

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2021
Voorstel van	Staal
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Verklaring van geen bedenking huisvesting arbeidsmigranten 'De Lus'
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Er ligt een initiatief voor het bouwen van een tijdelijke ((20 jaar) logiesaccommodatie voor arbeidsmigranten op bedrijventerrein De Lus in Schagen. Om gebruik te kunnen maken van een reguliere (korte) afwijkingsprocedure zal het project in het kader van de Crisis en herstelwet bij het Ministerie van BZK worden aangemeld als experiment. Een van de voorwaarden om hier gebruik van te kunnen maken is dat de raad hiervoor een verklaring van geen bedenking afgeeft. Nu de raad de benodigde verklaring heeft afgegeven kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen.

Voorgesteld besluit

1. De raad besluit:

Verklaring van geen bedenking af te geven voor het afwijken van de beheersverordening 'Bedrijventerrein Lagedijk' ten behoeve van het bouwen van een logiesaccommodatie voor 330 arbeidsmigranten op bedrijventerrein De Lus in Schagen.

Inleiding

Verklaring van geen bedenking

Om gebruik te kunnen maken van een reguliere afwijkingsprocedure voor het bouwen van een tijdelijke (20 jaar) logiesaccommodatie op bedrijventerrein De Lus in Schagen moet het project in het kader van de Crisis en herstelwet bij het Ministerie van BZK worden aangemeld als experiment. Een van de voorwaarden om hier gebruik van te kunnen maken is dat de raad hiervoor een verklaring van geen bedenking afgeeft.

Beoogd effect

Door het project als experiment in het kader van Chw aan te melden kan de verkorte procedure (8 weken) worden doorlopen, zodat dit jaar nog omgevingsvergunning kan worden verleend en begin 2022 kan worden begonnen met de bouw van de logiesaccommodatie.

Kader

Beheersverordening 'Bedrijventerrein Lagedijk'

Argumentatie

Initiatief

Binnen de gemeente Schagen zijn initiatiefnemers De Leeuw B.V. en Kavel44 bezig met een ontwikkeling van een logiesaccomodatatie op bedrijventerrein De Lus in Schagen.

Dit project betreft een locatie op een bedrijventerrein waarvan initiatiefnemers in overleg met en met instemming van de gemeente Schagen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau een plan hebben opgesteld voor de realisatie van een tijdelijke woonvoorziening (voor maximaal 20 jaar) in de vorm van een logiesaccomodatatie voor ongeveer 330 arbeidsmigranten. Vanwege de maximale termijn van 20 jaar zal dit project in ieder geval modulair worden gebouwd.

Het college heeft in principe besloten positief te staan tegenover de huisvesting van 330 arbeidsmigranten, voor een periode van 20 jaar, op het bedrijventerrein de Lus. Deze positieve insteek is gebaseerd op de aangetoonde noodzaak om logieshuisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren. Door aanvrager is middels bijgevoegde "Notitie Quickscan Locatie De Lus, Schagen" (zie bijlage) aangetoond dat er - mits er sprake is van een logiesfunctie - een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verder is onderzoek verricht naar het (planschade)effect dat de logieshuisvesting op de locatie De Lus kan hebben voor de omliggende bedrijven.

Op basis van beide onderzoeken is het college van de gemeente Schagen overtuigd dat, puur beoordeeld op zijn eigen merites, de huisvesting van buitenlandse werknemers op de betreffende locatie binnen bestaand stedelijk gebied een goede bijdrage biedt in het oplossen van het huisvestingsprobleem.

Overleg Provincie

Over het project is ook overleg geweest met vertegenwoordigers van de provincie Noord-Holland. Vanuit de provincie is aangegeven dat men geen directe voorstander is van huisvesting op een bedrijventerrein. Als uitkomst van een eind vorig jaar gehouden ambtelijk vooroverleg is vastgesteld dat, aangezien het plan voor de tijdelijke woningen op een bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, er nauwelijks regels volgen uit de Omgevingsverordening Noord Holland 2020. Wel plaatst de provincie vraagtekens zoals aangegeven bij de vestiging van de tijdelijke woningen op een bedrijventerrein. In dat kader benadrukt de provincie dat bij de huisvesting aantoonbaar sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. De terughoudendheid van de provincie is ook gelegen in het feit dat op basis van de meest recente ramingen blijkt dat 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.

