

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Directie Beleid
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Verzenddatum

02 NOV. 2023

Ons kenmerk

Asdf / Z-401019

Uw kenmerk

INGEKOMEN - 8 NOV. 2023

Uw brief van

onderwerp:

Ontheffingsverzoek OV NH2020

Pagina

1/4

Contact

John Dekker

T 088 - 321 50 00

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Wij hebben op 20 januari 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van een tijdelijke huisvestingslocatie voor 20 jaar voor 208 arbeidsmigranten op een nog onbebouwde bedrijfskavel aan de Westrak 2 te Wieringerwerf. Deze aanvraag is ingediend na veelvuldig overleg tussen initiatiefnemers en de gemeente en de provincie Noord-Holland. De beoogde locatie ligt op het bestaande bedrijventerrein Robbenplaat. Met deze brief verzoeken wij om ontheffing van het sinds dit jaar geldende artikel 6.16c van de Omgevingsverordening 2020 (OV NH2020).

Aanpassing Omgevingsverordening NH2020

Tot 1 januari 2023 golden vanuit de provincie geen specifieke regels voor bestaande bedrijventerreinen. Dit was in lijn met de hoofdambitie die door de provincie is uitgesproken in de Omgevingsvisie NH2050. Hierin staat dat de provincie *'vanuit een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden terughoudend is met het opstellen van regels'*¹. Sinds 1 januari 2023 is de gewijzigde Omgevingsverordening NH2020 (OV NH2020) in werking getreden met daarin nieuwe regels voor bestaande bedrijventerreinen en is onderstaand artikel 6.16c toegevoegd.

¹ Omgevingsvisie NH2050, pagina 11

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.

Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.


Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media

 facebook.com/hollandskroon

 [@hollandskroon](https://twitter.com/hollandskroon)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Artikel 6.16c Logiesactiviteiten werknemers bedrijventerrein

1. Een ruimtelijk plan kan alleen logiesactiviteiten ten behoeve van werknemers op een bedrijventerrein mogelijk maken indien:
 - a. de logiesactiviteiten zien op kort verblijf;
 - b. op de locatie kan worden voorzien in een aanvaardbaar leef-/verblijfklimaat, mede gelet op de situering van de logiesactiviteiten op het bedrijventerrein en de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen in de nabije omgeving;
 - c. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd; en
 - d. de logiesactiviteiten worden toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar.
2. In het ruimtelijk plan wordt in de toelichting gemotiveerd dat:
 - a. wordt voorzien in een regionale behoefte aan logiesplekken ten behoeve van werknemers; en
 - b. de locatie van de logiesactiviteiten niet benodigd is voor het bedrijventerrein.

Ontheffingsverzoek OV NH2020

De op 20 januari 2023 ingediende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Wieringerwerf 2011”. De bestemming ‘Bedrijventerrein’ laat een dergelijke tijdelijke huisvestingslocatie niet toe. Onze gemeenteraad heeft in 2019 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers' vastgesteld. Wij hebben dat in 2022 nader uitgewerkt in 'Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten'. Op grond hiervan zijn wij bereid om voor dit plan met een planologische procedure voor een periode van 20 jaar tijdelijk af te wijken van dit bestemmingsplan.

Wij verzoeken het college van Gedeputeerde Staten om ontheffing te verlenen van de provinciale OV NH2020 als bedoeld artikel 13.4, gelezen in samenhang met artikel 6.16c van de verordening en artikel 4.1a Wet ruimtelijke ordening om de volgende redenen: De ingediende aanvraag is conform ons beleid², gericht op een tijdelijke logiesaccommodatie op een bedrijventerrein voor een periode van maximaal 20 jaar. Daarnaast is er nog altijd een groot tekort aan voldoende kwalitatief hoogwaardige logiesplaatsen voor arbeidsmigranten. Onderstaand zullen wij kort ingaan op de aanvraag, de noodzaak voor het realiseren van kwalitatief goede huisvesting en de reden voor de aanvraag tot ontheffing.

