

Memo

Nummer	DOC-18-113570
Zaaknummer	Z-18-041000
Documenttype	
Datum	28 november 2018
Van	College
Aan	Raad
Onderwerp	Quick Scan huisvesting buitenlandse werknemers Graanmarkt 3 in Zwaagdijk-Oost

QUICK SCAN

Onderzoek huisvesting van buitenlandse werknemers Graanmarkt 3 in Zwaagdijk-Oost

1. Aanleiding Quick Scan

In deze Quick Scan onderzoeken we of we kunnen meewerken aan een principeverzoek voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in het kantoorgebouw op het perceel Graanmarkt 3 in Zwaagdijk-Oost. Het betreft de huisvesting van 112 buitenlandse werknemers.

De gemeenteraad heeft besloten dat alle principeverzoeken voor de huisvesting van buitenlandse werknemers worden voorzien van een Quick Scan en aan de raad worden voorgelegd. In de Quick Scan staat in ieder geval:

1. Een getalsmatige onderbouwing t.o.v. de taakstelling van 1.000 onderkomens in 2017 (Nationale Intentieverklaring Kompas);
2. De tijdsduur van de huisvesting;
3. Een onderbouwing van precedentwerking voor huisvesting elders.

De locatie is naar verwachting geschikt voor het gewenste project. Het college is bereid mee te werken aan het principeverzoek indien de raad zich positief uitspreekt over deze ontwikkeling.

2. Huidige situatie Graanmarkt 3 te Zwaagdijk-Oost

Het perceel is groot circa 3.285 m². Op het perceel staat een kantoorgebouw uit 1992/1993 met 3 verdiepingen. Om het gebouw liggen 59 parkeerplaatsen. Het kantoorgebouw kan reeds geruime tijd niet meer als kantoor worden verhuurd. De vooruitzichten zijn inmiddels zodanig dat gezocht wordt naar een andere doelmatige bestemming.



Situatie Graanmarkt 3

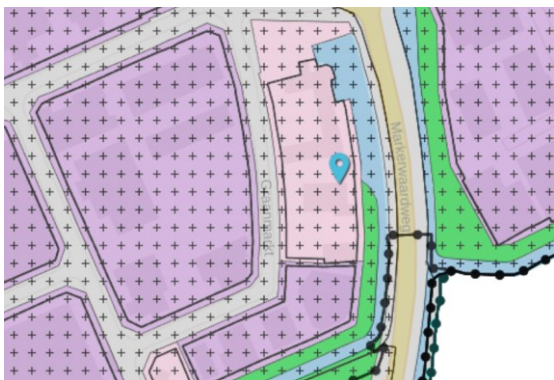


2.1 Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' en heeft de bestemming 'Kantoor'. Aanvullend ligt er de bestemming 'Waarde - Archeologie 4', waarbij de aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van kantoren. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden en bouwwerken voor bewoning.

Op de omliggende gronden ligt de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding tot en met categorie 4.2. Naast de locatie ligt het kantoor van de Rabobank.



Kaart bestemmingsplan 'Bedrijventerrein'

We kunnen meewerken aan het huisvesten van 112 buitenlandse werknemers met een omgevingsvergunning 'planologische kruimel'.

3. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor huisvesting buitenlandse werknemers

3.1 Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

Volgens de provincie Noord-Holland leveren buitenlandse werknemers een positieve bijdrage aan de economie en hebben daarom recht op goede sociale voorzieningen en huisvesting. De vraag naar huisvesting van deze groep buitenlandse werknemers is structureel en vraagt dus om permanente vormen van tijdelijke huisvesting. Op dit moment heeft de provincie voor de huisvesting van buitenlandse werknemers geen beleidskader vastgesteld.

Wel is er een specifiek beleidskader voor de huisvesting van buitenlandse werknemers bij agrarische bedrijven. Dit beleidskader is voor deze situatie niet relevant. De locatie ligt in Bestaand Stedelijk Gebied.

3.2 Structuurvisie Medemblik

Volgens het strategisch beleid op lange termijn van de gemeente Medemblik kan huisvesting en opvang van buitenlandse werknemers zowel binnen als buiten de kernen in goed overleg met het bedrijfsleven plaatsvinden. De gemeente streeft naar een duurzame en menswaardige huisvesting binnen de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kaders.

3.3 Gemeentelijk beleid huisvesting buitenlandse werknemers

Op 4 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers' (IO-11-00076) vastgesteld. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is vervolgens in de volgende besluiten door de gemeenteraad vastgesteld:

13 december 2012	Beleidsnota Verruiming beleid huisvesting arbeidsmigranten (IVR-12-00930)
30 januari 2014	Nadere regels voor de grootschalige huisvesting arbeidsmigranten tot maximaal 50 personen (IVR-13-02132)
11 juni 2015	Nadere regels huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande gebouwen en nieuwbouw bij de kernen (IVR-15-03253)

Op 15 november 2018 is er een themaraad gehouden waarin het beleid over de huisvesting van buitenlandse werknemers is geëvalueerd. Verhoging van de taakstelling wordt niet uitgesloten.

3.4 Getalsmatige onderbouwing in relatie tot de beoogde taakstelling (stand 19 februari 2019)

Taakstelling:	1.000 bedden
Daarvan gerealiseerd:	995
Nog te realiseren:	5
Principeverzoek Graanmarkt 3	112

Met het realiseren van dit plan wordt het beoogde aantal van 1.000 bedden gehaald. Daarnaast zijn er nog diverse principeverzoeken voor grootschalige huisvesting buitenlandse werknemers in behandeling.

