

- Concept 4 -

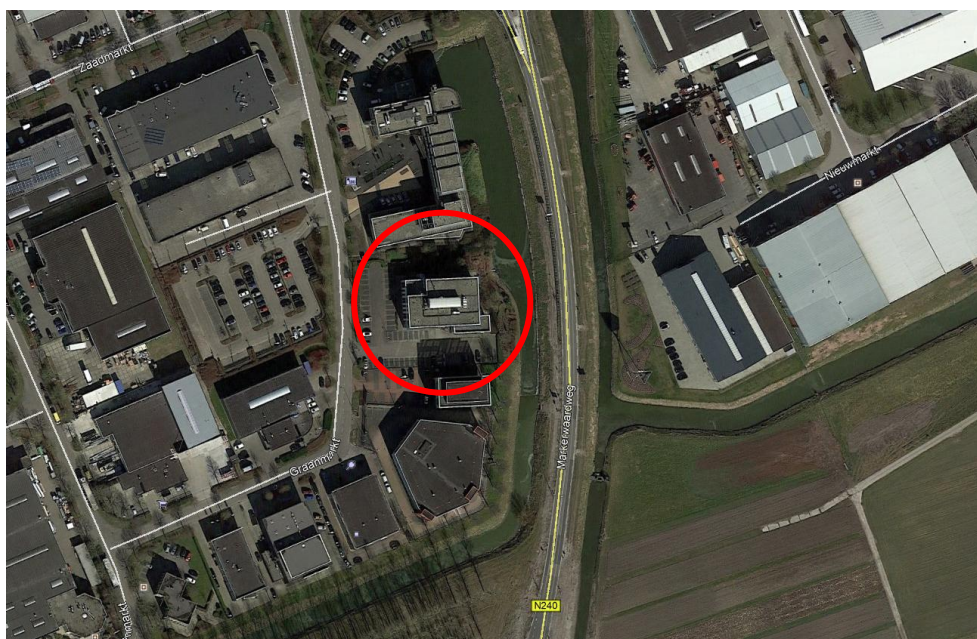
Gemeente Medemblik

Ruimtelijke motivatie

ex. art. 2.12 Wabo

Project:

**“Wijziging Kantoorbestemming in woonbestemming
t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten, Graanmarkt 3
te Zwaagdijk, gemeente Medemblik”**



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

19 februari 2019

- Concept 4 -

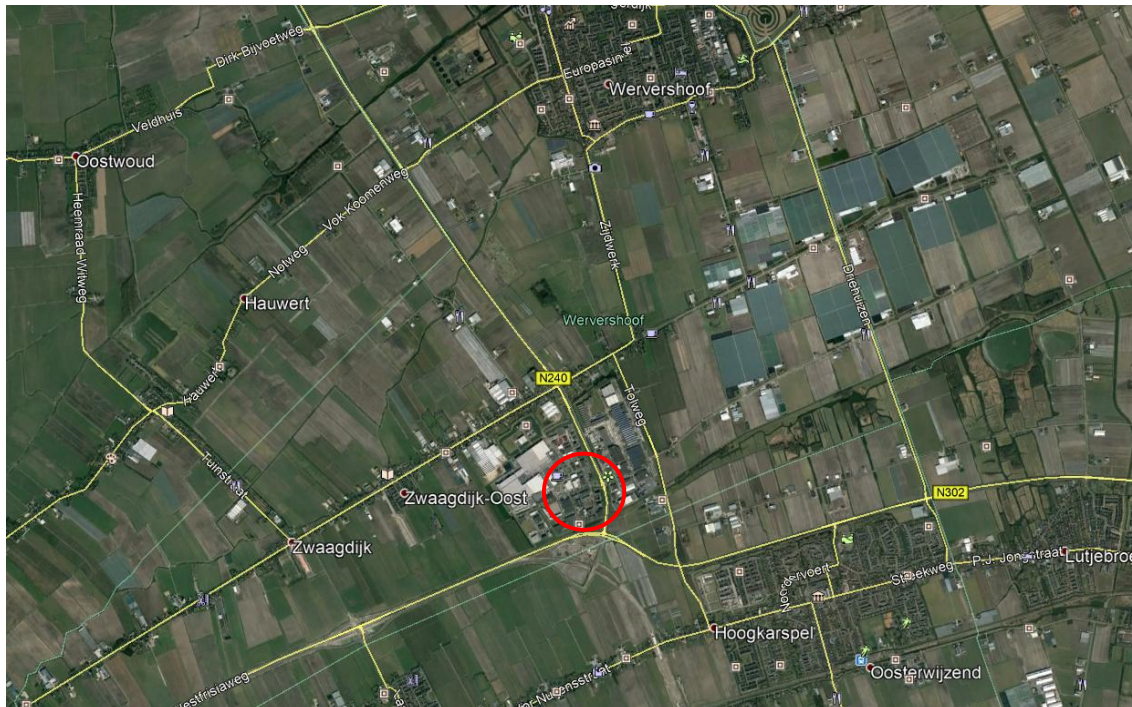
Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe situatie	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid en Provinciaal beleid	4.
3.2	Gemeentelijk beleid	4.
3.2.1	Structuurvisie	4.
3.2.2	Beleidsregels voor huisvesting arbeidsmigranten	5
3.2.3	Bestemmingsplan	6.
4.	Beeldkwaliteit	6.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	6.
6.	Uitvoerbaarheid	10.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	11.
BIJLAGE 1	Notitie "Nadere regels huisvesting arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen".	
BIJLAGE 2	De nieuwe indeling van de plattegronden	

1. Inleiding

De gemeente Medemblik is verzocht medewerking te verlenen aan een procedure, die leidt tot een wijziging van de bestemming van het kantoorpand Graanmarkt 3 te Zwaagdijk ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Medemblik, sectie S nr. 592.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth).

