niet geschikt geacht voor het verblijf van beschermde (dier)soorten.

Een QuickScan flora en fauna is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft van kracht.

6.11.8 Vergunning of melding milieu

De snackbar op betreffende locatie is gesloten. Het gehele pand wordt omgebouwd tot pension voor 9 personen waarvan 1 toezichthouder.

De locatie (activiteit is logiesverstrekking aan buitenlandse werknemers) is een type A inrichting en valt onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Voor type A inrichtingen geldt geen meldingsplicht (Activiteitenbesluit, Afdeling 1.2. Melding).

Er is dan ook geen sprake van een coördinatieplicht tussen de aanvraag omgevingsvergunning bouw en de melding Activiteitenbesluit.