

Memo

Nummer	DOC-18-104385
Zaaknummer	Z-18-039548
Datum	22 oktober 2018
Van	Betty Beerepoot
Aan	College/Raad
Afschrift aan	
Onderwerp	Quick Scan arbeidsmigrantenhuisvesting Centrale Markt 7 Zwaagdijk-Oost

Centrale Markt 7 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 aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw aan Centrale Markt 7 te Zwaagdijk-Oost.

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

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 Centrale Markt 7 te Zwaagdijk-Oost

Naast de bedrijfshallen die worden gebruikt voor de verwerking van bloemen en planten, wordt een bedrijfspand gebouwd voor het huisvesten van 60 arbeidsmigranten. Door de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie kan een zeer doelmatige en efficiënte arbeidsinzet voor het bedrijf worden gerealiseerd.

2.1 Bestemmingsplan Bedrijventerrein

De locatie ligt in bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en heeft de bestemmingen “Bedrijventerrein” en “Groen”. Aanvullend ligt er de bestemming “Waarde - Archeologie 4”, waarbij de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de archeologische waarden.

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen en overkappingen ten behoeve van: bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2”. Met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen, straten en paden, openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Het bouwen van het bedrijfsgebouw past binnen de bouwregels.

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen, sloten, bermen, beplanting, nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Het realiseren van recreatieve voorzieningen past binnen deze bestemming.

Het gebruik van het bedrijfsgebouw voor bewoning is strijdig met de bestemming “bedrijventerreinen”, volgens artikel 4.5 sub h van de gebruiksregels.

Het gebruik van het te bouwen bedrijfspand voor de huisvesting van arbeidsmigranten is dus strijdig met deze bestemming.

Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

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 Centrale Markt 7 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.

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)

In opdracht van de raad vindt er een evaluatie plaats van het huidige beleid. Er wordt een plan van aanpak voor de huisvesting van arbeidsmigranten gemaakt en in 2018 aan de raad gepresenteerd.

3.4 Getalsmatige onderbouwing in relatie tot de beoogde taakstelling (stand per 17 september 2018)

Taakstelling:	1.000 onderkomens in 2017
Daarvan reeds gerealiseerd:	931
Nog te realiseren:	69
Principeverzoek Centrale Markt 7	60

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

4. Vragen van de raad

1. Algemene uitgangspunten

Een van de algemene uitgangspunten is een goede communicatie met de belanghebbenden over de plannen voor huisvesting arbeidsmigranten.

2. Gelijkmatige spreiding over de gemeente Medemblik

In de kern Zwaagdijk zijn 217 gelegaliseerde bedden, die als volgt zijn verdeeld: 60 personen zijn gehuisvest in woningen; 95 personen bij agrarische bedrijven en 62 personen in een pension.

3. Situatie

De locatie is gelegen aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw aan de Centrale Markt 7 op het WFO terrein. Het logiesgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met op iedere woonlaag 8 leefruimtes. De leefruimtes zijn circa 40 m² groot en bestaan uit een woon- zitkamer annex keuken, twee slaapkamers voor ieder 2 personen en een badkamer met toilet. Daarnaast zal er op de benedenverdieping één leefruimte worden ingericht als centrale wasruimte voorzien van wasmachines en drogers. In de buitenruimte worden nog enkele recreatieve voorzieningen aangebracht zoals een trapveld, picknicktafels en visflonder. Zij voldoen hiermee aan de normenset van het Expertisecentrum Flexwonen.

4. Woon- en leefklimaat

De logiesruimtes worden qua oppervlakte ruim opgezet en het voorzieningenniveau wordt verhoogd. Het milieuaspect geluid is voornamelijk van belang voor de borging van een goed woonklimaat in het logiesgebouw. Uit het (nog uit te voeren) akoestisch onderzoek zal blijken aan welke normen het logiesgebouw moet voldoen en worden er maatregelen getroffen om een goed woonklimaat te realiseren binnen het pand.