Intentie initiatiefnemers

Op het perceel Graanmarkt 3 is een kantoorgebouw aanwezig, dat reeds geruime tijd niet meer als kantoor kan worden verhuurd en waarvan de vooruitzichten inmiddels zodanig zijn, dat gezocht moet worden naar een andere, doelmatige bestemming. Gebleken is dat er in de regio West-Friesland een enorme behoefte bestaat aan geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten.

De gemeente Medemblik heeft sinds 2012 het beleid 'huisvesting arbeidsmigranten' verruimd en de initiatiefnemer wil op basis daarvan het gebouw op aanpassen conform de notitie 'Nadere regels huisvesting arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen', vastgesteld bij raadsbesluit op 11 juni 2015 (**bijlage 1**).

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Bedrijventerreinen**", vastgesteld 4 juli 2013.

Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Kantoor' (**art. 7**), alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (**art. 16**).

De woonbestemming t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten is strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast moet vastgesteld worden of een woonbestemming wel mogelijk/wenselijk is vanwege de hinder van bedrijvigheid en/of omgekeerd de realisering van een woonbestemming belemmerend is voor een normale bedrijfsvoering bij de in de omgeving aanwezige bedrijven.

Op de omringende gronden ligt de bestemming 'Bedrijfsterrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2.

Zie verder paragraaf 5 - 'Bedrijven en milieuzonering'

Planologische regeling

Zoals hiervoor reeds is vermeld wordt het College van Burgemeester en wethouders verzocht om 'in principe' mee te werken aan een passende planologische regeling.

De passende planologische regeling is de zgn. kruimelregeling ex. art 2.12 lid 1 onder 2 van de Wabo.

Als onderdeel van de procedure dient een **“ruimtelijke motivatie”** te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk/stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord.

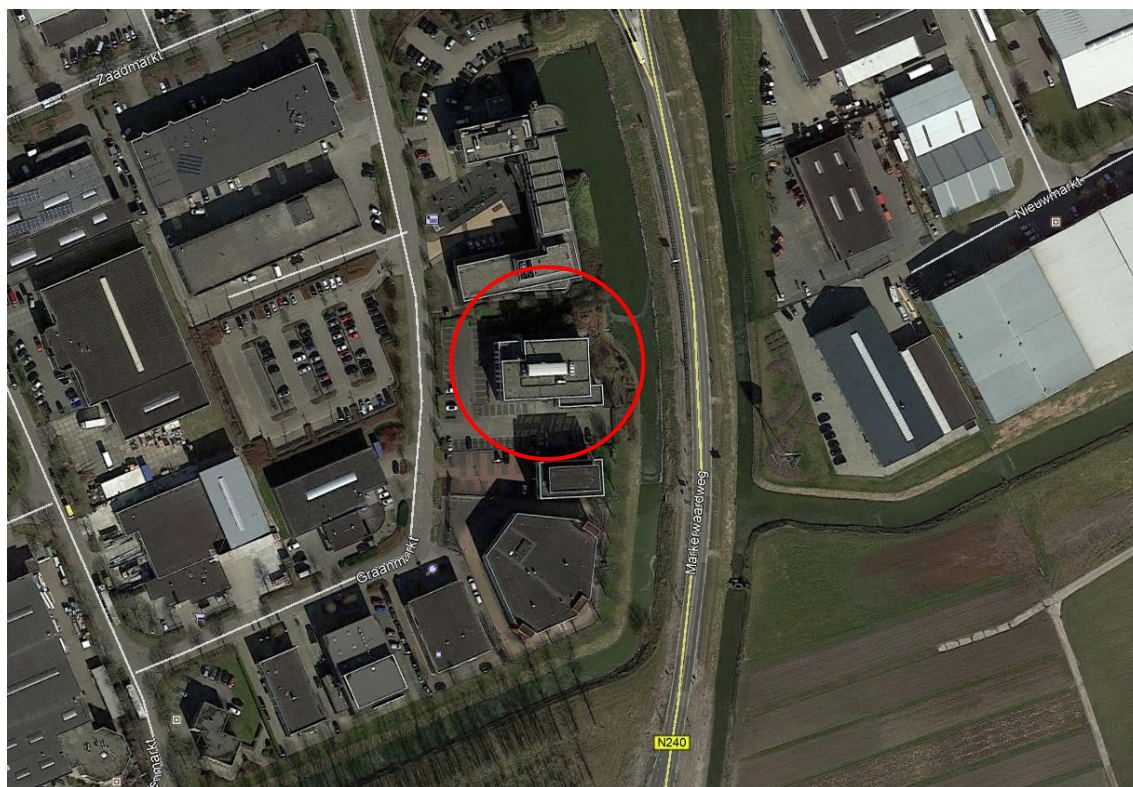
Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De bestaande situatie

De planlocatie ligt op 'het bedrijventerrein Zwaagdijk-Oost, aan de Graanmarkt 3, in een strook met 'representatieve' gebouwen met zicht op de Markerwaardweg, de toegangsweg van het gebied, tevens bekend als de provinciale weg N240.