Omdat de provincie huisvesting van buitenlandse werknemers op bedrijventerreinen niet passend en veelal ook onwenselijk vindt, zijn GS voornemens Provinciale Staten voor te stellen om in de aankomende Omgevingsverordening Noord Holland 2022 strikte voorwaarden op te nemen met betrekking tot het realiseren van logiesaccommodaties voor buitenlandse werknemers op bedrijventerreinen.

Op 19 oktober 2020 heeft de Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat van de provincie gesproken over de wens om als provincie meer regie te nemen in het oplossen van het huisvestingsprobleem van buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland. In de genoemde vergadering is door de commissie verzocht, ook om nog enige vaart te houden bij lopende initiatieven, om informatie over deze bestaande initiatieven die bij de genoemde gemeenten lopen, maar niet echt van de grond komen. Met name werd gevraagd naar initiatieven die stuiten op (regelgeving vanuit) provinciale belangen. Het gaat hierbij om een (tijdelijke) grootschalige huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten aan de Lus in Schagen en een aantal locaties in gemeente Hollands Kroon.

Vervolgens heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over deze initiatieven. Naar aanleiding van het overleg hebben wij op 8 maart jl. een brief ontvangen van Gedeputeerde Staten (zie bijlage) met een schriftelijke reactie op de door ons aangedragen initiatieven. Op 10 maart is deze brief besproken, zijn argumenten gedeeld en zijn de gemeenten uitgenodigd om schriftelijk te reageren op de brief van 8 maart.

Op 15 juni 2021 hebben de colleges van Schagen en Hollands Kroon gezamenlijk ingestemd met een reactie op de brief van 8 maart. In deze brief (zie bijlage) die op 25 juni 2021 is verzonden is uiteengezet waarom lopende initiatieven met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten in Schagen en Hollands Kroon wel doorgang kunnen vinden en worden argumenten vanuit de provincie op verschillende punten weerlegd of van een andere kant bekeken.

Advies Versnellingskamer

Recent op - op 24 maart 2021 - is deze ontwikkeling door de aanvrager voorgelegd aan het versnellingskamer van de experts van het Expertteam Woningbouw (gecoördineerd door RVO in opdracht van min.BZK). Op 24 maart 2021 hebben wij een positieve reactie ontvangen van de versnellingskamer die ook is opgenomen in de brief aan de provincie en hieronder nogmaals onverkort is weergegeven;

“De experts van het Expertteam Woningbouw (gecoördineerd door RVO in opdracht van min.BZK) hebben de verschillende documenten bestudeerd en komen tot de conclusie dat de onderzoeken en voorbereiding van het plan De Lus voor het vestigen van huisvesting voor arbeidsmigranten op bedrijventerrein de Lus grondig en zorgvuldig zijn uitgevoerd.

Tijdens de Versnellingskamer is geconcludeerd dat de gemeente het plan voor huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie goed heeft laten onderzoeken en het beoordelingsproces zorgvuldig heeft uitgevoerd. Binnen de gemeente is bij het College van B&W en bij de gemeenteraad voldoende draagvlak voor dit bouwplan. De gemeente is terecht van mening hier autonoom zonder inmenging van de provincie te mogen handelen en te beslissen. Het tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in zo nijpend is dat de afweging of deze ruimte op het bedrijventerrein mag worden gebruikt voor dit doel, begrijpelijkerwijs ten voordele van arbeidsmigrantenhuisvesting uitvalt. Het is daarom goed navoelbaar dat, zeker nadat er zo lang zo weinig vraag naar bedrijfsruimte was, deze keuze is gemaakt. Zij zal daarom meewerken aan dit project. De gemeente verzoekt de initiatiefnemers een definitieve aanvraag in te dienen zodat deze in behandeling kan worden genomen.

