

Aan
Provinciale Staten
Kopie aan

Uw contactpersoon
J.H.G. Buter
BEL/RO

Bijlagen:

1. Brief aan de gemeenten Hollands Kroon en Schagen
2. Principeverzoek Hippolytushoef aan de gemeente Hollands Kroon
3. Advies ambtelijk adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Telefoonnummer +31235143637
buteru@noord-holland.nl

5 mei 2021

1|8

Betreft: Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers
Rijksstraatweg 23 Hippolytushoef in
Bijzonder Provinciaal Landschap

Notitie

INHOUDSOPGAVE	blz.
1. Aanleiding	1
2. Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat 19 oktober 2020	2
3. Bestuurlijk overleg	2
4. De casus: Rijksstraatweg 23, Hippolytushoef	3
5. Win-winsituatie	3
6. Omgevingsverordening NH2020	3
7. Hippolytushoef versus Middenmeer	5
8. Tijdelijk versus permanent	6
9. Sturingsfilosofie gemeente Hollands Kroon	7
10. Precedentwerking	7
11. Conclusie GS	7

1. Aanleiding

Op 8 maart jl. hebben wij een brief (kenmerk 1586039/1586057) aan de gemeenten Hollands Kroon en Schagen verzonden over 'Initiatieven locaties tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers Kop van Noord-Holland' en in afschrift naar uw staten. In deze brief hebben wij toegezegd de casus Rijksstraatweg 23 te Hippolytushoef, gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), aan uw staten voor te leggen. De gemeente Hollands Kroon doet u het verzoek om deze casus mogelijk te maken. De tekst in onze brief aan de gemeenten over voorliggende casus is geel gemarkeerd, zie bijlage 1.

Het initiatief voor tijdelijke huisvesting Rijksstraatweg 23 gaat om een logiesaccommodatie voor kort verblijf van buitenlandse werknemers (hotelvorm). Het gaat niet om een woonfunctie.

2. Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat 19 oktober 2020

Onze toezegging aan de gemeente Hollands Kroon om het verzoek aan u voor te leggen houdt verband met de behandeling van het onderwerp 'Huisvesting van buitenlandse werknemers: probleemanalyse en aanpak' op 19 oktober 2020. In deze commissievergadering heeft wethouder Theo Meskers van de gemeente Hollands Kroon ingesproken. Hij heeft namens de regio steun uitgesproken voor het onder regie van de provincie uit te voeren locatieonderzoek huisvesting buitenlandse werknemers Kop van Noord-Holland. Daarbij heeft hij aandacht gevraagd voor steun vanuit de provincie voor lopende initiatieven. Er is afgesproken dat de gemeenten een lijst zouden aanleveren.

3. Bestuurlijk overleg

Op 10 februari 2021 hebben wij bestuurlijk overleg gehad over een lijst met vijf initiatieven voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers, waarvan vier in de gemeente Hollands Kroon en één in de gemeente Schagen. Bij deze initiatieven is sprake van (mogelijke) strijdigheid met provinciale regelgeving en/of beleid.

De uitkomst van het bestuurlijk overleg is weergegeven in onze eerder aangehaalde brief van 8 maart jl.

Op 10 maart jl. heeft een laatste overleg plaatsgevonden over de brief. De betrokken wethouders van Hollands Kroon en Schagen hebben aangegeven dat er vanuit gemeentelijke zijde nog een schriftelijke reactie komt. Door ons is aangegeven het verzoek van de gemeente Hollands Kroon, om de casus Rijksstraatweg 23 Hippolytushoef mogelijk te maken, aan u voor te leggen.

In onze brief van 8 maart jl. hebben wij benadrukt dat bijna alle initiatieven bij gemeenten conform de verordening kunnen en ook worden gerealiseerd. Zo biedt de Omgevingsverordening NH2020 de mogelijkheid van het huisvesten van buitenlandse werknemers bij agrarische bedrijven. Een mogelijkheid die bijvoorbeeld de provincie Zuid-Holland niet biedt.

Wij zien de lijst met vijf initiatieven, waar strijdigheid is met onze verordening of ons beleid, dan ook als uitzonderingen op het aantal initiatieven dat wél kan worden gerealiseerd binnen de provinciale kaders.

4. De casus: Rijksweg 23, Hippolytushoef (Hollands Kroon)

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf met twee leegstaande stallen zonder een bedrijfswoning gelegen langs de N99 bij de kern Hippolytushoef. In februari 2020 is er een principeverzoek bij de gemeente Hollands Kroon ingediend voor een logiesaccommodatie voor 300 buitenlandse werknemers, zie bijlage 2¹.