Noodzaak logiesaccommodaties arbeidsmigranten

Onderzoeken laten zien dat er de komende jaren nog een grote noodzaak is aan voldoende kwalitatief goede logieshuisvesting in onze regio. Op de website over buitenlandse werknemers van de provincie³ is ook de ‘Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers’ (hierna: locatieonderzoek) te vinden dat in opdracht van de provincie Noord-Holland samen met de Kopgemeenten is opgesteld. Hierin zijn veertien voorkeurszoekgebieden naar voren gekomen die potentieel geschikt zijn voor middelgrote (vanaf minimaal honderd plekken) locaties die permanent vergund kunnen worden. Een van de criteria waarop locaties punten konden scoren bij de toewijzing van

² Gemeenteblad 2023, 62404 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)

³ <https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen+Wonen/Projecten/Huisvesting+buitenlandse+werknemers/Over+het+project>

de zoekgebieden is de ligging op een bedrijventerrein. De locatie van deze aanvraag aan het Westrak 80 ligt in een van deze voorkeurszoekgebieden (nummer XII) voor permanente huisvesting.

Overleg provincie

In de voorbereiding op de aanvraag is, zoals eerder genoemd, veel overleg geweest met de provincie. Ook in relatie tot bovenstaand locatieonderzoek. In overleg met de toenmalige provinciale programmamanager huisvesting buitenlandse werknemers Kop NH is destijds afgesproken dat met de nu aangevraagde ontwikkeling op het Westrak, invulling gegeven is aan voorkeurszoekgebied 12 uit het locatieonderzoek. De provincie heeft hiermee te kennen gegeven achter deze ontwikkeling te staan.

De locatie

Het behoeft geen uitleg dat er de nodige tijd overheen gaat totdat een initiatief voor een logiesaccommodatie daadwerkelijk tot een ingediende aanvraag komt. Dat geldt ook voor deze casus. De eerste stappen voor deze ontwikkeling zijn in 2018 gezet, in een tijd waarin er minder economische voorspoed was. In die periode was deze grond al van een ontwikkelaar; vrijwel alle overige gronden op dit bedrijventerrein waren toen nog in eigendom van de gemeente. Ondertussen zijn bijna alle kavels op het bedrijventerrein verkocht. Omdat er destijds nauwelijks ontwikkelingen waren op het bedrijventerrein en er toen al een duidelijk tekort was aan voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten, is het idee ontstaan om het logiesgebouw op deze plek te realiseren. Hier hebben wij als gemeente altijd een positieve grondhouding over ingenomen. De locatie waarvoor nu de aanvraag is ingediend, is een relatief klein kavel ten opzichte van het gehele bedrijventerrein. De locatie is daarmee niet per definitie nodig voor het bedrijventerrein.

Noodzaak 20 jaar

Wij willen arbeidsmigranten kwalitatief hoogwaardige tijdelijke huisvesting bieden en tegelijkertijd zorgen dat de tijdelijke huisvesting past in de omgeving. Dit vergt echter van initiatiefnemers een aanzienlijke investering die, bij een normaal aanvaardbaar rendement en risico, een langere terugverdienperiode vergt dan 10 jaar, zoals in de OV NH2020 vastgelegd. Initiatiefnemers hebben ons onderbouwd aangegeven dat het initiatief met een exploitatietermijn van 10 jaar economisch niet haalbaar is. Aan de hand van exploitatieberekeningen hebben zij aangegeven dat het niet mogelijk is om op een rendabele wijze kwalitatief goede huisvesting (huisvesting die voldoet aan de huidige SNF-eisen en is voorbereid op de eisen uit het rapport Roemer) te realiseren tegen marktconforme voorwaarden. Wij verwachten verder dat het huisvestingsvraagstuk de komende decennia alleen maar nog zal toenemen, ook bij andere bedrijfstakken dan nu, zoals de zorg en horeca)⁴. Goede tijdelijke huisvestingsplekken blijven dan ook

⁴ Zie de rapportage van Decisio uit 2022: <https://hollandskroon.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/22c05799-fc75-4cc5-b0e7-0f7e580d7696?documentId=fa80c97e-c7f1-4cfb-ab8a-415194fd9f95>

nodig. Wij achten het, in lijn met ons beleid, daarom noodzakelijk om de huisvesting op deze locatie mogelijk te maken voor een termijn van maximaal 20 jaar. Na deze termijn wordt de locatie weer vrijgemaakt voor het gebruik waarvoor deze oorspronkelijk bedoeld is, namelijk bedrijventerrein.