Het gevoelde drukmiddel van de provincie NH, dat als de gemeente ervoor kiest om deze ruimte op het bedrijventerrein De Lus aan te wenden voor huisvesting van buitenlandse werknemers, ze niet meer meewerkt aan het stichten of uitbreiden van bedrijventerreinen in Schagen, is niet proportioneel en zal naar de mening van de Experts niet stand houden bij de rechter”.

Procedure

Nu gelet op het bovenstaande advies van de versnellingskamer duidelijk is dat de gemeente zelf en zonder inmenging kan beslissen over de ontwikkeling van een logiesaccommodatie op bedrijventerrein De Lus zijn de initiatiefnemers voornemens om snel een vergunningsvraag in te dienen. Initiatiefnemers willen vóór het seizoen 2022 de accommodaties gereed hebben.

Omdat het bouwen van een tijdelijke logiesaccommodatie voor arbeidsmigranten voor de periode van 20 jaar in strijd is met de geldende beheersverordening 'Bedrijventerrein Lagedijk' kan alleen met een uitgebreide afwijkingsprocedure of herziening van het bestemmingsplan (van in beginsel 26 weken) worden meegewerkt.

Het is ook mogelijk om langer dan 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan op basis van de Chw. Deze wet biedt ruimte aan experimenten die 'duurzaam zijn, innovatief zijn en een bijdrage leveren aan economische structuurversterking'. Flexwonen is hierbij als experiment benoemd. De procedure om via de Chw af te wijken van het bestemmingsplan duurt 8 weken, maar is niet de kruimelregeling. Om voor het Chw experiment in aanmerking te komen, moet het project worden aangemeld bij het Ministerie van BZK. Voorwaarde is dat uit de mer-beoordeling is gebleken dat geen Milieu Effect Rapportage (mer) noodzakelijk is.

Als er geen mer vereist is, moet er nog wel een verklaring van geen bedenkingen zijn van de gemeenteraad, waarin de raad het college mandateert om het project door B&W te laten uitvoeren. Het bouwen van een tijdelijke logiesaccommodatie is niet opgenomen in de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB is vereist. Daarom moet voor deze accommodatie alsnog een verklaring van geen bedenking door de raad worden afgegeven.

Alternatieven

Als het project niet kan worden aangemeld als experiment in het kader van de Chw dan kan alleen medewerking worden verleend met de uitgebreide afwijkingsprocedure. Het is in dat geval niet realistisch dat de logiesaccommodatie tijdig voor het seizoen 2022 kan worden opgeleverd.

Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer zal in september 2021 het participatietraject opstarten en de bewoners en belanghebbende informeren over de voorgenomen plannen.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Communicatie

De initiatiefnemer zal schriftelijk in kennis worden gesteld van uw besluit.

Realisatie van het besluit

De initiatiefnemer kan nu verder met de voorbereiding van de aanvraag om omgevingsvergunning. Onder andere zal in augustus/september het participatietraject met omwoners en belanghebbenden worden opgestart. Ook zal een m.e.r. beoordeling worden opgesteld. De planning is om in september /oktober de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen zodat deze voor het einde van het jaar kan worden verleend.

Bijlagen

1. Hollands Kroon flexwoningen Robbenplaat Wieringerwerf (002).doc
2. brief aan GS.pdf
3. Quickscan De Lus.pdf
4. Verslag gesprek Versnellingskamer 21 maart 2021 De Lus Schagen.pdf
5. Initiatieven huisvesting buitenlandse werknemers BO 10 februari 2021 v3mrt21.pdf
6. Bijlage 1 Initiatievenlijst huisvesting buitenlandse werknemers Kop van NH.pdf
7. Bijlage 2 Samenvattend overzicht 5 initiatieven huisvesting BW Kop van NH 5feb21.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Verklaring van geen bedenking huisvesting arbeidsmigranten 'De Lus'

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,