Rijksweg 23 gezien vanaf de ventweg langs de N99.

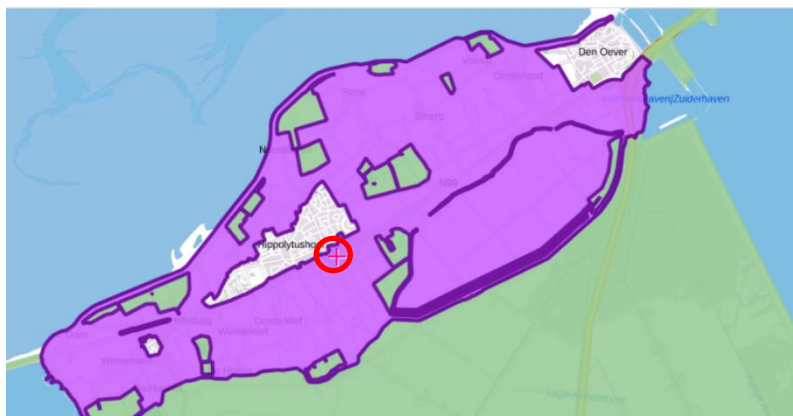
5. Win-winsituatie

Door de gemeente is aangegeven dat het gaat om een tijdelijke logiesvoorziening van 15 jaar. Na die 15 jaar zal het terrein worden gesaneerd, waardoor het weer weiland wordt. Dat betekent na 15 jaar een verbetering van het BPL ter plaatse, ten opzichte van de huidige situatie met twee leegstaande grote stallen (1.300 m² en 500 m²). De sloopkosten zijn indicatief geraamd op afgerond € 65.000,-.

De gemeente geeft aan dat met dit initiatief snel een bijdrage kan worden geleverd in het urgente vraagstuk van dit type huisvesting, omdat naar verwachting van de gemeente het traject onder regie van de provincie langer zal duren.

6. Omgevingsverordening NH2020

Het agrarisch bouwperceel Rijksweg 23 ligt in BPL (BPL gebied Wieringen) en in Landelijk Gebied, zoals aangeduid in de Omgevingsverordening NH2020.



Paars is BPL en de rode cirkel is Rijksweg 23

¹ Inmiddels is het plan bijgesteld. Het gaat niet meer om 300 maar om 120 logiesplekken.

De belangrijkste kernkwaliteiten van BPL zijn hier: zichtlijnen vanaf de keileembulten en habitat voor weidevogels (openheid en ruimtebeleving) en aardkundige waarden (aardkundige en landschappelijke karakteristiek).

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) valt de voorgestelde huisvesting onder de categorie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In onze verordening is aangegeven dat het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in BPL niet mogelijk is.

De afwijkmogelijkheid met de vereisten van 'groot openbaar belang' tezamen met 'er zijn geen reële alternatieven' geldt niet voor dit initiatief. Los van de vraag of het hier een groot openbaar belang betreft zijn vele alternatieven mogelijk. Dat blijkt alleen al uit het feit dat er nu een locatieonderzoek voor logiesaccommodaties voor buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland wordt uitgevoerd onder regie van de provincie.

Overigens hierbij de opmerking dat de gemeente (nog) niet heeft onderbouwd dat er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn. Dit is een wettelijke verplichting op grond van het Bro artikel 3.1.6 (Ladder voor duurzame verstedelijking). Het perceel Rijksstraatweg 23 is immers gelegen buiten bestaand stedelijk gebied.

Dit onderzoek naar binnenstedelijke mogelijkheden vindt wel plaats in het kader van het locatieonderzoek uitgevoerd onder regie van de provincie.

De verordening heeft een specifieke regeling voor voormalige agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied (VAB-regeling).

Zo kan volgens de verordening dit agrarisch bouwperceel Rijksstraatweg 23 worden omgezet naar een burgerwoning als alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Wanneer er meer dan 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan is een tweede burgerwoning mogelijk. Op deze locatie gaat het om 1.800 m² aan bedrijfsbebouwing waardoor er op deze locatie twee burgerwoningen mogelijk zijn. Als gebruik wordt gemaakt van de VAB-regeling, dan komt deze locatie niet geheel vrij van bebouwing.

