

Aan het college van burgemeester & wethouders
en gemeenteraad Medemblik

Wognum, 21 november 2023

Betreft: aandachtspunten besluitvorming initiatieven grootschalige huisvesting arbeidsmigranten

Geacht college en leden van de raad,

Hierbij doen wij u een lijst met aandachtspunten toekomen ter ondersteuning van uw proces tot besluitvorming aangaande de vier initiatieven voor grootschalige huisvesting arbeidsmigranten in Medemblik.

Na een lange periode vanaf indiening van ons principeverzoek (6 april 2022) voor een initiatief aan de Stationsbuurt in Benningbroek en vervolgens de vele overleggen met de betrokken wethouder en ambtenaren waren wij vorige week donderdagavond aanwezig bij de commissievergadering.

Wij hebben toen gebruik gemaakt van het inspreekrecht, waarna de commissie ons initiatief en de drie andere initiatieven besprak.

Naar onze mening hebben een aantal opmerkingen tijdens de vergadering nog nadere toelichting nodig.

Wij hebben dit samengevat in een tiental onderwerpen en zijn zo nodig bereikbaar om dit nader toe te lichten.

Tenslotte wensen wij u volgende week donderdag een vruchtbare raadsvergadering toe en veel wijsheid in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet namens de initiatiefnemers,

■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
■■■■■■■■	■■■■■■■■■■
■■■■■■■■	■■■■■■■■■■

Bijlage: Aandachtspunten initiatief project "Stationsbuurt Benningbroek"

Aandachtspunten initiatief project "Stationsbuurt Benningbroek"

Datum 21-11-2023



1. Huidige bestemming / vergunningstraject

- a. De huidige locatie heeft een Horeca-bestemming. Binnen de regels van het bestemmingsplan is de realisatie van een permanent logiesgebouw mogelijk.
- b. Er zullen twee omgevingsvergunningen worden aangevraagd; Eén voor het aanpassen van het huidige bestemmingsplanbouwvlak t.b.v. het hoofdgebouw en één voor het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van de drie paviljoen gebouwen voor de duur van 20 jaar.
- c. Voor het aanpassen en wijzigen van het huidige bestemmingsplan zal een goede ruimtelijke onderbouwing worden geschreven, inclusief de daarbij benodigde onderzoeken. Hierin worden o.a. opgenomen: verkeersbewegingen, parkeren, akoestisch onderzoek, geluidwering vanaf A7, Stikstofdepositie, Arius berekening aanleg- en gebruiksfase, brandveiligheid, bodemonderzoek, samenhang bewoners, planschade overeenkomst.

2. Logiesfunctie

- a. Er lijkt onduidelijkheid te zijn bij sommige raadsleden of er sprake is van een woonfunctie of een logiesfunctie (fractie Morgen met de oproep om een woningcorporatie hierbij te betrekken). Het gaat om een logiesfunctie met de hierbij behorende regels uit het Bouwbesluit.
- b. Voor een logiesfunctie wordt ook een "goed woon- een leefklimaat" gewenst. In de praktijk zal dit betekenen dat er moet worden voldaan aan de geluidseisen voor wonen. Het initiatief is zodanig ontworpen op de locatie dat hieraan kan worden voldaan.
- c. Voor deze locatie zal de bestemming "logies" worden aangevraagd, waarbij centraal wordt gegeten in het restaurant. Ook wordt op het terrein voor voldoende accommodatie gezorgd m.b.t. recreatie en ontspanning.
- d. Bij logies hoort automatisch een nachtregistratie. Dit biedt veel voordelen m.b.t. beheersbaarheid en veiligheid.
- e. Ook de inschrijving kan in overleg met de gemeente worden geregeld.
- f. Logies is overigens voor een periode van maximaal 6 maanden. Hier bestaat nogal eens verwarring over.

3. Participatie

- a. De omwonenden zullen uiteraard worden betrokken bij de planvorming maar hebben geen mogelijkheid om realisatie binnen het huidige bouwvlak te blokkeren. Dit geldt ook voor de provincie N-H.
- b. Buurtparticipatie en verslag buurtparticipatie is onderdeel van vergunningstraject "wijzigen bestemmingsplan".

