

Memo

Nummer	DOC-18-109532
Zaaknummer	Z-18-027518
Documenttype	
Datum	14 november 2018
Van	Afdeling Omgevingszaken
Aan	College/Raad
Onderwerp	Quick Scan huisvesting buitenlandse werknemers Nieuwe Dijk 1 in Andijk

QUICK SCAN

Onderzoek huisvesting buitenlandse werknemers Nieuwe Dijk 1 in Andijk

1. Aanleiding Quick Scan

In deze Quick Scan onderzoeken we of we kunnen meewerken aan een principeverzoek voor de huisvesting van buitenlandse werknemers naast de bestaande plattelandswoning op het perceel Nieuwe Dijk 1 in Andijk. In de plattelandswoning komen 8 buitenlandse werknemers. In de nieuwbouw komen 16 buitenlandse werknemers. In totaal 24 buitenlandse werknemers op dit perceel.

De gemeenteraad heeft besloten dat alle principeverzoeken voor de huisvesting van buitenlandse werknemers worden voorzien van een Quick Scan en aan de raad worden voorgelegd. In de Quick Scan staat in ieder geval:

1. Een getalsmatige onderbouwing t.o.v. de taakstelling van 1.000 onderkomens in 2017 (Nationale Intentieverklaring Kompas);
2. De tijdsduur van de huisvesting;
3. Een onderbouw van precedentwerking voor huisvesting elders;

De locatie is naar verwachting geschikt voor het gewenste project. Het college is bereid mee te werken aan het principeverzoek als de raad zich positief uitspreekt over deze ontwikkeling.

2. Huidige situatie Nieuwe Dijk 1 in Andijk

Het perceel is groot circa 4.625 m². Op het perceel staat een plattelandswoning en een schuur van circa 270 m². Ook ligt er een tennisbaan van circa 550 m². Op de plaats van de tennisbaan komen verblijfsunits voor buitenlandse werknemers. De bestaande schuur wordt gebruikt als garage/berging.



Huidige situatie Nieuwe Dijk 1



Situatie Nieuwe Dijk 1 met linksboven Nieuwe Dijk 4 en 6. De afstand tot Nieuwe Dijk 4 is circa 350 meter en tot Nieuwe Dijk 6 circa 500 meter.

2.1 Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie ligt in bestemmingsplan “Buitengebied” en heeft de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen - plattelandswoning. Aanvullend ligt er de bestemming “Waarde Archeologie 3”, waarbij de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud van archeologische waarden.

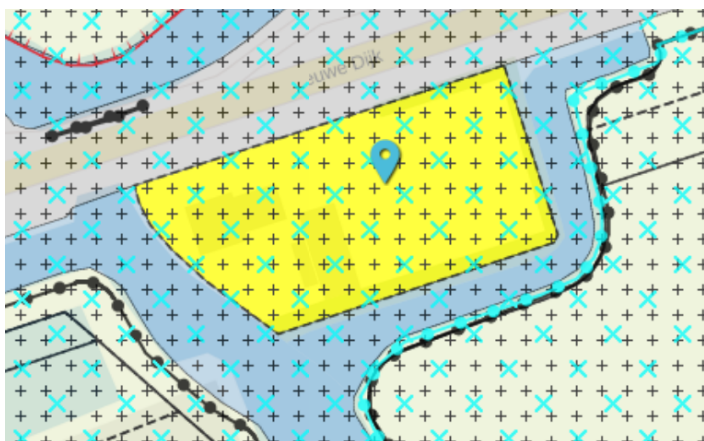
De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - plattelandswoning’.

Een plattelandswoning is een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.

Op grond van de bouwregels is het onder voorwaarden met een omgevingsvergunning toegestaan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken te vergroten tot 300 m² bij een bouwperceel groter dan 750 m². Er staat al een bijbehorend bouwwerk (schuur) van circa 270 m².