Dit in tegenstelling tot het voorstel van de gemeente Hollands Kroon waarbij de locatie na 15 jaar geheel weiland wordt en het weidevogelleefgebied wordt vergroot.

Bij alle plannen in het Landelijk Gebied geldt het aspect ruimtelijke kwaliteit. Zie het advies van het ambtelijke adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), bijlage 3. Dit advies is echter wel gebaseerd op het principeverzoek met een logiesaccommodatie voor 300 buitenlandse werknemers van begin 2020.

Mede op basis van de provinciale reactie en het ARK advies is het plan teruggebracht naar een accommodatie voor 120 personen. Zie voor een artist impression van een logiesaccommodatie voor 120 personen onderstaande foto's.

Voor dit nieuwe plan is nog geen ARK advies beschikbaar.



Artist impression nieuw plan 2021 vooraanzicht. De kanttekening dat er in de huidige situatie geen bomen aanwezig zijn. Mocht het plan doorgang vinden dan is de aanplant van bomen onwenselijk, omdat vanuit bomen roofvogels jagen op weidevogels.



Artist impression nieuw plan 2021 bovenaanzicht. Op het beeld missen de noodzakelijke verhardingen met parkeerplaatsen.

7. Hippolytushoef versus Middenmeer

In het principeverzoek dat is ingediend bij de gemeente Hollands Kroon, (zie bijlage 2) is aangegeven dat het gaat om het huisvesten van buitenlandse werknemers voor Agriport en specifiek voor de bouw van een datacenter. In de direct omgeving van Middenmeer/Agriport zijn er diverse locatiemogelijkheden voor een dergelijke (en grotere) huisvesting. Dat beperkt ook de verkeersbewegingen.

8. Tijdelijk versus permanent

Dit initiatief betreft een tijdelijke locatie. Onderzoek wijst uit dat huisvesting voor buitenlandse werknemers een structureel tekort betreft. Het structurele tekort aan huisvesting vraagt eerder om een permanente oplossing.

Wij hebben van ontwikkelende partijen begrepen dat de businesscase van tijdelijke huisvesting problematisch is, omdat de investering in een relatief korte termijn moet worden terugverdiend. Ook om die reden zijn permante logiesvoorzieningen gewenst om zo te kunnen voorzien in kwalitatief goede huisvesting.

Juist door het oplopende structurele tekort aan huisvesting zal na 15 jaar mogelijk de vraag worden gesteld of deze locatie blijvend kan worden benut. Zeker omdat dan de huisvestingslocatie een hoger rendement kan opleveren. De huisvesting is immers dan afgeschreven.

Overigens geldt er binnen het omgevingsrecht geen uniforme termijn voor tijdelijkheid. In een landelijke regeling voor tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (Besluit omgevingsrecht, bijlage II) is een instandhoudingstermijn van 10 jaar het maximum om de reguliere (korte) omgevingsvergunningprocedure te kunnen gebruiken. Bij een langere instandhoudingstermijn dan die 10 jaar geldt een zwaardere procedure. Er is dus geen vaste maatstaf voor welke tijdsduur nog tijdelijk is en welke niet. Er is dus ruimte om hier als bevoegd gezag zelf een gemotiveerde invulling aan te geven², gelet op de relevante belangen in deze casus.

Uit de jurisprudentie over de genoemde landelijke regeling volgt dat voor tijdelijkheid van belang is dat het feitelijk mogelijk en aannemelijk moet zijn dat de vergunde activiteit zonder onomkeerbare gevolgen *kan* worden beëindigd. Het hoeft dus niet aannemelijk te zijn dat de activiteit *zal* worden beëindigd. Wel mag geen sprake zijn van onomkeerbare gevolgen. Dat zou in deze casus relevant kunnen zijn indien door het project natuurlijke of landschappelijke waarden verloren gaan die niet (goed) zijn te herstellen.

Provinciale Staten kunnen echter aanvullend op de landelijke jurisprudentie zelf invulling geven aan het criterium tijdelijk. Indien in de belangenafweging de verbetering van het landschap na de tijdelijke functie een belangrijke rol speelt, ligt het voor de hand te borgen dat de tijdelijke functie na die termijn daadwerkelijk wordt beëindigd en het gebied inderdaad de beoogde kwaliteitsverbetering en herinrichting krijgt, gelet op de door Provinciale Staten vastgestelde kernkwaliteiten van dit BPL. Ten aanzien van de landschapsverbetering door het

² In het ontwerp voor de Omgevingsverordening NH2022 zit een nieuwe regeling voor recreatieparken. Daar wordt een termijn van 10 jaar gehanteerd.

