



Ruimtelijke onderbouwing huisvesting arbeidsmigranten Centrale Markt 7 Zwaagdijk

Gemeente Medemblik

4 mei 2018

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Bestemmingsplan	4
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
3.4	Verkeer en Parkeren	8
3.5	Nachtregister, Beheer en Veiligheid	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	12
4.2.3	<i>Kwaliteitsnormen huisvesting</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Structuurvisie 2012-2020 ‘Sterke kust en sterk achterland’</i>	12
4.3.2	<i>Duurzaam Medemblik</i>	13
4.3.4	<i>Nota “Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten” en “Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij kernen”</i>	13
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Milieuzonering	14
5.3	Bodem	15
5.4	Geluid	15
5.5	Luchtverontreiniging	15
5.5.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	15

5.6	Externe veiligheid	16
5.7	Flora en fauna.....	17
5.8	Water.....	17
5.8.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	17
5.8.2	<i>Waterkwaliteit</i>	17
5.9	Archeologie.....	18
5.10	Goed woon- en leefklimaat	18
5.11	Belemmeringen	18

Bijlage:

- Bijlage 1: Tekening logiesgebouw
- Bijlage 2: Indeling appartement logiesgebouw
- Bijlage 3: Inrichtingsvoorstel buitenruimte logiesgebouw

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het bedrijf Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. is gespecialiseerd in de verwerking- en afzet van bloemen en planten, zowel nationaal als internationaal. De vraag is gedurende de afgelopen jaren gestegen en de markt voor bloemen en planten breidt zich uit. Voor de verwerking van bloemen en planten worden veel arbeidsmigranten ingezet. Het is belangrijk voor de continuïteit van het bedrijf dat de arbeidsinzet van migranten wordt gewaarborgd. Om dit te kunnen bereiken is het van groot belang dat de huisvesting van arbeidsmigranten goed wordt gefaciliteerd.

Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. (hierna te noemen Paul Jong) heeft het voornemen om bij het bedrijfspand aan de Centrale Markt 7 in Zwaagdijk een logiesgebouw voor arbeidsmigranten te realiseren.

Door de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie kan een zeer doelmatige en efficiënte arbeidsinzet voor het bedrijf worden gerealiseerd.

1.2 Bestemmingsplan

Het logiesgebouw voor arbeidsmigranten is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Medemblik op 4 juli 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.



Het realiseren van een logiesgebouw is wellicht in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het gebruik van een bedrijfsgebouw voor bewoning is niet toegestaan, maar er is in het bestemmingsplan geen voorwaarde opgenomen voor het realiseren van

een logiesgebouw. Aangezien het begrip 'wonen/bewoning' niet is gedefinieerd in het bestemmingsplan is het de vraag of het aanbieden van logies hieronder valt.

Ondanks de mogelijke strijdigheid met het bestemmingsplan is het verzoek aan de gemeente om de realisatie van het gebouw toe te staan. Door de oppervlakte van het gebouw en de efficiënte indeling kan een hoge kwaliteit worden bereikt voor de logiesfunctie en het voorzieningenniveau.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het bedrijfspand van Paul Jong op het bedrijventerrein WFO-Oost in Zwaagdijk.



Het bedrijventerrein heeft een centrumfunctie in het gebied voor de agrarische sector. Veel agrarische handelsbedrijven, toeleveringsbedrijven, maar ook een transportbedrijf zijn op het terrein gevestigd.