5. De principeverzoeken

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

6. Maximaal aantal logiesgebouwen boven de 50 huisvesting plaatsen per kern

In de kern Zwaagdijk-Oost is reeds een pension met 62 plaatsen. Na realisatie van dit plan is het maximum van twee verzoeken voor huisvesting boven de 50 plaatsen gerealiseerd.

7. Tijdsduur van de huisvesting

Het principeverzoek beoogt een permanente huisvesting. Het bouwplan voorziet in een nieuw te bouwen logiesverblijf. Het logiesverblijf krijgt een capaciteit van maximaal 60

mensen. Het betreffende project kan niet leiden tot precedentwerking voor huisvesting elders, omdat situering op bedrijventerreinen in principe is toegestaan mits wordt aangetoond dat de huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijventerrein geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.

8. Parkeernorm

Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplek.

9. Beheer, nachtregister en toezicht

Het beheer over de huisvesting zal worden gevoerd door de heer S. Jong van Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. Er zal een nachtregister worden bijgehouden.

10. Stedebouwkundige, bouwkundige- milieu- en brandveiligheidseisen

10.1 Stedebouwkundige eisen

Het bouwplan is ambtelijk beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt het plan opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik.

10.2 Brandveiligheidseisen

Deze toets moet nog plaatsvinden

10.3 Milieu eisen

Op 5 februari 2018 heeft de RUD NHN advies uitgebracht, omdat het bouwplan niet gewijzigd is geldt het advies ook voor dit principeverzoek.

10.3.1 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.

10.3.2 Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in verblijfplaatsen voor 60 personen. Het bedrijventerrein betreft een milieucategorie 4.2 bestemming Bedrijventerrein. Aangezien er geen hindergevoelig object zal worden gerealiseerd zullen de bestaande bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden.

10.3.3 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is de realisatie van een huisvesting voor arbeidsmigranten. Als gevolg hiervan zal het aantal voertuigbewegingen afnemen omdat de werknemers het bedrijf lopend kunnen bereiken. Door het plan zal de luchtkwaliteit niet verslechteren

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

10.3.4 Geluid

Een logiesgebouw is geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek zal worden uitgevoerd, zodat het

woonmilieu binnen het logiesgebouw voldoet aan de regels gesteld in de Wet geluidhinder. Omdat op het bedrijventerrein, gedurende het gehele etmaal, geluidoverlast vanwege bedrijfsactiviteiten, incl. de transportbewegingen zijn, moeten hiervoor maatregelen worden getroffen, om te kunnen voldoen aan een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit kan door een geluidweringseis overeenkomstig het Bouwbesluit + 5 dB af te dwingen.

10.3.5 Externe veiligheid

Het plan bevindt zich nabij een risicovolle activiteit. Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd.

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door aspecten van externe veiligheid. De aanzet voor de ruimtelijke onderbouwing in het principeverzoek is beoordeeld en kan worden aangepast/ingevuld op basis van deze memo.

10.3.6 Bodem

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

10.3.7 Natuurwetgeving

Ook al worden er geen gehele gebouwen verwijderd, noch groen/beplanting, dan nog kunnen er soorten schade ondervinden van het plan. Dit is gelegen in o.a. het feit dat de bebouwing tegen bestaande bebouwing wordt aangebouwd, de lichtuitstraling en geluidseffecten van het plan (bouwen, bewoning, parkeren, recreatie rond het pand e.d.). Daarbij kan de Wet natuurbescherming worden overtreden. De initiatiefnemer moet een quickscan natuur uitvoeren.

10.3.8 Vergunning of melding milieu

De uitbreiding valt onder de bestaande inrichting, omdat er sprake is van dezelfde onderneming met organisatorische en functionele binding in elkaars onmiddellijke nabijheid. Hierdoor is er sprake van een meldingsplicht op basis van het activiteitenbesluit en kan de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen niet worden afgegeven zolang de melding activiteitenbesluit niet is ingediend.