

Memo

Onderwerp

Initiatievenlijst huisvestingslocaties Kop van Noord-Holland

Datum

4 januari 2021

Aan

Gedeputeerde Loggen, wethouders Beemsterboer en Meskers

Doel

Informeren

In de Statencommissie RWK d.d. 19 oktober 2020 is het stuk “Aanpak Kop van Noord-Holland vanuit een provinciale regierol” besproken, en aangenomen. Bij de bespreking heeft wethouder Meskers ingesproken in de Statencommissie. Naar aanleiding daarvan is de afspraak gemaakt te kijken naar een aantal lopende initiatieven die nu moeilijk van de grond komen, mede door belemmeringen vanuit provinciaal beleid. In de stuurgroep buitenlandse werknemers Kop van Noord-Holland van 6 november 2020 is een eerste lijst met initiatieven kort besproken en is afgesproken hier verder het gesprek over aan te gaan. Hieronder volgt nog een keer de lijst die tijdens het bestuurlijk overleg kort besproken is, en per initiatief de (on)mogelijkheden en obstakels die (ambtelijk) gezien worden.

Hollands Kroon

Rijksstraatweg 23 Hippolytushoef

Project: Realiseren tijdelijke grootschalige logiesaccommodatie na sloop bestaande agrarische opstallen voor ongeveer 120 tijdelijke medewerkers voor een periode van maximaal 15 jaar. Na deze periode zal het perceel ‘leeg’ opgeleverd en ‘teruggegeven’ aan het landschap. Planologische bouw mogelijkheden zullen hiervoor worden ‘wegbestemd’.

Status: Principeverzoek

College en gemeenteraad vinden deze locatie in principe geschikt voor tijdelijke huisvesting, maar is bekend met de uitdagingen die hier gelden ten aanzien van provinciale regelgeving. Idee erachter is om tijdelijk een accommodatie toe te staan, waarbij bestaande opstallen gesloopt worden en na deze termijn weer een open gebied, vrij van bebouwing, wordt. De openheid van het landschap wordt daardoor vergroot op termijn.

Ontwikkeling is in strijd met de Omgevingsverordening NH, locatie is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), artikel 6.46 lid 3 OV NH2020.



Uitkomst na ambtelijk vooroverleg:

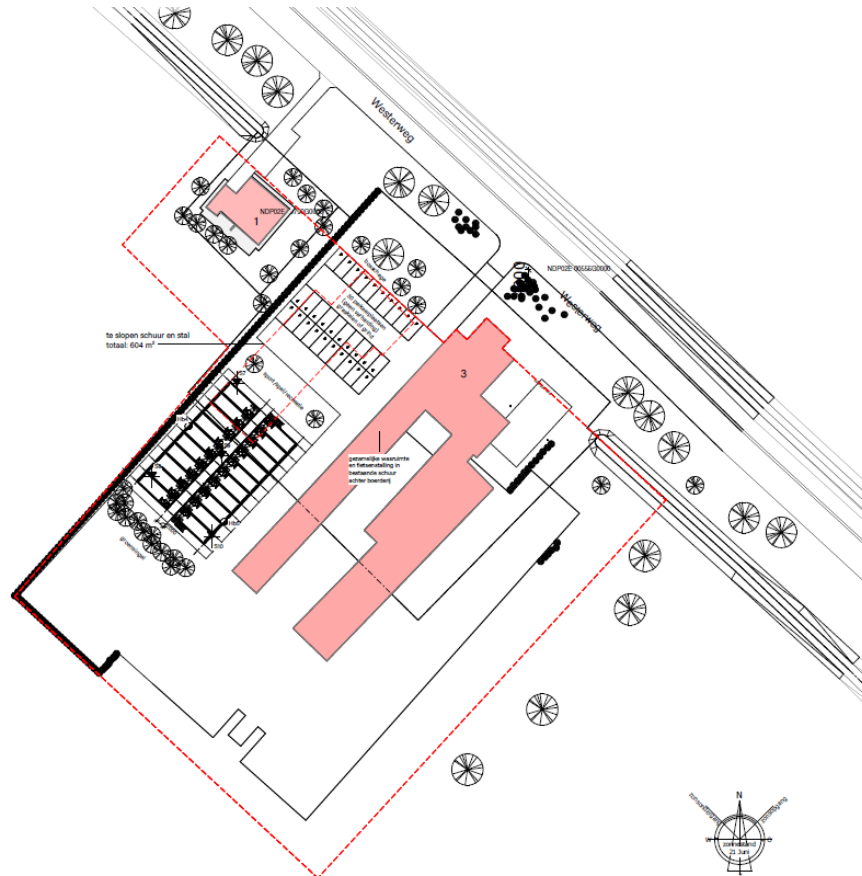
Op 7 mei is een oud, groter omvattend plan besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie besproken en niet landschappelijk niet wenselijk geacht. Het nieuwe, bovenstaande plan zou eerst uitgewerkt kunnen worden in een Beeldkwaliteitsplan en opnieuw voorgelegd kunnen worden. Wanneer landschappelijk akkoord, dan moet er sprake zijn van een groot openbaar belang om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken in BPL. Indien deze huisvestingslocatie echt gewenst is, zou anders nog gekeken kunnen worden naar een ontheffingsmogelijkheid uit artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020.