‘opruimen’ van het voormalig agrarisch bouwperceel geldt bovendien dat hierin al wordt voorzien door de eerder genoemde VAB-regeling. Indien de landschapsverbetering op termijn voor PS geen rol speelt in de belangenafweging om dit project toe te staan, ligt het juridisch meer voor de hand de locatie permanent uit BPL te verwijderen.

9. Sturingsfilosofie gemeente Hollands Kroon

Het gemeentelijk beleid is gericht op het zoveel mogelijk faciliteren van marktinitiatieven. De beperking die de gemeente stelt ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers is dat het niet plaatsvindt in de woonkernen. Dit betekent dat in principe zoveel mogelijk medewerking wordt verleend aan huisvesting op of aan de rand van bedrijventerreinen, in het landelijk gebied en in dit geval bijzonder provinciaal landschap. Wel geeft de gemeente aan dat het moet passen binnen het provinciaal kader.

10. Precedentwerking

Bij de afweging om het verzoek te honoreren moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van meer verzoeken van gemeenten. Dat kan zowel gaan om andere agrarische bouwpercelen in BPL als dat het kan gaan om andere stedelijke ontwikkelingen. Als er met dit initiatief wordt ingestemd, waarom mag er wel worden gebouwd in BPL voor de huisvesting van buitenlandse werknemers en zou dat niet mogelijk zijn voor (starters)woningen of voor andere stedelijke voorzieningen?

Wat maakt dit initiatief zo bijzonder en specifiek ten opzichte van toekomstige verzoeken voor andere stedelijke ontwikkelingen in BPL?

Het is natuurlijk ook denkbaar dat de VAB regeling wordt uitgebreid met naast de mogelijkheid van permanente woningen ook de mogelijkheid voor tijdelijke functies, beide om opbrengst te genereren om de sloopkosten van de agrarische bedrijfsbebouwing te dekken en beide met het oogmerk om verrommeling van het landelijk gebied tegen te gaan.

11. Conclusie GS

De door de initiatiefnemer verstrekte informatie geeft aan dat een kwalitatief goede tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers mogelijk is op het perceel Rijksweg 23 Hippolytushoef.

Ook zal er sprake zijn van ruimtelijke winst na 15 jaar, indien alle bebouwing wordt gesloopt en het perceel weiland wordt.

Wij hebben echter een andere beoordeling van de win-winsituatie, zoals de gemeente Hollands Kroon dat aangeeft in haar verzoek.

Wij hebben onvoldoende vertrouwen als het gaat om de zekerheid dat over 15 jaar de tijdelijke huisvesting daadwerkelijk wordt gesloopt. Wij

zien de vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers niet als een tijdelijke, maar als een structurele vraag. Dat betekent dat wij er vanuit gaan dat na 15 jaar de vraag er nog steeds is. Een na 15 jaar nog goed functionerende logiesaccommodatie slopen is niet waarschijnlijk. Daarmee is de zekerheid van sloop op zijn minst twijfelachtig.

Het andere aangedragen argument is om tijdelijke huisvesting te realiseren om daarmee de € 65.000 aan sloopkosten in 15 jaar terug te verdienen. Wij vinden het echter niet in verhouding om 15 jaar lang een logiesaccommodatie toe te staan om daarmee € 65.000,- aan sloopkosten van de twee leegstaande stallen terug te verdienen.

Bij de afweging om het verzoek te honoreren moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van meer verzoeken van gemeenten. Dat kan zowel gaan om andere agrarische bouwpercelen in BPL als dat het kan gaan om andere stedelijke ontwikkelingen. Als er met dit initiatief wordt ingestemd, waarom mag er wel worden gebouwd in BPL voor de huisvesting van buitenlandse werknemers en zou dat niet mogelijk zijn voor (starters)woningen of voor andere stedelijke voorzieningen?

De initiatiefnemer geeft aan dat de huisvesting Rijksweg 23 vooral bedoeld is voor werknemers die betrokken zijn bij de bouw van een datacenter bij Agriport. Het ligt voor de hand om een locatie in de directe nabijheid van Agriport te ontwikkelen. Dan is het niet nodig om dit te realiseren in BPL bij Hippolytushoef en beperkt ook verkeersbewegingen.

Vanwege het bovenstaande is onze conclusie om het verzoek van de gemeente Hollands Kroon niet te honoreren.