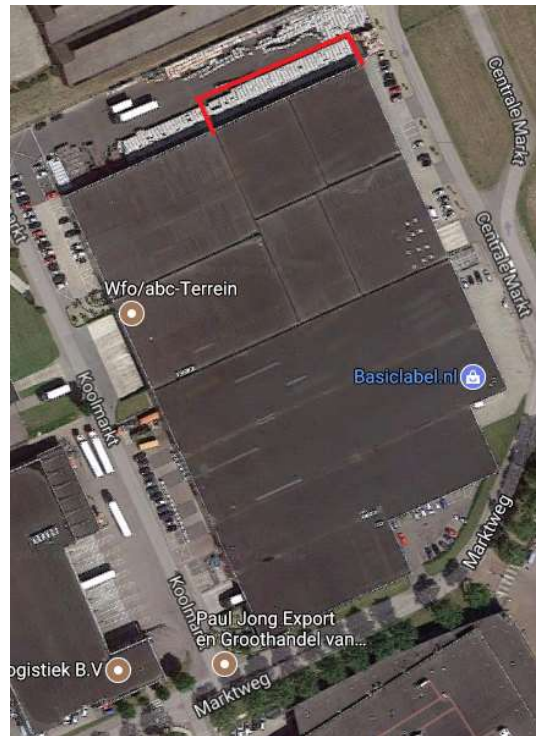
2.2 Karakter van de omgeving

Het bedrijventerrein WFO-Oost is gelegen ten zuiden van Zwaagdijk. Rondom het terrein zijn de gronden voornamelijk in gebruik voor de vollegrondsgroententeelt, maar er worden ook veel bolbloemen en pioenrozen geteeld. Het glastuinbouwgebied het Grootslag is zeer nabij gelegen. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een enorme dichtheid aan bedrijven en het Grootslag door de kassencomplexen en daartussen de open ruimtes. Zowel het bedrijventerrein als het Grootslag zijn in het landschap goed zichtbaar.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het bedrijf Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. is gevestigd aan de Centrale Markt 7 in Zwaagdijk op het bedrijventerrein WFO-Oost.



De bedrijfshallen worden gebruikt voor de verwerking van bloemen en planten. Gemiddeld zijn er 200 personeelsleden werkzaam op het bedrijf van Paul Jong. De bloemen worden gekocht bij lokale kwekers en/of de bloemenveiling en vervolgens verwerkt tot een eindproduct (o.a. boeketten). De eindproducten worden verkocht aan supermarkten/retailbedrijven.

In de huidige situatie zijn er 16 vaste personeelsleden gehuisvest op het perceel aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw. De overige personeelsleden worden elders binnen de gemeente gehuisvest. Het nadeel hiervan is dat er veel verkeersbewegingen plaatsvinden binnen de gemeente en de mensen soms ver van het bedrijf gehuisvest zijn. Bovendien is de kwaliteit van de huisvesting in sommige gevallen van een laag niveau.

3.2 Toekomstig plan

De afgelopen jaren is vraag naar bloemen en planten gestegen en de markt breidt zich uit. Door de groei die het bedrijf doormaakt is het noodzakelijk om meer vaste medewerkers te huisvesten.

Voor de verwerking van bloemen en planten worden voornamelijk arbeidsmigranten ingezet. Het is belangrijk voor de continuïteit van het bedrijf dat de arbeidsinzet van migranten wordt gewaarborgd. Om een personeelsbestand van gemiddeld 200 personen aan te sturen is het noodzakelijk om een vaste kern van medewerkers te hebben voor

continuïteit binnen het arbeidsproces. Om dit te kunnen bereiken is het van groot belang dat de huisvesting van arbeidsmigranten goed wordt gefaciliteerd.

Dit kan worden gerealiseerd door het realiseren van een nieuw onderkomen op het terrein aan de Centrale Markt. Het nieuwe logiesgebouw bestaat uit twee bouwlagen met op iedere woonlaag acht leefruimtes (zie bijlage 1).

Het doel is om maximaal 60 extra medewerkers op het eigen perceel te huisvesten, die allen in het bedrijf werkzaam zijn. Door medewerkers goede huisvesting aan te bieden, wordt het mogelijk om hen aan het bedrijf te binden voor langere tijd.

Het is niet toegestaan om medewerkers van andere bedrijven te huisvesten en dat is een voorwaarde waaraan Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen. B.V. zich zal conformeren.

Om een goede leefomgeving te kunnen realiseren voor alle medewerkers is het noodzakelijk om de oppervlakte aan leefruimte te vergroten en het voorzieningenniveau te verhogen.

Het uitgangspunt is om voor vier medewerkers een leefruimte te creëren van 40 m². In deze leefruimte zijn alle voorzieningen zoals een keuken, douche/toilet aanwezig (zie bijlage 2).

Op de benedenverdieping zal één leefruimte worden ingericht als centrale wasruimte voorzien van wasmachines en drogers.