Westerweg 27 Nieuwe Niedorp

Project: Realiseren van een tijdelijke huisvestingslocatie (maximaal 10 jaar) voor een agrarische bedrijf, voor 40 tijdelijke werknemers. Op het agrarische bouwperceel zelf is relatief weinig agrarische activiteit te vinden. Wel zijn er twee (beheerders)woningen al aanwezig. Wel wordt er op de omliggende gronden uiteraard de buitenwerkzaamheden op het land uitgeoefend.

Bij de hoofdlocatie van het agrarische bedrijf (Valbrugweg 4-6) is al een huisvestingslocatie aanwezig van al 40 tijdelijke medewerkers.

Oorspronkelijk was er een plan om hier alle bebouwing (exclusief de bedrijfswoningen) te slopen en vervolgens 200 tijdelijke medewerkers tijdelijk te huisvesten (20 jaar). De gemeenteraad kon zich hier niet in vinden. Vervolgens is het plan voorgelegd om tijdelijke huisvesting te realiseren voor maximaal 40 tijdelijke medewerkers voor het agrarische bedrijf met de hoofdlocatie aan de Valbrugweg 4-6.



Status: Principeverzoek

College en gemeenteraad kunnen zich vinden in de aangevraagde kleinschaligere vorm van tijdelijke huisvesting.

Het is de vraag of deze ontwikkeling past binnen de regels uit de Omgevingsverordening NH2020, artikel 6.33 lid 1, onder g OV NH2020, nu op het perceel zelf vrijwel geen agrarische activiteiten plaatsvinden op het bestemde agrarische bouwperceel. Daarnaast zou er discussie kunnen zijn of een huisvestingslocatie op een agrarisch bouwperceel met relatief weinig agrarische activiteiten wel gewenst is.

Uitkomst na ambtelijk vooroverleg:

Het gaat om een tijdelijke locatie van maximaal 10 jaar (en zoveel eerder als een permanente oplossing gevonden wordt), ter overbrugging van het vinden van een (semi)permanente oplossing, bijvoorbeeld aan de Valbrugweg, waar de hoofdvestiging van het agrarische bedrijf nu al gevestigd is. Hier is veelvuldig overleg over geweest. Initiatiefnemer probeert aan te tonen dat op het betreffende perceel wél voldoende agrarische activiteiten plaatsvinden die huisvesting zou rechtvaardigen. Dit wordt verder