4. Vragen van de raad

1. Algemene uitgangspunten

Een van de algemene uitgangspunten is een goede communicatie met de belanghebbenden over de plannen voor huisvesting buitenlandse werknemers.

2. Gelijkmatische spreiding over de gemeente Medemblik

In de kern Zwaagdijk-Oost en omliggend gebied zijn 217 legale bedden, die als volgt zijn verdeeld: 60 personen zijn gehuisvest in woningen; 95 personen bij agrarische bedrijven en 62 personen in een pension. Op 6 december 2018 heeft uw raad een positief standpunt ingenomen voor het realiseren van een logiesverblijf voor 60 personen op de Centrale Markt 7.

3. Situering

Het plan wordt gesitueerd op de locatie Graanmarkt 3 in Zwaagdijk-Oost. Aan de Graanmarkt en aan de overzijde van de Markerwaardweg zijn bedrijven toegestaan t/m categorie 4.2. In de werkelijke situatie zijn de bedrijven in de omgeving van de planlocatie overwegend van een lagere categorie. Voor de planlocatie zijn de volgende bedrijven relevant:

- Graanmarkt 4 - Slaapcomfort Botman op een afstand van 52 m¹ (minimale richtafstand voor geluid 50 m¹);
- Graanmarkt 7 - Braas installatiebureau en Graanmarkt 9 - Miegroep automatisering;
- Graanmarkt 12 - een bureau voor reclame-design op een afstand van 70 m¹;
- Zaadmarkt 1 - Beerepoot installatietechniek op een afstand van 100 m¹.

Voor installatiebedrijven en reclamebureaus geldt een minimale richtafstand van 10 m¹ voor geluid. De bedrijven aan de Nieuwmarkt 1 en 2 vormen evenmin een belemmering voor het gewenste gebruik van het kantoor. De huisvesting van buitenlandse werknemers roept geen belemmeringen op voor een normale exploitatie van de genoemde bedrijven.

4. Woon- en leefklimaat

Het kantoor bestaat uit 3 bouwlagen met op de begane grond 17 kamers met 7 toiletten en 7 douches voor 34 personen. Op de 1e verdieping komen 22 kamers met 6 toiletten en 6 douches voor 44 personen. Op de 2e verdieping komen 17 kamers met 5 toiletten en 5 douches voor 34 personen. Er zijn ruim voldoende douches en toiletten aanwezig. Het plan moet uiteindelijk voldoen aan de normenset van het Expertisecentrum Flexwonen.

5. De principeverzoeken

Het college zorgt ervoor dat de dorpsraad gelijktijdig met de raad wordt geïnformeerd.

6. Tijdsduur van de huisvesting

Het principeverzoek beoogt een permanente huisvesting. De toekomstige bewoners zijn werkzaam bij bedrijven op het bedrijventerrein in Zwaagdijk-Oost. Het project past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, maar wel binnen de regels voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

7. Parkeernorm

Het plan voldoet aan de parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per slaapplek. Op de locatie is voldoende ruimte voor 56 parkeerplaatsen.

8. Beheer, nachtregister en toezicht

Er komt een beheerder met een eigen kantoor- en woonruimte. De beheerder houdt ook een nachtregister bij.

9. Stedenbouwkundige, bouwkundige-, milieu- en brandveiligheidseisen

9.1 Stedenbouwkundige eisen

Aan de buitenzijde van het kantoor verandert er niets. De uitstraling naar de omgeving blijft gelijk.

9.2 Brandveiligheidseisen

Het verbouwen van een kantoor- naar logiesfunctie brengt aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012 met zich mee. Ook installatietechnisch worden aan een logiesfunctie zwaardere eisen gesteld. Bij een calamiteit zal de repressieve dienst niet binnen de wettelijk gestelde tijd voor logiesgebouwen op deze locatie kunnen komen. Er wordt geadviseerd een sprinklerinstallatie aan te brengen.

9.3 Milieueisen

Op 21 november 2018 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) advies uitgebracht. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning moet een melding worden gedaan bij de RUD NHN.

9.4 Bodem

De locatie bevindt zich op een bedrijventerrein dat in de jaren negentig is gerealiseerd. Voorafgaande aan de realisatie is in 1991 een bodemonderzoek uitgevoerd door de firma Landview. Tijdens dat onderzoek is in de bodem slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde functie. Er is sprake van een interne verbouwing en er vindt geen wijziging naar een gevoeliger functie plaats. Een bodemonderzoek is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

9.5 Geluid

Met de transformatie van kantoor- naar logiesgebouw blijft de locatie geen geluidgevoelig object in de zin van Wet geluidhinder. Omdat er sprake is van het langdurig verblijf van personen wordt geadviseerd om een akoestisch onderzoek te doen naar de bestaande gevelwering. Geadviseerd wordt de binnenwaarde op maximaal 38 dB uit te laten komen. Met een binnenwaarde van maximaal 38 dB is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

9.6 Lucht

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

9.7 Externe veiligheid

De locatie valt binnen het invloedsgebied van twee risicovolle activiteiten. Een hogedruk aardgasleiding (afstand tot risicobron 170 meter en invloedsgebied van de risicobron 200 meter) en een transportroute weg (afstand tot risicobron 125 meter en invloedsgebied van de risicobron 200 meter). Op circa 280 m naar het noorden is aan de Groothandelsmarkt een opslag van gewasbeschermingsmiddelen van Agrifirm. Er wordt nog een risicoanalyse uitgevoerd.

9.8 Natuur

Het is aannemelijk dat een interne bebouwing geen negatieve invloed heeft op de aanwezigheid van eventuele - al dan niet beschermde - plant- en diersoorten.