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit verbod voor een plattelandswoning. De voorwaarden zijn:

- a. per woonperceel worden ten hoogste 30 arbeidsmigranten gehuisvest;
- b. de huisvesting wordt uitsluitend aangewend voor de huisvesting van werknemers die werkzaam zijn op het agrarische bedrijf of agrarisch handelsbedrijf waarvan de woning eerder als bedrijfs-woning deel heeft uitgemaakt. Voor ten hoogste drie maanden per jaar mag de huisvesting ook worden aangewend voor werknemers die werkzaam zijn op een andere agrarisch bedrijf of agrarisch handelsbedrijf;
- c. voor huisvesting in een woonhuis gelden de volgende aanvullende criteria:
 - 1. per slaapkamer worden ten hoogste 2 werknemers gehuisvest;
 - 2. per woonhuis worden ten hoogste 8 werknemers gehuisvest;
- d. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de huisvesting vindt plaats op een afstand van ten minste 50 m ten opzichte van nabijgelegen woningen;
- f. er is binnen het woonperceel voldoende parkeergelegenheid, waarbij wordt uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per slaapplek;
- g. bij beëindiging van het onder b genoemde agrarische bedrijf of het agrarisch handelsbedrijf wordt de huisvesting van de werknemers beëindigd;
- h. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Kaart bestemmingsplan “Buitengebied”

Het huisvesten van 8 buitenlandse werknemers in de plattelandswoning kan met een omgevingsvergunning ‘planologische kruimelgevallen’ worden gerealiseerd. We kunnen meewerken aan de bouw van de verblijfsunits met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

3. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor huisvesting van buitenlandse werknemers

3.1 Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

Volgens de provincie Noord-Holland leveren buitenlandse werknemers een positieve bijdrage aan de economie en hebben daarom recht op goede sociale voorzieningen en huisvesting. De vraag naar huisvesting van deze groep werknemers is structureel en vraagt dus om permanente vormen van tijdelijke huisvesting. Op dit moment heeft de provincie voor de huisvesting van buitenlandse werknemers geen beleidskader vastgesteld.

De locatie is volgens de PRV gelegen in landelijk gebied. Artikel 26 van de PRV regelt agrarische bedrijven in landelijk gebied. Dit artikel geeft ook een beleidskader voor de huisvesting van

buitenlandse werknemers bij agrarische bedrijven. Dit beleidskader is voor deze situatie niet relevant.

3.2 Regionale kadernota huisvesting buitenlandse werknemers (W7)

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

De Kadernota verdeelt de huisvestingsmogelijkheden in kleinschalig, middenschaal en grootschalig. De gevraagde vorm van huisvesting behoort tot de middenschaal in bestaande of nieuwe bedrijfsbebouwing, niet zijnde op bedrijventerreinen. In bestaande of nieuwe in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing in het buitengebied is dit toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- er is een door de eigenaar, of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder, bewoonde bedrijfswoning aanwezig;
- er is sprake van maximaal 15 kamers;
- er zijn een recreatieruimte/woonkamer en keuken aanwezig;
- er worden maximaal 2 personen per kamer gehuisvest, dus maximaal 30 personen;
- de bebouwing mag ook worden benut voor huisvesting van werknemers van andere bedrijven mits die bedrijven in de regio West-Friesland Oost zijn gehuisvest;
- er is een nachtregister aanwezig met gegevens van de personen die ter plaatse verblijven.

Het huisvesten blijft een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering.

3.3 Structuurvisie Medemblik

Volgens het strategisch beleid op lange termijn van de gemeente Medemblik kan huisvesting en opvang van seizoensarbeiders 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

Op 4 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers' (IO-11-00076) vastgesteld. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is vervolgens in de volgende besluiten door de gemeenteraad vastgesteld:

13 december 2012	Beleidsnota Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten (IVR-12-00930)
30 januari 2014	Nadere regels voor de middenschaal - huisvesting tot 50 arbeidsmigranten - 2014 (IVR-13-02132)
11 juni 2015	Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen (IVR-15-03253)

Op 15 november 2018 is er een themaraad gehouden waarin het beleid over de huisvesting van buitenlandse werknemers is geëvalueerd. Verhoging van de taakstelling wordt niet uitgesloten.

3.5 Getalsmatige onderbouwing in relatie tot de beoogde taakstelling (stand

17 september 2018)

Taakstelling:	1.000 bedden
Daarvan gerealiseerd:	931
Nog te realiseren:	69
Principeverzoek Nieuwe Dijk 1	24

Met het realiseren van dit plan wordt het beoogde aantal van 1.000 bedden bijna gehaald. Daarnaast zijn er nog diverse principeverzoeken voor grootschalige huisvesting buitenlandse werknemers in behandeling.

