Parkmanagement Medemblik

Bedrijvenpark WFO

Gemeente Medemblik
T.a.v. college Burgemeester & Wethouders
T.a.v. Gemeenteraad
Dick Ketlaan 21
1687 CD Wognum

Betreft: "Wijziging Kantoorbestemming in woonbestemming t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten, Graanmarkt 3 te Zwaagdijk, gemeente Medemblik"

Aantal pagina's: 4

Zwaagdijk Oost, 2 april 2019

Geacht College B&W, Gemeenteraad.

Middels deze brief willen wij, de ondernemers van bedrijventerrein WFO, het Parkmanagement en het bestuur, onze reactie verwoorden op het voorstel tot de herbestemming van Graanmarkt 3 tot arbeidsmigranten huisvesting.

We maken ons ernstig zorgen over dit plan en de nu gekozen bestuurlijke weg. Onderstaand zullen we onze zorgen puntsgewijs toelichten.

1. **Aantal te realiseren bedden**

   In de QuickScan d.d. 28 november 2018 staat te lezen dat van de taakgestelde duizend bedden er reeds 995 zijn gerealiseerd en dat met de 112 bedden de gewenste duizend bedden ruimschoots worden gehaald.

3.4 Getalsmatige onderbouwing in relatie tot de beoogde taakstelling (stand 19 februari 2019)

- *Taakstelling:* *1.000 bedden*
- *Daarvan gerealiseerd:* *995*
- *Nog te realiseren:* *5*
- *Principeverzoek Graanmarkt 3:* *112*

We hebben ernstige zorgen over dit hoge aantal bedden, temeer er conform de stukken maar behoefte is aan 5 bedden? Het hoge aantal bedden zorgt voor vergroting van de problematiek ten aanzien van de punten parkeren, verkeersveiligheid, controle en handhaving. Waarom niet een veel lager aantal? Het nu te realiseren aantal is het 22-voudige van de vraag. Waarom wordt het ingediende aantal niet gerelateerd aan de vraag?

2. Precedentwerking

Met dit initiatief wordt het aantal migrantenbedden ruim overschreden, er zit geen max op. Van dit plan gaat een precedentwerking uit. Hoe vervolgens om te gaan met initiatieven die zullen volgen? Economisch gezien is het huisvesten van migranten in leegstaande gebouwen lucratief dus hiervoor zullen plannen zich aandienen. Er is geen enkele duidelijkheid over hoe hier dan mee wordt omgegaan.

3. Verkeersveiligheid

Het bedrijventerrein is niet ingericht op het huisvesten van mensen, ook migranten hebben recht op verkeersveiligheid. We maken ons hierover ernstig zorgen. De verkeersintensiteit is hoog zeker met vrachtwagens. Bewegwijzering is summier, voor migranten in de praktijk mogelijk niet leesbaar, er is geen fietsroute en er zijn geen trottoirs. Indien hier geen aanpassingen voor komen is het letterlijk wachten tot het misgaat. Hieraan is ons inziens niet voorbij te gaan. We verwachten dat de gemeente of initiatiefnemer zijn verantwoordelijkheid hierin neemt en aangeeft wat bij een mogelijke herbestemming de waarborging is van de veiligheid van de migranten en de preventie van verkeersonveilige situaties.

4. Bestemmingsplanwijziging ten aanzien van bestaand gebruik.

Indien het bestemmingsplan wordt aangepast, worden de gebruiksmogelijkheden van bestaande bedrijven op het bedrijfsterrein verminderd. Een onderneming kan hiervan beperkingen ondervinden, die hem direct in zijn bedrijfsvoering raakt. Hoe is dit onderzocht, laat staan met die ondernemers besproken? Gevolgen van een bestemmingsplanwijziging dienen veel beter vooraf onderzocht te worden.

5. Parkeren

In de praktijk bezitten arbeidsmigranten ieder een auto. De gestelde parkeernorm van 0,5 is te laag. Dit gaat niet passen op de kavel en zal gaan zorgen voor parkeeroverlast. Het vigerende bestemmingsplan stelt dat parkeren en laden en lossen op eigen terrein verplicht is. Een lager aantal bedden lost dit op.

6. Het buitenruimte en gebruik

Werknemers werken niet de hele dag, ook zij hebben vrije tijd, vakantie, een week geen werk, kortom tijd die zij rondbrengen in de woning en daaromheen. Naar onze mening voorzien de ingediende plannen ten aanzien van de verbouwing hier onvoldoende in en zijn flinke aanvullende voorzieningen noodzakelijk. Van een normale leefomgeving is geen sprake. Ook dit zou onderzocht moeten worden. Een lager aantal bedden zou meer ruimte op eigen terrein mogelijk maken om hierin te voorzien.

Alternatief voor deze locatie, waarbij wel aan bovengenoemde aspecten kan worden voldaan is het leegstaande kantorencomplex naast het gemeentehuis van Medemblik langs de A7. Ruime opzet in een groene omgeving op loopafstand van de dorpskern met diverse voorzieningen.

7. Toezicht en handhaving

Ten aanzien van het gebruik, het parkeren op eigen terrein, geluidsoverlast of andere vormen van overlast, hoe wordt toezicht en handhaving geborgd aan de voorkant? Als bedrijventerrein wensen we niet dadelijk als handhaver te moeten optreden. Duidelijk afspraken aan de voorkant, één aanspreekpunt, één beleid vooraf hoe omgegaan wordt met overlast en handhaven voorkomt problemen dadelijk in de toekomst. Het zijn juist deze problemen die migrantenhuisvesting in de toekomst kunnen stigmatiseren, terwijl deze in goede afspraken aan de voorkant prima zijn te regelen.

8. Huisvesting in relatie werkgever.

We zouden graag zien in hoeverre onderzocht wordt dat de werkgever die nog niet gehuisveste werknemers in dienst heeft, de mogelijkheden op eigen terrein goed heeft onderzocht. Dit zou dan naar analogie van de agrarische sector kunnen plaatsvinden met huisvesting op eigen terrein, of in eigen gebouw. Het gaat tenslotte om nog maar 5 bedden.

9. De ruimtelijke motivatie

In de ruimtelijke motivatie ex. Art 2.12 WABo tbv project "Wijziging Kantoorbestemming in woonbestemming t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten, Graanmarkt 3 te Zwaagdijk, gemeente Medemblik" staat op pagina 5 te lezen.

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.*

Een tweetal aspecten hiervan zijn relevant:

Aspect 1 Goed overleg
in goed overleg met het bedrijfsleven : er heeft géén enkel overleg plaatsgevonden.

Aspect 2 duurzame en menswaardige huisvesting
We vinden dat dit onvoldoende geborgd is in het nu ingediende initiatief ten aanzien van de bovengenoemde aspecten.

Resumerend vinden we het zorgelijk dat we als bedrijventerrein / ondernemers niet betrokken zijn in deze planvorming. Door de complexiteit van zaken die met deze aanvraag is gemoeid, is het onmogelijk om dit als kruimelgeval te beoordelen, er is niet voldaan aan hetgeen gesteld is in de ruimtelijke motivatie. Daarnaast vinden het aantal bedden te veel. We gaan graag in overleg om mogelijke planschade procedures richting de toekomst te voorkomen en verzoeken het College van Burgemeester en Wethouders alsmede de Gemeenteraad thans geen besluiten te nemen ten aanzien van huisvesting van arbeidskrachten op het WFO bedrijventerrein.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur BWFO,

het Parkmanagement,

en de ondernemers van bedrijventerrein WFO,

Getekend door:

Pieter Veeter, directeur Parkmanagement Medemblik