Ter weerszijden van het pand bevinden zich kantoorgebouwen; aan de ander zijde van de Graanmarkt en aan de overzijde van de Markerwaardweg bevinden zich diverse bedrijven.



afb. 2 De planlocatie Graanmarkt 3 en omgeving

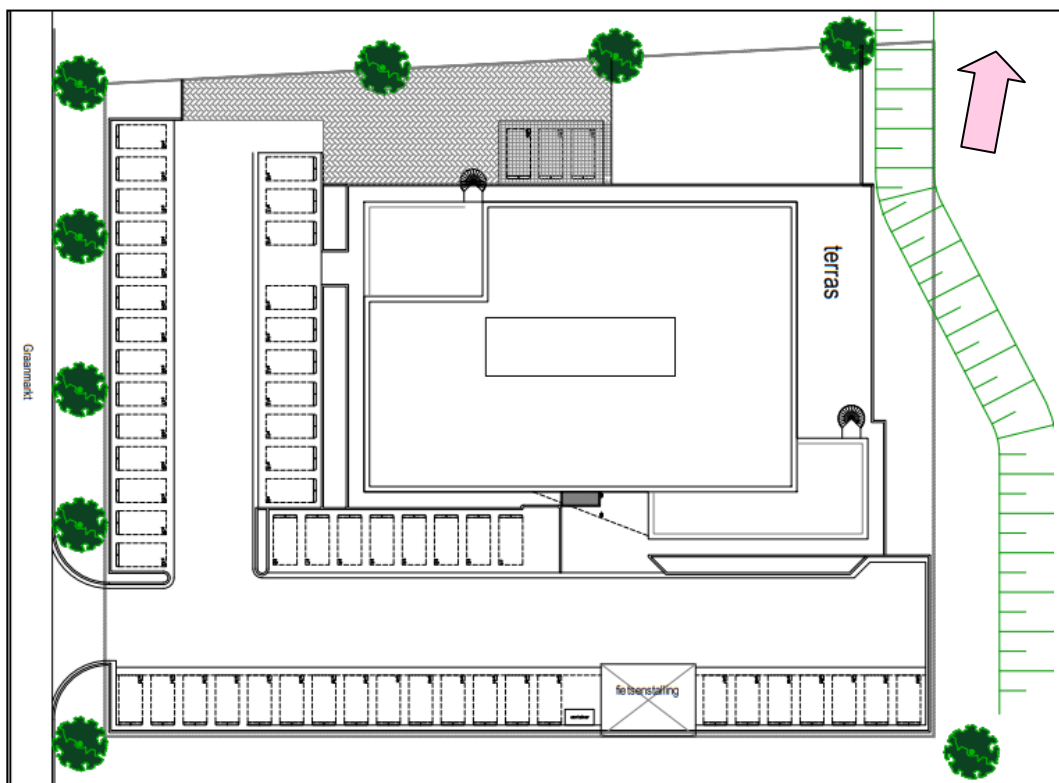
2.2 De nieuwe situatie

De nieuwe situatie verschilt slechts voor zover dat het gebruik van het bestaande pand betreft. Dit wordt intern verbouwd ten behoeve van 56 appartementen voor arbeidsmigranten. De massa-opbouw en verschijningsvorm van het gebouw blijven als bestaand (**afb. 3**).

Op de beganegrond zal voorlopig een ruimte beschikbaar blijven voor een bedrijfs- / keuringsarts.

De inrichting van het terrein zal voor zover noodzakelijk aan het nieuwe gebruik worden aangepast (**afb. 5**).

afb. 4 De opbouw en verschijningsvorm van het bestaand gebouw Graanmarkt 3



afb. 5 Inrichtingsschets met parkeervoorziening met 56 parkeerplaatsen.

Voor de indeling van de verdiepingen met appartementen zie **BIJLAGE 2**

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Provinciaal beleid

Het wijzigen van het gebruik van ruimten in een bestaand pand raakt niet aan het Rijksbeleid, noch aan het Provinciale ruimtelijke beleid. Daarbij kan tevens worden gesteld, dat het verbouwen van een pand t.b.v. huisvesting voor arbeidsmigranten geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ex. *artikel 3.1.6.Bro*) betreft en dat de zgn.'ladder voor duurzame verstedelijking' niet behoeft te worden doorlopen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Medemblik, heeft op 28 februari 2013 de 'Structuurvisie 2012-2022' vastgesteld.

De structuurvisie bepaalt de ruimtelijke koers van de gemeente voor de komende tien jaar. In de structuurvisie legt de gemeente Medemblik een helder toekomstbeeld neer op basis waarvan de komende jaren de uitwerking plaats kan vinden in gemeentelijke projecten en particuliere initiatieven.

Bekende en nog onbekende projecten en initiatieven kunnen aan de structuurvisie worden getoetst. Bestemmingsplannen worden gebaseerd op deze structuurvisie. Zij vormt tevens een richtinggevend kader voor de nog op te stellen leefbaarheidsplannen voor de kernen.