Als aanvulling op het logiesgebouw zullen in de buitenruimte nog enkele recreatieve voorzieningen worden aangebracht, zoals onder andere een tafeltennistafel (voor buiten), en picknicktafels.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Doordat het logiesgebouw onderdeel gaat uitmaken van het huidige bedrijfspand wordt het stedenbouwkundig goed ingepast. Het materiaalgebruik van het nieuwe pand sluit volledig aan bij het huidige bedrijfspand. Bij het nieuwe logiesgebouw worden extra parkeerplaatsen aangebracht overeenkomstig de daarvoor geldende CROW-norm van 0,5 parkeerplaatsen per bed. Dit betekent dat bij het pand 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie bijlage 1).

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Tolweg tot de secundaire linten in het buitengebied.

Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur. De Tolweg vormt een verbinding tussen Zwaagdijk en Hoogkarspel. De Marktweg is een particuliere weg op het bedrijventerrein en de snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur. De Marktweg zorgt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein WFO-Oost op zowel de Tolweg als de Markerwaardweg.

Door de bouw van het logiesgebouw zullen het aantal verkeersbewegingen afnemen. Het woon-werkverkeer van de arbeidsmigranten neemt af, omdat zij in het logiesgebouw zullen verblijven.

Bij het logiesgebouw worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het logiesgebouw zal maximaal 60 personen huisvesten. De norm voor het aantal parkeerplaatsen bedraagt 0,5 parkeerplaats per bed en hieraan wordt voldaan.

Bij het bedrijfspand is al een fietsenstalling gerealiseerd, zodat het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.

Dichtbij het bedrijfspand zijn twee bushaltes aanwezig, zodat eenvoudig gebruik kan worden gemaakt van het openbaar vervoer. Het dichtstbijzijnde treinstation is in Hoogkarspel gelegen.

3.5 Nachregister, Beheer en Veiligheid

Een nachregister bevordert het zicht van de gemeente op de situatie van de huisvesting van arbeidsmigranten in het logiesgebouw en helpt politie en brandweer bij het inschatten van de situatie in geval van een calamiteit. In het logiesgebouw voor arbeidsmigranten zal een nachregister worden bijgehouden. In het nachregister staat onder andere:

- wie voor welke periode in het logiesgebouw is gehuisvest;

De beheerder van het logiesgebouw dient uiteraard mutaties aan de gemeente door te geven, zodat de situatie altijd up-to-date is in geval van calamiteiten.

Het beheer over het logiesgebouw zal worden gevoerd door de heer S. Jong van Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. De beheerder ziet erop toe dat er geen overlast wordt ondervonden door arbeidsmigranten die in het logiesgebouw gehuisvest zijn.

Zowel het bijhouden van een nachregister als een goed beheer dragen er toe bij dat de veiligheid in en rond het logiesgebouw is gewaarborgd.

Bij het logiesgebouw zijn enkele faciliteiten aanwezig zijn om de vrije tijd op een prettige wijze door te brengen.

Overlast door verkeerd geparkeerde auto's of rondrijdende auto's wordt weggenomen door het parkeren geheel op eigen terrein te laten plaatsvinden en hier toezicht op te houden.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd.

Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor het logiesgebouw de nationale belangen niet zal schaden.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

4.1.3 *Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten*

Nederland heeft al decennialang te maken met toestromen van arbeidsmigranten. Het Rijk heeft in het kader van de huisvesting van deze arbeidsmigranten de handreiking 'Ruimte voor arbeidsmigranten' opgesteld.

In de handreiking staat aangegeven dat het Nederlandse huisvestingsbeleid rekening moet houden met de huisvesting van arbeidsmigranten of dit nu permanent is of tijdelijk. Door de vergrijzing zal de arbeidsparticipatie afnemen en dus heeft Nederland voor de toekomst ook de inzet van arbeidsmigranten nodig. Er is permanent behoefte aan tijdelijk onderdak