Agriport-hotel

Als gemeente hebben wij al veel ervaring met (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten, ook op bedrijventerreinen. Zo is er al een permanente logiesaccommodatie in onze gemeente op Agriport voor 360 arbeidsmigranten. De aanloop hiernaartoe om deze vergund te krijgen, was stroef, maar wordt nu ook door de provincie als een voorbeeld gezien hoe je logieshuisvesting goed kunt realiseren. Wij hebben er het volste vertrouwen in dat het ook hier lukt het om de tijdelijke huisvesting en de omliggende bedrijvigheid goed naast elkaar te laten functioneren.

Afsluiting en verzoek

Samenvattend menen wij dat het realiseren van een tijdelijke logiesaccommodatie van 20 jaar op Westrak 80 een goede bijdrage kan leveren aan het tekort aan kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten in onze regio. Daarmee geven wij ook invulling aan voorkeurszoekgebied XII zoals opgenomen in het locatieonderzoek van de provincie en de Koggemeenten. Daarnaast willen wij benadrukken dat het voor ons een belangrijke vereiste is dat deze ontwikkeling geen belemmeringen opwerpt voor het functioneren van het bedrijventerrein.

Om deze bijzondere omstandigheden, vragen wij ontheffing aan op grond van artikel 13.4 van de OV NH2020.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders,