onderzocht. Los daarvan zal het plan ook moeten voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (6.59 OV NH2020). Dit zal dan nog aangetoond moeten worden door middel van een beeldkwaliteitsplan waar in ieder geval in is gegaan op de vereisten uit de OV NH2020. Provincie is geen voorstander van het door de gemeente voorgestelde plaatsen van een aanduiding tussen verschillende agrarische bouwblokken. De afstand tussen de bouwblokken is behoorlijk groot en er ontstaat hier grote versnippering tussen de landbouwactiviteiten van één bedrijf, waar je dat het liefste zoveel mogelijk concentreert. Daarbij is het vergroten van het bestaande agrarische bouwblok aan de Valbrugweg ook nog een optie om ook tijdelijk huisvesting te realiseren.

Kluisgat 9999, Wieringerwerf

Project: het tijdelijk afmeren van een hotelboot voor huisvesting van tijdelijke medewerkers voor een periode van maximaal 10 jaar voor maximaal 162 tijdelijke medewerkers. De boot is helemaal zelfvoorzienend en er wordt een full-service verleend (eten, drinken, huisvesting).

Status: aanvraag omgevingsvergunning

In eerste instantie is een principeverzoek ingediend en in principe en onder voorwaarden akkoord bevonden door het college en de gemeenteraad gelet op o.a. de tijdelijkheid van de huisvesting op deze locatie en de full service die hier geboden wordt. Vervolgens is een aanvraag ingediend en heeft de provincie een eerste (negatieve) reactie gegeven op het voornemen om hier een tijdelijke locatie toe te staan met de hotelboot.

Gelet op het gegeven eerste standpunt vanuit de provincie, is het de vraag of de provincie hier positief tegenaan kan kijken. Punten die aangehaald zijn in de mail van de provincie hebben betrekking op dat een huisvestingslocatie op een bedrijventerrein niet direct gewenst is (ook gelet op het kunnen realiseren van een goed woon- en leefklimaat), het betreft een stedelijke ontwikkeling en om mee te kunnen werken moet regionale afstemming plaatsvinden, de ontwikkeling loopt mank met afspraken die zijn gemaakt rond de Gebiedsplan Wieringermeer en de ontwikkeling ligt in een Natura 2000-gebied.



Uitkomst na ambtelijk vooroverleg

Het is allereerst nog maar de vraag of er op dit terrein sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening om een (tijdelijke) huisvestingslocatie te realiseren, nog los van eventuele belemmerende regels vanuit de OV NH2020. Op het gebied van natuurwetgeving en het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat is nog veel onduidelijk wat de uiteindelijke haalbaarheid is van dit plan. Dit moet nog aangetoond worden in de ruimtelijke onderbouwing/motivering die bij de aanvraag omgevingsvergunning benodigd is. Hier is overleg over met de provincie. Vanuit de OV NH2020 is er niet direct een regel die deze ontwikkeling uitsluit, wel zijn vraagtekens te zetten bij de planologische haalbaarheid van dit plan gelet op o.a. bovenstaande te verwachten belemmeringen.

Westrak 80/Robbenplaat Wieringerwerf

Project: Realiseren van een tijdelijke huisvestingslocatie voor maximaal 400 tijdelijke medewerkers voor een periode van maximaal 20 jaar. Om mee te kunnen werken en een goed woon- en leefklimaat te

kunnen garanderen, zijn wij in gesprek met de ontwikkelende partij om de omliggende bedrijfsbestemmingen aan te passen (deze zijn grotendeels niet bebouwd of er zitten bedrijven die niet bijten met een huisvestingslocatie).