De handreiking heeft als doel om een fatsoenlijke huisvesting te bevorderen en misstanden en overlast tegen te gaan. Gemeenten kunnen in hun ruimtelijk beleid expliciet aangegeven welke randvoorwaarden bij het huisvesten van arbeidsmigranten van toepassing zijn.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan voor het logiesgebouw bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige landbouw. Het WFO-terrein is aangewezen als bestaand bedrijventerrein. De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt een glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering en bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen ;
- de reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- de trend naar schaalvergroting en specialisatie zal zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Deze trend brengt ook de behoefte aan grotere bouwpercelen met zich mee. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen van 2 hectare mogelijk;
- een derde van de werkgelegenheid bevindt zich binnen bedrijventerreinen. De laatste jaren 'mengen' bedrijventerreinen steeds meer met kantoren en bedrijven uit de dienstverlenende sector en soms (detail)handel. Er moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen, zoals bedrijvigheid met veiligheidsrisico's of milieuhinder;
- om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerst ruimte worden gezocht binnen bestaand bebouwd gebied;
- in plaats van transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor compensatie met worden gezocht buiten het stedelijk gebied, moet dan ook waar mogelijk gezocht worden naar mogelijkheden tot het mengen van wonen en werken;

Het realiseren van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRVS op 12 december 2016 vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden.

Het provinciaal beleid is er op gericht om uitbreiding van een bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied te laten plaatsvinden. De locatie voor het logiesgebouw bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied en is aangewezen als bedrijventerrein. De realisatie van het logiesgebouw is mogelijk binnen de regels van het provinciaal beleid.

4.2.3 Kwaliteitsnormen huisvesting

De huisvesting van de arbeidsmigranten voldoet aan de 'Norm voor de huisvesting van arbeidsmigranten' van de Stichting Normering Flexwonen (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register). Ook is er een normering Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA). De huisvesting voldoet ook aan deze normen. De normen hebben betrekking op bijvoorbeeld de grootte van de woonruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen en brandveiligheid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2012-2020 'Sterke kust en sterk achterland'

De structuurvisie bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

De gemeente Medemblik wil samen met de ondernemers in de regio het goede ondernemingsklimaat handhaven en de werkgelegenheid in het gebied verbreden voor een betere aansluiting op de arbeidsmarkt. Dit betekent het realiseren van werkgelegenheid voor een hoog opgeleide beroepsbevolking, maar ook het vergroten van de werkgelegenheid in het algemeen.

Voor de bestaande bedrijventerreinen wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering. De bestaande bedrijventerreinen hebben hun waarde voor de lokale bedrijvigheid bewezen en zullen dit blijven behouden. Daarbij heeft het bedrijventerrein in Zwaagdijk een regionale functie wat mogelijkheden biedt voor ondernemers langs de A7 en de Westfriisiaweg.

De ontwikkeling van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten zal de economische bedrijvigheid in het gebied stimuleren en het ondernemingsklimaat in stand houden. De vestiging van het logiesgebouw op het terrein van Paul Jong heeft als doel om de werknemers kwalitatief goed te huisvesten op een zo kort mogelijke afstand. Hierdoor kan een zeer doelmatige en efficiënte arbeidsinzet voor het bedrijf worden gerealiseerd.

4.3.2 Duurzaam Medemblik

In de beleidsnota heeft de gemeente Medemblik concreet thema's vastgesteld voor de brede aanpak van duurzaamheid. De thema's zijn gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Duurzaamheid kan worden onderscheiden in twee typen, te weten fysieke duurzaamheid en sociale duurzaamheid.

Fysieke duurzaamheid

In aansluiting op de beleidsnota Duurzaam Medemblik is het streven om 20% van de huidige energievraag in de gemeente in 2020 met hernieuwbare energiebronnen op te wekken.

Fysieke duurzaamheid hangt ook samen met maatregelen als materiaalgebruik en – hergebruik, energiereductie en (collectieve) hernieuwbare energievoorzieningen en verduurzaming mobiliteit.

