

RUIMTELIJKE MOTIVERING INGEBRUIKNAME BESTAAND WOONHUIS EN BELENDEN T.B.V. HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN & OPRICHTEN MIGRANTENVERBLIJF OP BESTAANDE TENNISBAAN, NIEUWE DIJK 1, ANDIJK, GEMEENTE MEDEMBLIK

Inleiding:

- A. Op 9 mei 2018 is een verzoek tot ambtelijk principe uitspraak ingediend door Buro Reikwijdte uit Andijk (planologisch advies en -management) in opdracht van Kwekerij Andijk Holding B.V.
Kwekerij Andijk is een paprikakwekerij met meerdere locaties binnen Nederland (o.a. aan de Nieuwe Dijk in Andijk), maar ook een aantal over de grens. Naast locaties in het Westland heeft het bedrijf een grote kwekerij op Agriport. In totaal omvat de bedrijfsvoering meer dan 100 Ha glas. De huisvesting als in dit verzoek voorligt bestrijkt slecht het geven van invulling t.b.v. de direct nabijgelegen kwekerij in Andijk, Nieuwe Dijk 6 (ca. 28 Ha glasopstand, kantoor en verwerkingsruimte).
- B. Op basis van gelijkwaardigheid zal op basis van de geldende normen vanuit het RUD voor de bestaande opstal (het woonhuis) geen nader onderzoek (geluid en bodem) verlangd worden. Voor het in gebruik nemen van het gewenste nog op te richten verblijf ter plaatse van de huidige tennisbaan zijn beide onderzoeken wel benodigd. Aanvrager heeft deze uit laten voeren.
- C. De planopzet wil voorzien in riant luxe verblijfseenheden voor arbeidsmigranten. De uitstraling van het erf zal in opzet en aanzicht niet veranderen van het huidige. Het erf is huidig omringd door een stevige groen blijvende haag. Deze blijft gehandhaafd. De schuur bij het huis zal niet bedrijfsmatig in gebruik worden genomen, maar worden ingezet als garage/berging t.b.v. de gehuisveste arbeidsmigranten. De tuin blijft gewoon tuin. Bij het plaatsen van de verblijfsunits op de tennisbaan zal rekening worden gehouden met de afstandscriteria ten opzichte van de nabijgelegen glasopstanden (Jansen Paprika II i.o.). Er wordt een beheerder aangesteld. Binnen het bestemmingsplan zou dan een actieve koppeling tussen de kwekerij en dit woonhuis kunnen worden opgenomen op de plankaart.

De aanvrager kent huidig slechts de gelegenheid tot huisvesten van 6 bedden in de voormalige bedrijfswoning aan de overzijde van de weg (ander object). Bezien op het totale personeelsbestand heeft de kwekerij huidig een veel grotere behoefte dan 6 bedden. Het inrichten van de locatie aan de Nieuwe Dijk 1 met 24 bedden zou het huisvestingsvraagstuk t.b.v. de kwekerij voor nu ernstig verlichten, doch niet geheel oplossen.



De kwekerij is aan de overzijde van de Nieuwe Dijk gelegen. Huidig kent de kwekerij nog slechts 1 voormalige bedrijfswoning. Op deze woning ligt een ontheffing voor het huisvesten van arbeidsmigranten (6 bedden). Eerder stond er bij het bedrijf ook een 2^e voormalige bedrijfswoning. Deze is ten behoeve van de bouw van het aardwarmtestation (ECW/ECA) geamoveerd. Het huidige object zou hierbij als prima vervanging kunnen dienen.

In het woonhuis komen maximaal 8 bedden, in de verblijfunits aansluitend maximaal 16. Deze aanvraag is ingericht op het huidige maximum binnen de gemeente Medemblik van 30 bedden totaal per bedrijf.

Zie afbeelding hierboven voor een schematische weergave van de gewenste situatie.

- D. In het kort omvat dit verzoek een uitbreiding op de vigerende woonbestemming aangaande het toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten in een bestaand woonhuis alsmede het plaatsen van luxe verblijfunits op de voormalige tennisbaan.

Kader

- a. Het erf en opstallen kennen huidig een volwaardige woonbestemming. Iedere willekeurige burger kan er huidig dus gaan wonen. Nu de locatie met het recent opgerichte van wederom een groot areaal aan glas (o.a. Jansen Paprika's II) ingeklemd is komen te liggen tussen kassen, is inzet als volwaardig woonhuis (dus zonder enige agrarische verbondenheid met het gebied en/of het handelen in het gebied) planologisch vermindert wenselijk.
- b. De woning is ooit in het verleden gebouwd door een persoon die met zijn agrarische bedrijf moest wijken voor een van de uitbreidingswijken van Stede Broec. Ergens tussen aanvraag vergunning en gereedkoming van de nieuwe woning is deze gene gestopt met agrarisch handelen. Daarna is de woning meermalen bewoond geweest door niet-agrarisch-handelende rechtsopvolgers. De gemeente Andijk heeft destijds om die reden de agrarische bestemming van de woning vervangen voor wonen.

- c. Het principe van wegstrepen van de volwaardige woonbestemming op dit erf is besproken met de RUD. Zij achten het verminderen van volwaardige woonbestemmingen binnen dit deel van het Buitengebied (Kassenconcentratiegebied Het Grootslag) vanuit hun visie op woonmilieu's wenselijk.
- d. Het principe van opheffen van de reguliere woonfunctie ten behoeve van een andere functie dient te worden voorgelegd in het Goede Diensten overleg met de provincie.