4. Overlast / beheerplan

- a. In de praktijk wordt van logiesgebouwen niet of nauwelijks overlast ervaren. Dit in tegenstelling tot huisvesting in reguliere woonhuizen
- b. Er zal een beheerplan worden opgesteld, waarbij in hoofdlijnen wordt opgenomen: beheerorganisatie, taken en verantwoordelijkheden beheerder, toegankelijkheid en veiligheid, nachtregister, brandveiligheid, handhaving regels, recreatie en vrije tijd, zorg en welzijn, goede buur en omwonenden.

5. Bereikbaarheid / ontsluiting

- a. In het Sweco-rapport wordt o.a. aanbevolen om logiesgebouwen zo dicht mogelijk bij voorzieningen te realiseren. Los van het feit dat dit doorgaans veel weerstand zal oproepen bij omwonenden, lijkt de praktijk anders. Logiesgebouw Agriport wordt door de bewoners zeer hoog gewaardeerd en is niet dichtbij voorzieningen gesitueerd. Overigens is de locatie ca. 1,5 km verwijderd van het centrum van Abbekerk. Dichter bij de kernen wordt over het algemeen door omwonenden ook niet op prijs gesteld.
- b. In het Sweco-rapport wordt eveneens aangegeven dat de bereikbaarheid belangrijk is. De locatie "Stationsbuurt Benningbroek" is juist bijzonder goed bereikbaar door de naast gelegen af- en oprit van de A7. Een bedrijf als bv. Action is daar vanuit prima bereikbaar.
- c. Daarnaast is de locatie "Stationsbuurt Benningbroek" ook goed per fiets bereikbaar.

6. Raadscommissie 16 november

In de raadsdiscussie is o.a. aangegeven dat er geen gebouwen moeten worden gerealiseerd voor huisvesting van medewerkers welke nu zijn gehuisvest buiten de gemeente of zullen werken buiten de gemeente. De praktijk is dus dat andere gemeenten dit moeten oplossen voor de medewerkers die nu in de gemeente Medemblik werken en daar niet gehuisvest kunnen worden.

7. Huidige Schetsontwerp

- a. Het project "Stationsbuurt Benningbroek" zal landschappelijk worden vormgegeven met karakteristiek materiaalgebruik.
- b. Huidige ingediende schetsontwerp is slechts een volumestudie. Bij een volgende fase zal samen met een partij die bekend is met de realisatie en exploitatie van grootschalige huisvesting een nieuw schetsplan worden opgesteld, waarbij vervolgens een aanvang wordt gemaakt met een zorgvuldig participatieproces in overleg met de gemeente. Deze volgorde/fasering is o.a. ook gebruikt voor een grootschalige huisvesting van 330 arbeidsmigranten op De Lus in Schagen. Aanstane donderdag wordt voor dit project de 1^e paal geslagen en medio juni 2024 wordt het project door Ursem Modulaire Bouwsystemen opgeleverd. Het betreft een tijdelijk project voor de duur van 20 jaar.

8. Controlerende taak gemeente

De aanvrager zorgt er voor dat alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en gerapporteerd, de gemeente heeft enkel een controlerende functie.

9. Exploitatie / beheersbaarheid kosten

Zowel de uitzendbureaus als de medewerkers zelf geven de voorkeur aan goede en grootschaliger huisvestingslocaties. Enerzijds omdat de kosten hiervan beheersbaarder zijn en het beheer beter te regelen is. Maar anderzijds ook omdat hierdoor betere voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

10. Vier initiatieven

Er is feitelijk geen concurrentie tussen de projecten, wat ons betreft mogen alle initiatieven worden gerealiseerd. Voor de overige drie initiatieven is realisatie alleen mogelijk na bestemmingswijziging/-onthefing voor het gehele project. Gezien de gevoeligheid van de huisvesting van arbeidsmigranten zullen deze procedures naar verwachting wel eens lang kunnen duren. Voor onze locatie is dit slechts deels het geval.