Bij Paul Jong Export en Groothandel van Bloemen B.V. vormt duurzaamheid een onderdeel van de bedrijfsvoering waarbij gebruik wordt gemaakt van zonne-energie en ledverlichting. Daarnaast spelen zij op het gebied van logistiek management een actieve rol. Afgeschreven vervoersmiddelen worden vervangen door zuinigere vervoersmiddelen. De inzet van lange zware voertuigen (LZV), het gebruik van een wagenparksysteem en het streven naar een optimale beladingsgraad vormen ook een onderdeel. Door het logiesgebouw voor arbeidsmigranten op zeer korte afstand van het bedrijf te realiseren, zal er ook een verduurzaming van de mobiliteit plaatsvinden. De verkeersbewegingen van het personeel zullen sterk afnemen, omdat de werkomgeving op loopafstand is gelegen. Daarnaast is de locatie gelegen op loopafstand van twee bushaltes, waardoor de verkeersbewegingen ook worden beperkt.

Sociale duurzaamheid

De arbeidsmigranten vormen een onderdeel van de buurt en de inrichting rondom het logiesgebouw zal worden afgestemd op de omgeving en de wensen van de migranten.

4.3.4 Nota "Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten" en "Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij kernen"

De nota "Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten" is in december 2012 vastgesteld. In de praktijk is naar voren gekomen dat dit beleid voor de huisvesting tot 60 personen te algemeen is. Daarom zijn nadere regels opgesteld. Uit de regels blijkt dat het situeren van arbeidsmigranten op een bedrijventerrein is toegestaan, mits dit geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven. Bij de huisvesting in nieuwe panden moeten de eisen voortkomende uit de planologische en milieuwetgeving goed in acht worden genomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt voor het wijzigen van de bestemming op het perceel is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bestemmingswijziging voor een logiesgebouw voor arbeidsmigranten kan alleen worden toegekend, indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. De richtlijnen in de VNG-brochure zijn gericht op een 'rustige woonwijk' en het betreft hier een bedrijventerrein. Dit is de reden dat de richtafstanden op het terrein met één stap kunnen worden verlaagd.

Bij het bedrijfsmatig aanbieden van een logiesfunctie is sprake van een milieugevoelig object indien de logies voor langere tijd worden verstrekt.

Het bedrijf Hessing Supervers is gelegen aan de zuidzijde van de planlocatie op een afstand van meer dan 200 meter. Voor dit bedrijf geldt een afstand van 50 meter tot een milieugevoelig object in het kader van het aspect geluid. Voor de overige milieuaspecten is de richtafstand lager. Doordat de afstand tot het logiesgebouw veel groter is, wordt dit bedrijf niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Aan de zuidwestzijde van het logiesgebouw is Hessing Logistiek B.V. aanwezig op een afstand van circa 120 meter tot aan het logiesgebouw. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter tot aan een milieugevoelige functie. De afstand tot het logiesgebouw is groter, waardoor ook dit bedrijf niet gehinderd wordt.

Ten westen van de planlocatie is het bedrijf Vogel A.g.f. B.V. aanwezig op een afstand van circa 75 meter. Het betreft een exportbedrijf voor aardappels, groenten en fruit. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Doordat de afstand tot het logiesgebouw groter is dan de richtafstand, wordt dit bedrijf niet gehinderd.

Aan de westzijde is recent een onbemand tankstation geopend. In het kader van het aspect geur en geluid is een richtafstand van 10 meter noodzakelijk. De afstand tot het logiesgebouw bedraagt circa 65 meter waardoor dit bedrijf niet wordt gehinderd.

Aan de noordzijde van de planlocatie is Dick Vijn Logistiek gevestigd. Dit is een distributiebedrijf. De richtafstand tot een dergelijk bedrijf bedraagt 30 meter in het kader van het aspect geluid. Bij distributiecentra veroorzaakt het laden- en lossen van vrachtwagens geluidsoverlast. De afstand van het logiesgebouw tot aan de docks bij het

distributiecentra bedraagt circa 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en wordt het bedrijf niet gehinderd in de bedrijfsvoering of ontwikkeling.

Een gedeelte van het pand van Paul Jong wordt verhuurd aan De Eekhoorn. Dit is een bedrijf gespecialiseerd in meubelen. Het betreft alleen een opslaglocatie, want de fabriek is op een andere gedeelte van het WFO-terrein gevestigd. Voor opslagbedrijven geldt een richtafstand van 10 meter tot aan het logiesgebouw en daar wordt aan voldaan.