Relevant voor het onderhavige initiatief is met name paragraaf 2.3. 'Wonen', pagina 25:

*Huisvesting en opvang van **seizoenarbeiders** kan zowel binnen als buiten de kernen plaats vinden in goed overleg met het bedrijfsleven. De huisvesting op campings en bungalowparken zal de kwaliteit van de toeristische verblijfsaccommodatie in Medemblik en West-Friesland ondergraven. De gemeente streeft naar een **duurzame en menswaardige huisvesting** binnen de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kaders.*

In principe past het onderhavige initiatief binnen de doelstellingen/ uitgangspunten van de structuurvisie.

3.2.2 Beleidsregels voor huisvesting arbeidsmigranten'

- a. In december 2012 is de notitie 'Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld. Daarin was het geldende kader voor huisvesting van arbeidsmigranten maximaal 50 personen. Inmiddels is komen vast te staan dat voor een adequate huisvesting van deze doelgroep ook grootschaliger huisvesting mogelijk moet zijn.
- b. 11 juni 2015 is hiertoe de notitie 'Nadere regels huisvesting arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw in de kernen' door de raad vastgesteld (**Bijlage 1**).

De volgende onderwerpen zijn van belang:

1. Algemene uitgangspunten
2. Gelijkmatische spreiding over de gemeente Medemblik
3. Situering
4. Woon- en leefklimaat
5. Parkeernorm
6. Stedenbouwkundige-, bouwkundige- en brandveiligheidseigen
7. Beheer en nachtregister

Voor een nadere toelichting is het volgende het meest relevant (selectie) voor de voorliggende ontwikkeling:

- Ad. 1 Startpunt is een 'Principeverzoek'. Alvorens dit verzoek voor te leggen aan de raad, wordt getoetst aan de 'Nadere regels....' middels een zogenaamde Quick-scan.
- Ad. 3 Bij een keuzemogelijkheid wordt de voorkeur gegeven aan huisvesting in leegstaande gebouwen in of aansluitend aan de kern.
en:
Situering op bedrijventerreinen is in principe toegestaan, mits aangetoond wordt dat de huisvesting van arbeidsmigranten geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven.
- Ad. 4 In afwijking van het gestelde in de nota 'Participatie bij ruimtelijke plannen' (door de Raad gewijzigd vastgesteld 30 januari 2014), worden alle principeverzoeken met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, voorzien van een Quick-scan, door het college met advies aan de Raad voorgelegd, waarbij de betreffende dorpsraad of dorpsraden het advies tegelijkertijd met de Raad krijgen toegestuurd en de Quick-scan tevens aangeeft wat de getalsmatige onderbouwing van de gerealiseerde huisvestingsplaatsen is in relatie tot de door de gemeente beoogde taakstelling.
- Ad. 6 De voorziening moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, aantal, verkeersbewegingen, verkeersontsluiting, parkeerruimte locatiekeuze en het uiterlijk moet passen binnen directe omgeving. Tevens mag de huisvestingsvorm niet

belemmerend zijn voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijfsmatige activiteiten;

Conclusie:

Uit het voorgaande blijkt dat het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten in een leeg kantoorpand op het bedrijventerrein Zwaagdijk-Oost in principe past binnen het ruimtelijk- en huisvestingsbeleid van de gemeente Medemblik.

Uiteraard zal de ingreep voldoen aan de bestaande wet- en regelgeving. Voor de stedenbouwkundige verantwoording is de onderhavige ruimtelijke motivatie opgesteld.

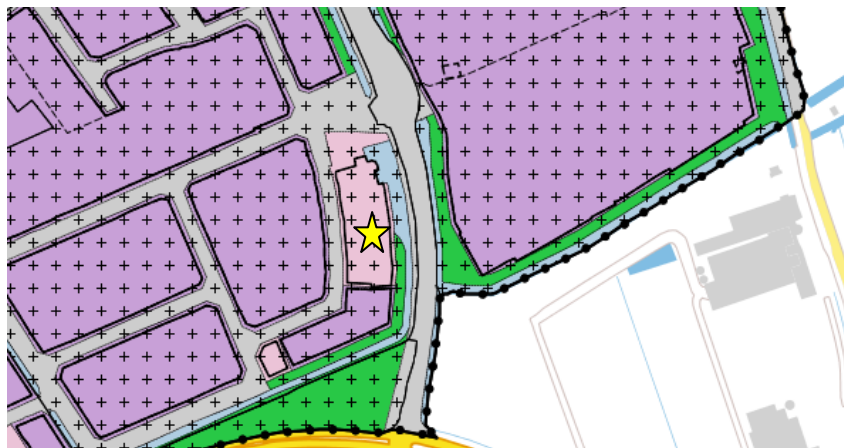
De integrale nota 'Nadere regels huisvesting arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw in de kernen' is opgenomen als **Bijlage 1**.

3.2.3 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Bedrijventerreinen**", vastgesteld 4 juli 2013.

Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Kantoor' (**art. 7**), alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' (**art. 16**).

Een woonbestemming ten behoeve van arbeidsmigranten op een locatie met de bestemming 'Kantoor' is in strijd met het bestemmingsplan.



afb. 6 Planlocatie ★ op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

De gemeente heeft aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling in principe past binnen haar ruimtelijk- en huisvestingsbeleid. De procedure zal kunnen worden gestart voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder 2 van de Wabo (kruimelregeling), maar dat eerst een 'principeverzoek' moet worden gedaan, dat middels een Quick-scan zal worden getoetst aan de relevante beleidsregels (zie paragraaf 3.2.2, blz. 5 - Ad. 4).