Kadastraal bekend

Gemeente Hollands Kroon
Sectie G; nummer 1686

Bruto grondoppervlakte

Totaal perceel:	12.512 m ²	
Bebouwd oppervlakte:	2.771 m ²	(ca. 22,1 %)

Bruto vloeroppervlakte

Begane grond:		
61 wooneenheden à 37 m ² (2 personen)	2.183 m ²	
logies:		
1e verdieping:		
72 wooneenheden à 37 m ² (2 personen)	2.664 m ²	
logies:		
2e verdieping:		
72 wooneenheden à 37 m ² (2 personen)	2.664 m ²	
logies:		
Totaal:	7.511 m²	

Aantal personen

410 personen

Parkeren

Bebouwing (kamer verhuur):	
0,3 parkeerplaats per persoon	
0,3 x 410 =	123,0 p.p.
Totaal:	123,0 p.p.
Parkeerplaatsen gereëseerd:	127,0 p.p.

Status: Principeverzoek

Het plan past in principe binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders rond grootschalige huisvestingslocaties.

Vanuit de provincie is aangegeven geen directe voorstander te zijn van huisvesting op een bedrijventerrein. Gelet op deze geluiden, is afstemming hierover met de provincie noodzakelijk om dit plan eventueel verder te brengen.

Uitkomst uit ambtelijk vooroverleg

Aangezien het plan binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, volgen er nauwelijks regels uit de OV NH2020. Wel plaatst de provincie vraagtekens bij een dergelijke ontwikkeling op een bedrijventerrein. Uiteraard moet bij de huisvesting sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal aangetoond moeten worden bij de verdere uitwerking. De eerste inschatting is dat dit hier mogelijk is, na (tijdelijke) aanpassing van het bestemmingsplan voor de omliggende gronden van het plan. Deze gronden zijn voornamelijk in eigendom van de gemeente. De terughoudendheid van de provincie is ook gelegen in het feit dat op basis van de meest recente ramingen blijkt dat de vrije ruimtes op bedrijventerreinen in de toekomst best nog wel eens nodig kunnen zijn als vestigingslocaties voor bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven. Door nu huisvesting op bedrijfsbestemmingen mogelijk te maken, is deze ruimte niet meer te benutten als vestigingsmogelijkheid voor bedrijven.

Conclusie is wel dat je in sommige gevallen maatwerk kunt leveren. Verwacht wordt namelijk dat veel locaties op bedrijventerreinen afvallen als huisvestingslocatie vanwege omliggende bedrijvigheid en/of planologische mogelijkheden.

Schagen

Lagedijk (De Lus)

Project: Realiseren van een grootschalige logieslocatie voor ongeveer 330 buitenlandse werknemers op het bedrijventerrein Lagedijk (De Lus) in Schagen voor maximaal 20 jaar.

Status: College heeft – onder voorwaarden – ingestemd met de conceptaanvraag.

De provincie heeft in zijn algemeenheid laten weten geen voorstander te zijn van huisvesting van buitenslandse medewerkers op bedrijventerrein.

Door de ligging van deze locatie – aan de rand van het bedrijventerrein Lagedijk – acht het college deze locatie toch kansrijk. Eén van de voorwaarden voor medewerking is de aanleg van een fiets- en voetpad (inclusief hulpdiensten) ontsluiting.



Uitkomst uit ambtelijk vooroverleg

Aangezien het plan binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, volgen er nauwelijks regels uit de OV NH2020. Wel plaatst de provincie vraagtekens bij een dergelijke ontwikkeling op een bedrijventerrein.

Uiteraard moet bij de huisvesting sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal aangetoond moeten worden bij de verdere uitwerking. De terughoudendheid van de provincie is ook gelegen in het feit dat op basis van de meest recente ramingen blijkt dat de vrije ruimtes op bedrijventerreinen in de toekomst best nog wel eens nodig kunnen zijn als vestigingslocaties voor bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven. Door nu huisvesting op bedrijfsbestemmingen mogelijk te maken, is deze ruimte niet meer te benutten als vestigingsmogelijkheid voor bedrijven. Conclusie is wel dat je in sommige gevallen maatwerk kunt leveren. Verwacht wordt namelijk dat veel locaties op bedrijventerreinen afvallen als huisvestingslocatie vanwege omliggende bedrijvigheid en/of planologische mogelijkheden.