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 van buitenlandse werknemers.

2. Gelijmatige spreiding over de gemeente Medemblik

In de kern Andijk en omliggend gebied zijn 359 legale bedden, die als volgt zijn verdeeld: 32 personen zijn gehuisvest in woningen; 248 personen bij agrarische bedrijven en 79 personen in een pension.

3. Situering

Het bouwplan wordt gesitueerd op de locatie Nieuwe Dijk 1 in Andijk. In de plattelandswoning komen 8 arbeidsmigranten. In de verblijfsunits komen 16 arbeidsmigranten met maximaal 2 personen per slaapkamer. De uitstraling van het erf zal in opzet en aanzicht niet veranderen van het huidige. Het erf wordt omringd door een stevige groenblijvende haag. Deze haag blijft. De bestaande schuur blijft garage/berging.

4. Woon- en leefklimaat

Het gebouw voor de verblijfsunits krijgt 1 bouwlaag en een oppervlakte van circa 388 m². Er komen 8 woonunits met kleine keuken van 21 m² en eigen douche en toilet van 5 m². Verder komt er een woonkamer van circa 50 m² en een gezamenlijke wasruimte. In basis worden 16 bedden geplaatst. Het plan voldoet aan de normenset van het Expertisecentrum Flexwonen.

5. De principeverzoeken

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

6. Tijdsduur van de huisvesting

Het principeverzoek beoogt een permanente huisvesting. Op de locatie wordt een beheerder aangesteld. De werknemers zijn allen werkzaam bij Kwekerij Andijk Holding BV, gevestigd op Nieuwe Dijk 6 in Andijk. De Agrarische beoordelingscommissie heeft ons op 13 november 2018 een positief advies gegeven over de bedrijfstechnische behoefte aan buitenlandse werknemers. Het project past niet (volledig) binnen de regels van het geldende bestemmingsplan en ook niet binnen de beleidsregels voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

7. Parkeernorm

Het plan moet voldoen aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaappleats. Op de locatie is voldoende ruimte voor 12 parkeerplaatsen.

8. Beheer, nachtregister en toezicht

Kwekerij Andijk Holding BV stelt een beheerder aan. Er wordt een nachtregister bijgehouden. Het beheer vindt tijdens de productieuren plaats vanuit het bedrijf door de eigenaren en/of de bedrijfsleider en/of de facilitair manager (gemiddeld 12 uur per dag en 6 dagen per week). In de nachtelijke uren en de zondagen wordt extern toezicht gehouden middels inzet van domotica gekoppeld aan een beheerderstelefoon (middels beheerdienstrooster). Op basis van de eigen ervaringen bij huisvesting op andere locaties elders in het land heeft dit bedrijf hier goede ervaringen mee.

9. Stedenbouwkundige, bouwkundige-, milieu- en brandveiligheidseisen

9.1 Stedenbouwkundige eisen

Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt het plan voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik. De commissie beoordeelt ook de landelijke inpassing

9.2 Brandveiligheidseisen

Deze toets moet nog plaatsvinden.

9.3 Milieueisen

Op 12 november 2018 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord advies uitgebracht. Dit deel van het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type A-bedrijf. Voor type A-bedrijven geldt geen meldingsplicht, maar moeten wel voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

9.4 Bodem

Op de locatie is in februari 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is verouderd. Een nieuw verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

9.5 Geluid

Geadviseerd wordt een akoestisch onderzoek uit te voeren, waarbij ook de bedrijven in de nabije omgeving en de geothermie centrale meegenomen moeten worden. In aansluiting met de geluidseisen voor nieuwbouw, wordt aanvullend geadviseerd om de binnenwaarde op maximaal 38 dB uit te laten komen. Met een binnenwaarde van maximaal 38 dB is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Met een maximaal binnen niveau van 33 dB wordt er voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

9.6 Lucht

De voorgenomen ontwikkeling vorm voor het aspect lucht geen belemmering.

9.7 Externe veiligheid

Dit aspect is in een eerder stadium van de planvorming beoordeeld.

9.8 Natuur

Een Quicksan Flora en Fauna is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft van kracht.