De onderhavige ruimtelijke motivatie is opgesteld ter ondersteuning van het principeverzoek.

4. Beeldkwaliteit

Het betreffende gebouw zal intern worden verbouwd, waarbij de uiterlijke verschijningsvorm in principe niet wordt gewijzigd.

Bij het voorgestelde andere gebruik en de toegepaste planologische ingreep zal de bestaande beeldkwaliteit niet worden aangetast.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

In het algemeen worden in deze paragraaf de consequenties van de ingreep voor het milieu beschreven, alsmede de verkeersaspecten, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie, archeologie, natuur en duurzaamheid.

Ook voor deze aspecten geldt, dat deze destijds beoordeeld zijn in de procedure voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het kantoorgebouw. Voor het gewijzigde gebruik zijn een aantal aspecten minder relevant.

Met betrekking tot de **Bodemkwaliteit** kan worden gesteld dat de locatie zich bevindt op een industrieterrein dat in de jaren negentig is gerealiseerd. Voorafgaande aan deze realisatie is in 1991 een bodemonderzoek uitgevoerd door de firma Landview. Tijdens dat onderzoek is in de bodem slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde functie. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning komt de vraag aan de orde of een bodemonderzoek noodzakelijk is. Er is sprake van een interne verbouwing en er vindt geen wijziging naar een gevoeliger functie plaats. Een bodemonderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de **Watertoets** kan vastgesteld worden dat de voorgestelde ingreep slechts intern binnen een bestaande gebouw zal plaats vinden, waarmee de relevantie van dit aspect ontbreekt.

Het aspect '**Bedrijven en milieuzonering**' is een 'sleutel'-aspect voor de onderhavige ingreep; het volgende is van belang:

Het te verbouwen pand staat op een bedrijventerrein met kantoren en bedrijfsbebouwing. De nieuwe woonfunctie mag geen onevenredige hinder ondervinden van de bedrijvigheid in de omgeving en de woonfunctie mag geen belemmering zijn voor een normale exploitatie van de betreffende bedrijven.

De uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG biedt hiervoor een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten worden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden gegeven. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De afstanden in de richtafstandenlijst geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Binnen bedrijfstypen kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is daarom niet te bepalen.

Ter weerszijden van het betreffende pand zijn kantoren aanwezig. De richtafstand daarvoor is 10,00 m' (i.v.m. geluid). Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Aan de Graanmarkt en aan de overzijde van de Markerwaardweg zijn bedrijven toegestaan t/m categorie 4.2, maar in de werkelijke situatie zijn de bedrijven in de omgeving van de planlocatie overwegend van een lager categorie.

Voor de planlocatie relevante bedrijven zijn:

- Graanmarkt 4 betreft Slaapcomfort Botman, vervaardiging van en handel in handgemaakte bedden en matrassen op een afstand van 52 m'.

Hiervoor geldt een minimale richtafstand van 50 m' (geluid - vervaardiging van overige goederen).

Aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan.

- Graanmarkt 7 en 9 betreffen installatiebureau's Braas (electro) en Miegroep (automatisering),.
- Graanmarkt 2 betreft een bureau voor reclame-design op een afstand van 70 m'.
- Zaadmarkt 1 betreft Beerepoot Installatietechniek op een afstand van 100 m'

Voor installatiebedrijven en reclamebureau's geldt een minimale richtafstand van 10 m' (geluid)

De genoemde bedrijven geven derhalve geen belemmering voor het realiseren van de woonfunctie op Graanmarkt 3.

Aan de overzijde van de Markerwaardweg zijn 2 bedrijven relevant:

- Nieuwmarkt 1, Van de Werf Mechanisatie, handel in tractoren e.d. op en afstand van ruim 100 m'.

Vergelijkbaar is: handel in vrachtauto's, waarvoor een richtafstand geldt van 100 m' (geluid). Hier wordt aan voldaan.

- Nieuwmarkt 2 betreft het bedrijf Salco Garagedeuren. Dit is een bedrijf omschreven als 'Metaalhandel-bewerking'. Gelet op het feit dat de bedrijfsactiviteiten in pandig plaatsvinden, de provinciale Markerwaardweg tussen het bedrijf en de locatie ligt en het voormalige kantoorgebouw als logiesgebouw in de zin van de Wet milieubeheer niet geluidgevoelig is, kan er op basis van goede ruimtelijke ordening worden afgeweken van de richtafstanden.

Conclusie:

Genoemde bedrijven in de omgeving van de planlocatie zijn geen belemmering voor het omzetten van een kantoorbestemming in een woonbestemming ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Omgekeerd kan worden vastgesteld dat deze huisvesting geen belemmeringen oproept voor een normale exploitatie van genoemde bedrijven.

Met betrekking tot de **Verkeersaspecten** kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de woonfunctie zeker niet hoger is dan het aantal verkeerbewegingen van de voormalige kantoorfunctie.

Met betrekking tot het parkeren kan worden gesteld, dat op het terrein 56 parkeerplaatsen aanwezig zijn (zie **afb. 5**).

De parkeernorm voor het huisvesten van arbeidsmigranten is 0,5 per persoon. Er worden 56 appartementen gerealiseerd t.b.v. 112 arbeidsmigranten.