J.W.A. Kradolfer (Jan Willem)
01-11-2023

J.W.A. Kradolfer
gemeentesecretaris

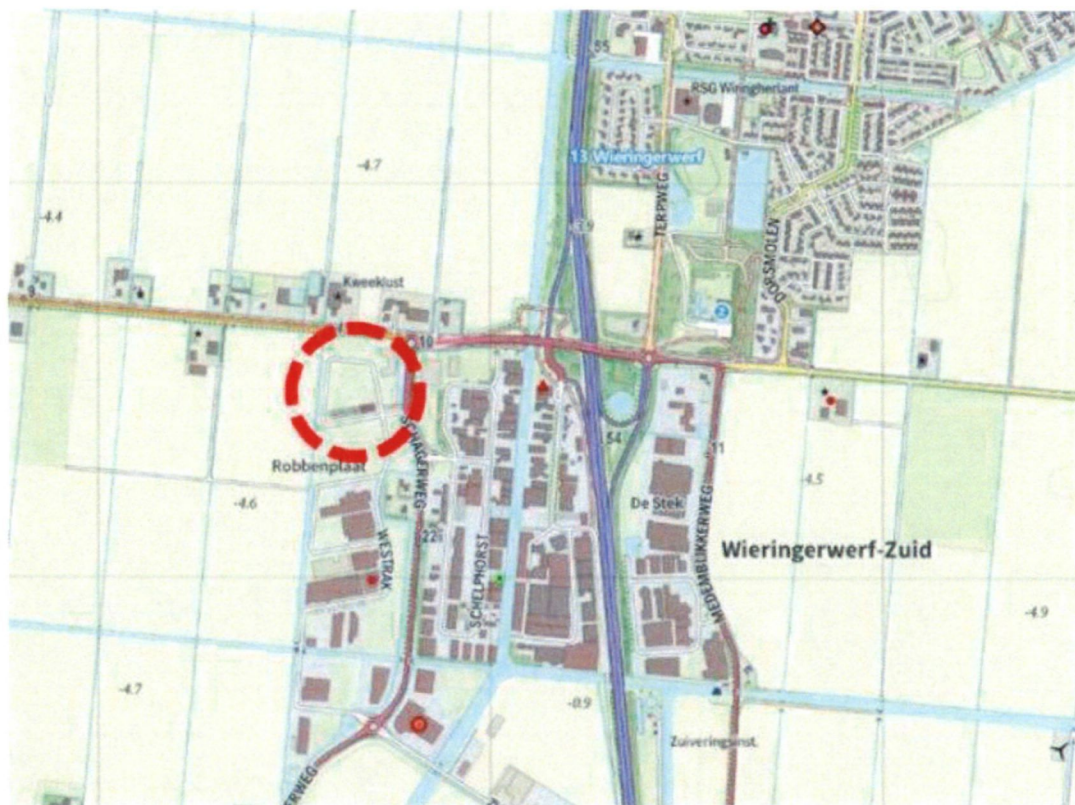


A. van Dam
31-10-2023

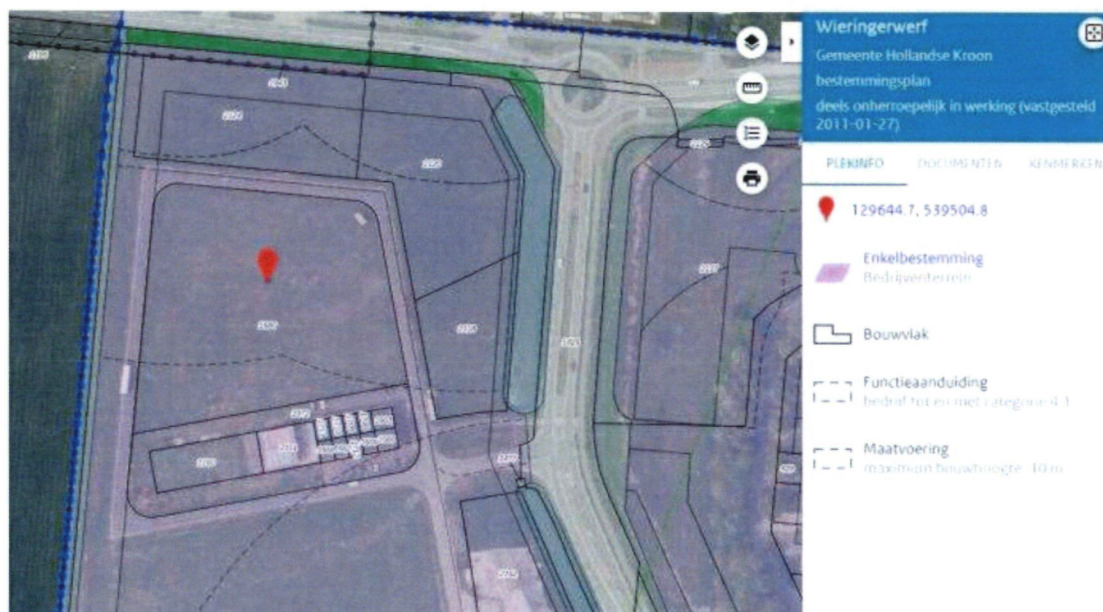
burgemeester

Bijlage: ligging van het plangebied en impressie van de terreininrichting en gebouwen.

BIJLAGE: Situering plangebied en inrichtingstekening



Figuur 2. Topografische kaart met ligging projectgebied in bredere omgeving. (bron: gemeentenatlas.nl, 2022)



Figuur 4. Kaartfragment geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



Bruto vloeroppervlakte

Begane grond:	
30 verblijfsseenheden à 38 m ²	
10 units algemene ruimte begane grond	
totaal:	1.520 m ²
1e verdieping:	
38 logiesverblijven à 38 m ²	
2 units algemene ruimte 1e verdieping	
totaal:	1.520 m ²
2e verdieping:	
38 logiesverblijven à 38 m ²	
2 units algemene ruimte 2e verdieping	
totaal:	1.520 m ²
Totaal:	4.560 m ²

Figuur 5. Inrichtingstekening van projectgebied met te realiseren huisvestingsoppervlaktes (bron: Van Es



Figuur 6. Gevelaanzichten (bron: Van Es Architecten, 2022).