Context

- I. Er zijn in deze geen privaatrechtelijke belemmeringen;
- II. Er zijn in deze geen publiekrechtelijke belemmeringen;
- III. Uitvoering leidt niet tot belemmering van de omliggende bedrijfsvoeringen, noch tot belemmering in de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven of gelijke;
- IV. Huisvesting van arbeidsmigranten leidt niet tot een toename in de verkeersdruk op de Nieuwe Dijk. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de Nieuwe Dijk als polderweg huidig reeds een hoge capaciteit kent van zwaar verkeer (vrachtwagens e.a.) als mede doorgaand verkeer (tractors en overig oogstverkeer). Huisvesting ten opzichte van de bestaande situatie met woonhuis leidt tot een mate van toename die binnen rekenmodellen voor deze weg in het buitengebied verwaarloosbaar zal zijn.
- V. Het erf is ruim genoeg om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte als benodigd op basis van de normen uit de nota Parkeren (0,5 per bed);
- VI. Huisvesting van werknemers dichtbij het bedrijf leidt tot een afname van het aantal verkeersbeweging (minder forensenverkeer). Dit draagt bij aan de duurzaamheid. De eerdere voormalige bedrijfswoning heeft plaats moeten maken voor het kunnen boren van de ECA installatie die in één keer het hele kassenconcentratiegebied Het Grootslag middels inzet van aardwarmte (meer) duurzaam heeft gemaakt.
- VII. Er zal dienen te worden aangetoond dat de geluidsdruk vanuit de omliggende instellingen alsmede het verkeersgeluid acceptabel is. Uit de eerste verkenningen komt naar voren dat het theoretische model hierbij haalbaar is. Huidig wordt rapport opgesteld.
- VIII. Er zal dienen te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet voor het doel waarvoor deze wordt benut. De conclusies van het verkennend bodemonderzoek zijn binnen. De locatie is geschikt voor uitbreiding naar benoemd gebruik.

- IX. Voor de toename in verharding zal in overleg met het HHNK conform de geldende norm wateroppervlakte worden bijgegraven in hetzelfde peilvlak. Het plan kan hiermee voldoen aan de eisen voorkomend uit de Watertoets.
- X. Er zijn in de nabijheid op basis van de eisen rond externe veiligheid (denk hierbij aan routes gevaarlijke stoffen, buisleidingen, LPG opslag) geen belemmeringen.
- XI. Het gehele kassenconcentratiegebied Het Grootslag valt binnen de visie van de Provincie Noord-Holland onder bestaand stedelijk gebied. Het omvat een erf wat reeds als erf rechtmatig is vergund en in gebruik is. De bereikbaarheid is net als in de rest van het gehele buitengebied uitstekend. Binnen Medemblik is nog steeds het aantal benodigde bedden voor opvang arbeidsmigranten niet volledig ingevuld. Er heerst behoefte. Het initiatief is hiermee niet in strijd met de Ladder van duurzame verstedelijking.

Uitvoerbaarheid

- i. Opstallen zijn inmiddels reeds verworven en in volledig eigendom van de B.V.
- ii. Alle directe en indirecte kosten behorende bij dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit hiervoor een planschadeovereenkomst af. Indien nodig wordt de afspraken nog nader vervat in een exploitatieovereenkomst (anterieur).
- iii. De locatie valt als zodanig buiten de invloedssfeer van woongebieden. De in de nabijheid aanwezige woningen zijn allen bedrijfswoningen c.q. op voldoende afstand gelegen (meer dan 250 m1). De omliggende burens hebben allen een categorie 2 milieucategorie c.q. zijn naar aard en karakter van het huidige gebruik hieraan gelijk te stellen (glastuinbouw o.g.).
- iv. Er zal na ambtelijke principe akkoord participatie plaatsvinden met de aangrenzende bedrijven e.a. door initiatiefnemer.
- v. Er vindt ten opzichte van vestiging van een regulier woonhuis (niet bedrijfswoning zijnde) geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- vi. Er is binnen het kassenconcentratiegebied het Grootslag geen gelijkende situatie voorhanden. Er wordt derhalve geen directe aanleiding gezien ten aanzien van het ontstaan van een onwenselijke precedentwerking;
- vii. Het plan is in strijd met het beleid van de gemeente/uitgangspunten van de gemeenteraad inzake omgaan met vrijkomende woningen binnen het buitengebied, welke in die hoedanige functie op die plaats in zijn meest doelmatige verschijning niet meer acuut ruimtelijk zijn te rechtvaardigen;

- viii. Er zal plaatselijk geen concentratie van arbeidsmigranten huisvesting ontstaat;
- ix. Er is bij doorzetten van de plannen geen sprake van voorkomen van onevenredige planschade;
- x. De kwaliteit van de omliggende leef- en werkomgeving zal hiermee niet nader wordt geschaad;
- xi. Het plan is qua aard en invloed op de omgeving niet zodanig dat nader onderzoek naar de omgevingsaspecten, zoals ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit op voorhand noodzakelijk zijn;

Conclusie

Met bovenstaande in aanmerking nemende kan gemotiveerd worden afgeweken van het vigerende beleid rond huisvesting arbeidsmigranten. Ondanks dat de huisvesting niet plaatsvindt nabij of binnen het bouwvlak van de kwekerij waar de huisvesting bij hoort, kan gesteld worden dat in dit specifieke geval wel wordt voldaan aan het criteria van 'huisvesten bij het bedrijf zelf'.

Er dient door de raad te worden ingestemd met het toestaan van een huisvestingslocatie die niet op of aan de bedrijfslocatie vastzit, maar nabijgelegen is (aan de overkant van de weg).

*drs. B.G.J. Schuitemaker
planoloog bnsf*