Met betrekking tot de **Luchtkwaliteit** kan het volgende worden opgemerkt:

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de realisering van de huisvesting van arbeidsmigranten in de plaats van een kantoorfunctie wijzigt de situatie ter plaatse zich - in het kader van de luchtkwaliteit – niet structureel; een en ander heeft geen (nadelige) invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft derhalve een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Met betrekking tot **Wegverkeerslawaaï** is het volgende van belang:

De transformatie van kantoorgebouw naar logiesgebouw wordt gerealiseerd als onderkomen voor arbeidsmigranten en is een aparte inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De locatie is en blijft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh.

Wel ligt het pand in de zone van de Markerwaardweg, de N240, een weg met een verkeerssnelheid van 80 km/uur.

Het bouwjaar van het kantoorgebouw is 1993. De bouw-eis voor het binnenniveau voor een kantoorpand was 40 dB. Gelet op de gevelbelasting van ongeveer 65 dB Lden (op basis van de geluidsbelastingkaart van de provincie) is de verwachting dat de gevelisolatie onvoldoende is. Gelet op de wens vanuit de gemeente om te streven naar een duurzame en menswaardige huisvesting moet met een gevelweringsonderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Voor het gewenste akoestisch onderzoek zal opdracht worden gegeven; de bevindingen zullen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning beschikbaar zijn.

Met betrekking tot het aspect **Externe veiligheid** het volgende:

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

In ieder geval kan in dit verband worden gesteld dat met het voorliggende initiatief geen nieuwe risicovolle activiteiten worden geïntroduceerd.

Op ca. 280 m' naar het noorden bevindt zich aan de Groothandelsmarkt een opslag van gewasbeschermingsmiddelen van Agrifirm. Op ca. 180 m' ten zuiden van de planlocatie ligt de N302 en op ca. 250 m' een gastransportleiding van de Gasunie. Genoemde afstanden vormen geen belemmering voor de realisering van een woonfunctie t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten.

De planlocatie valt wel binnen het invloedsgebied van twee risicovolle activiteiten: een hogedruk aardgasleiding (afstand tot de risicobron 170 meter en invloedsgebied van de risicobron 200 meter) en een transportroute weg (afstand tot de risicobron 125 meter en invloedsgebied van de risicobron 200 meter).

Het is noodzakelijk dat ter zake een risico-analyse wordt uitgevoerd.

Er zal een risico-analyse worden uitgevoerd; de bevindingen zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning beschikbaar zijn.

Met betrekking tot de **Duurzaamheidsaspecten** het volgende:

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

Regionaal beleid

De gemeenten in Noord-Holland Noord streven in toenemende mate naar energieneutrale nieuwbouwwoningen, die het eigen gebouwgebonden energieverbruik zelf opwekken of zelfs nul-op-de-meter woningen waarbij ook het gebruikers gebonden energieverbruik zelf wordt opgewekt.

Op 8 maart 2018 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord daartoe het statement 'Aardgasloze nieuwbouw Noord-Holland Noord' ondertekend waarmee zij aangeven om alle nieuwbouwprojecten te realiseren zonder aardgasaansluiting.

In het Bouwbesluit is onlangs opgenomen dat per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer mogen krijgen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouwwoning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen.

Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de RUD [een brochure](#) gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen.

Verschuillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het [Duurzaam Bouwloket](#). De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan met het loket. Ook heeft het Duurzaam Bouwloket op hun website [een stappenplan](#) om een nieuwbouwwoning naar Nul-op-de-meter kan krijgen.

Op de website van de RUD is een overzicht gepubliceerd waar per gemeente wordt aangegeven of en welke [financiële regelingen](#) (subsidies en leningen) er zijn voor het treffen van duurzame maatregelen in een bestaande of nieuwbouwwoning.

Uitgangspunten initiatiefnemer

De initiatiefnemer beraadt zich over de mogelijkheden voor het nemen van maatregelen, die de duurzaamheid bevorderen; bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hieromtrent uitsluitend worden gegeven.

Met betrekking tot de aspecten **Cultuurhistorie** en **Archeologie** kan worden gesteld, dat deze gezien de aard van de ingreep (uitsluitend intern in het bestaande gebouw) geen belemmeringen oproepen voor de betreffende uitvoering van werkzaamheden.

Met betrekking tot het aspect **Natuur** lijkt het aannemelijk dat een interne verbouwing geen negatieve invloed heeft op de aanwezigheid van eventuele - al dan niet beschermingswaardige - dier- en plantensoorten. Wanneer dit desondanks per se noodzakelijk wordt geacht, zal hiervoor een quick-scan flora & fauna worden uitgevoerd. De bevindingen zullen dan bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning beschikbaar zijn.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft het verbouwen van een kantoorgebouw t.b.v. appartementen voor arbeidsmigranten.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente is voornemens voor de betreffende ingreep vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo.

Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 geeft aan dat een omgevingsvergunning kan worden verleend in gevallen die bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen. Voorwaarde is dat een afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Procedurele aspecten

De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2. Wabo is van toepassing.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad van Medemblik heeft in deze op 13 oktober 2011 het volgende besluit genomen:

"Alle projecten waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo-projectbesluiten') aan te wijzen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen tegen de verlening van de omgevingsvergunning is vereist, onder de voorwaarde dat de raad vóóraf in kennis wordt gesteld van het voornemen van het college de gevraagde vergunning te verlenen".

6.2. Economische/ financiële uitvoerbaarheid

Niet van toepassing.