5.3 Bodem

Een groot gebied waaronder de locatie voor het logiesgebouw is in 2002 via een verkennend bodemonderzoek onderzocht. Op basis van de bodemkwaliteitskaart 2011 valt de locatie onder kwaliteit “achtergrondwaarden”. Op de basis van deze gegevens bestaan er geen belemmeringen om op deze locatie de arbeidsmigranten te huisvesten.

5.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). 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.

5.5 Luchtverontreiniging

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.5.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009

geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De verkeersintensiteit op het nabijgelegen industrieterrein en de wegen er omheen zal afnemen, doordat werknemers het bedrijf lopend kunnen bereiken. Het woon-werkverkeer naar het bedrijventerrein neemt af. Bij het logiesgebouw komen 30 parkeerplaatsen. Wanneer in de NIBM-tool een worst-case scenario met een aantal van 60 extra voertuigen per weekdag wordt ingevoerd blijkt dat de toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ heel ruim onder de 3%-grens van 1,2 µg/m³ blijft. Hieruit blijkt dat als gevolg van het plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Op basis hiervan hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor het logiesgebouw gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie drie bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd. Dit betreft Agrifirm, Koelhuis WFO B.V. en een nieuw onbemand tankstation aan de Koolmarkt.

Aangetoond moet worden dat het mogelijk is om mensen op een veilige wijze in het logiesgebouw te huisvesten. Het nieuwe logiesgebouw is niet gelegen binnen risicocontouren rond deze bedrijven (plaatsgebonden risico), maar er dient wel een beoordeling te worden gemaakt over het groepsrisico.

- er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied over wegen of vaarwegen
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Flora en fauna

De locatie voor het logiesgebouw ligt op voldoende afstand van het Natura 2000 gebied IJsselmeer en de EHS-gebieden. Negatieve gevolgen voor de bescherming van deze gebieden wordt door de ontwikkeling van het logiesgebouw niet verwacht. Voor de realisatie van het logiesgebouw hoeven geen gebouwen of beplanting te worden verwijderd. Gelet op de aard en de omvang van het plan en het huidige gebruik van het perceel, is een inventarisatie op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig.

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets zal aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd worden een reactie te geven op het plan voor het logiesgebouw. In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.8.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename aan verharding, zodat er geen extra waterberging hoeft te worden gegraven.

5.8.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen.

5.9 Archeologie

Het perceel heeft in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” de bestemming “Waarde - Archeologie” gekregen, waar diverse regels aan zijn verbonden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter. Uitzondering hierop zijn gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen. De oppervlakte van het logiesgebouw is kleiner dan 1000 m² en de huisvesting van arbeidsmigranten is ten behoeve van andere bestemmingen (bedrijven) op het terrein. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische bestemming de ontwikkeling van het logiesgebouw niet in de weg staat.

5.10 Goed woon- en leefklimaat

Om een goed woonklimaat te realiseren is ervoor gekozen om de logiesruimtes qua oppervlakte ruim op te zetten en het voorzieningenniveau te verhogen.

Het milieuaspect geluid is voornamelijk van belang voor de borging van een goed woonklimaat in het logiesgebouw. Er zijn geen andere milieuaspecten waarvan hinder kan worden ondervonden. Uit het akoestisch onderzoek zal blijken aan welke normen het logiesgebouw moet voldoen en worden er, indien nodig, maatregelen getroffen om een goed woonklimaat te realiseren binnen het pand.

In het huidige bedrijfspand is een grote verblijfsruimte/kantine aanwezig, waarvan gebruik kan worden gemaakt. Hier zijn een keuken, toiletten en recreatieve voorzieningen aanwezig en is het mogelijk om met groepen te verblijven en te recreëren.

Als aanvulling op deze grote verblijfsruimte worden in de buitenruimte bij het logiesgebouw nog enkele recreatieve voorzieningen en diverse groene elementen aangebracht. Door de buitenruimte op deze wijze in te richten ontstaat het idee van een ‘tuin’ waar de bewoners kunnen recreëren bij mooie weersomstandigheden (zie bijlage 3).

Door de aanwezigheid van zowel een binnen- als buitenruimte waar medewerkers kunnen recreëren wordt een fijne leefomgeving gerealiseerd.

5.11 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.