BIJLAGE 1

Nummer
Zaaknummer

14R-15-3253

10-15-23572
Z-15-55639



ARCHIEFEXEMPLAAR

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik

d.d. 11/6/15 nr. 10-15-
de griffier, 03253

ind. amendement.

Nadere regels

huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen

Inleiding

In december 2012 is de notitie "Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. De consequenties van dit beleid hebben wij enkele keren besproken. In de praktijk is naar voren gekomen dat de geldende kaders voor de middenschaal - huisvesting tot 50 personen te algemeen zijn en dat een actualisatie van het beleid gewenst is.

De huidige kaders voor de beoordeling van aanvragen voor huisvesting arbeidsmigranten verhinderen dat de gemeente Medemblik in voldoende mate kan voldoen aan adequate huisvesting van de deze doelgroep. Het is wenselijk ook grootschalige huisvesting mogelijk te maken binnen de overige kaders. Het beoordelingskader dient daarom te worden aangepast.

Het gaat hier om de volgende onderwerpen:

1. *Algemene uitgangspunten*
2. *Gelijkmatige spreiding over de gemeente Medemblik*
3. *Situering*
4. *Woon -en leefklimaat*
5. *Parkeernorm*
6. *Stedenbouwkundige, bouwkundige -en brandveiligheidseisen*
7. *Beheer en nachtregister*

Uitwerking nadere regels

Voor de huisvestingsvormen die aan bod komen in deze uitwerkingsnota, gelden de volgende uitgangspunten:

1. Algemene uitgangspunten

- 1.1 *De huisvesting:* Onder de 'huisvesting' wordt verstaan een huisvesting van de arbeidsmigranten in een accommodatie (huisvesting bij de agrarische bedrijven in het buitengebied valt niet onder deze definitie);
- 1.2 *Communicatie:* iedere aanvrager dient zorg te dragen voor een goede en tijdige communicatie met de belanghebbenden over de plannen voor huisvesting arbeidsmigranten.
- 1.3 *Quick Scan:* De principeverzoeken alvorens ze voor te leggen aan de raad, te toetsen aan de Nota Nadere regels middels een zogenaamde Quick Scan.

2. Gelijkmatige spreiding over de gemeente Medemblik

- 2.1 *De richtlijn is:* In geval van meerdere aanvragen wordt een gelijkmatige spreiding over de gemeente Medemblik nagestreefd.

3. Situering

- 3.1 Bij een keuzemogelijkheid de voorkeur geven aan huisvesting in leegstaande gebouwen/bestaande complexen in of aansluitend aan kern (zoals zorgcomplexen, scholen, kantoren en daarmee gelijk te stellen bebouwing).

3.2 Situering op bedrijventerreinen is in principe toegestaan mits aangetoond wordt dat de huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijventerrein geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.

Bij de huisvesting in nieuwe of in gebruik zijnde panden moeten de eisen voortkomende uit de planologische en milieuwetgeving goed in acht worden genomen (milieucirkels, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit).

3.3 Huisvesting in combinatie met horeca blijft beperkt tot maximaal 25 personen.

4. Woon - en leefklimaat

4.1 De aanvrager moet garanderen dat de aanvraag voldoet aan de normenset van het Expertisecentrum Flexwoningen.

(Zo hebben bewoners onder meer minimaal 10 m² omsloten leefruimte per persoon. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen. Er is minimaal 1 douche per 8 personen. Er is voldoende koel-/vriesruimte en een kookplaat/platen per persoon etc.).

5. De principeverzoeken

5.1 In afwijking van het gestelde in de nota 'Participatie bij ruimtelijke plannen' (door de Raad gewijzigd vastgesteld op 30 januari 2014), worden alle principeverzoeken met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten, voorzien van een Quick Scan, door het college met een advies aan de Raad voorgelegd, waarbij de betreffende dorpsraad of dorpsraden het advies tegelijkertijd met de Raad krijgen toegestuurd en de Quick Scan tevens aangeeft wat de getalsmatige onderbouwing van de gerealiseerde huisvesting plaatsen is in relatie tot de gemeentelijke beoogde taakstelling.

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

6.1 Er kunnen per kern maximaal twee verzoeken voor een huisvesting boven de 50 plaatsen worden gerealiseerd, ongeacht de huisvesting op agrarische bedrijven.

7. Tijdsduur van de huisvesting

7.1 Het college geeft duidelijk aan wat de tijdsduur van de huisvesting is en welke overige voorwaarden aan huisvesting zijn gekoppeld. Daarbij geeft het college ook aan of het betreffende project kan leiden tot precedentenwerking voor huisvesting elders.

8. Parkeernorm

8.1 Er geldt een minimum parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplaats tenzij het bestemmingsplan of vastgesteld parkeerbeleid anders bepaalt.

9. Stedenbouwkundige, bouwkundige -en brandveiligheidseisen

9.1 De voorziening moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, aantal, verkeersbewegingen, verkeersontsluiting, parkeerruimte etc.), locatiekeuze en het uiterlijk moet passen binnen directe omgeving. Tevens mag de huisvestingsvorm niet belemmerend zijn voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijfsmatige activiteiten;

9.2 de huisvesting dient te voldoen aan bestaande wet- en regelgeving. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het Bouwbesluit, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, de gemeentelijke bouwverordening, de APV, de geldende bestemmingsplannen;

10. Beheer, nachtregister en toezicht

- 10.1 Er moet 24 uur per dag iemand (Nederlands sprekende beheerder) fysiek bereikbaar zijn in het geval van calamiteiten. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud en is de contactpersoon voor bewoners, gemeente en verhuurder. Hij is direct fysiek aanspreekbaar bij het ontstaan van problemen. De beheerder zorgt er voor dat problemen worden voorkomen;
- 10.2 Er moeten verkorte huis- en leefregels inclusief rook-, drink- en drugsbeleid/regels, eveneens in de taal van de bewoners aanwezig zijn. Deze regels dienen te worden opgesteld en verstrekt door de verhuurder. De gemeente dient in te stemmen met de wijze waarop het beheer geregeld wordt.
- 10.3 De beheerder houdt tevens een nachtregister bij. De contactgegevens van de (interne of externe) beheerder staan op een informatiekaart die aanwezig is in de woonvoorziening, zodat de gemeentelijke controleur die kan bekijken. De algehele verantwoordelijkheid voor het beheer ligt bij de verhuurder;
- 10.4 Ten aanzien van toezicht en handhaving is uitgangspunt het opsporen en optreden tegen illegale situaties, controleren op de naleving van afgegeven vergunningen (bestemmingsplan, bouwregelgeving, nachtregister, naleving huisvestingsnormen), controleren van de rechtmatigheid van verblijf, het optreden bij situaties van onveiligheid en /of overlast etc.

Citeerdeel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen'.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 11 juni 2015.

De griffier,



De voorzitter,



Bekendgemaakt: -----2015

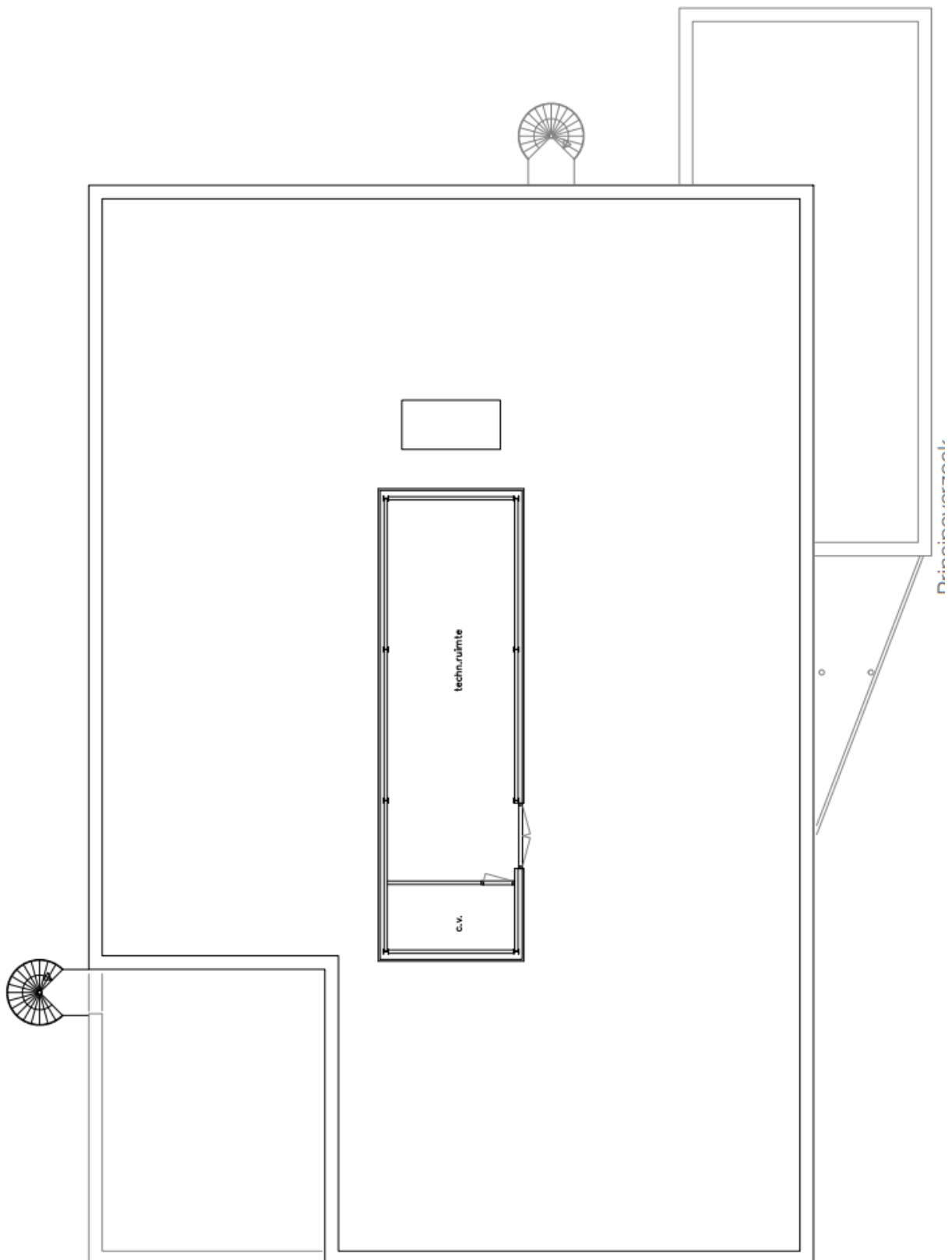
BIJLAGE 2

De indeling van de plattegronden per verdieping









dakoverzicht