

Voorstel college

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot/Th.J. Meskers

Fatale datum

Van

Lidia Pronk

Afdeling

Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum B&W-vergadering	8 september 2015	Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Volgnummer	5	B&W-agenda	☐ Openbaar ☒ Vertrouwelijk
			Op grond van: ☒ betrokkene eerst zelf informeren ☒ toelichting: Aanvrager dient eerst direct belanghebbenden te informeren over het voornemen.

Onderwerp

Logiesaccommodatie tijdelijke werknemers Nieuwesluiserweg 42 in Slootdorp

Kern van de zaak

Er is een principeverzoek ingediend voor het ontwikkelen van een grootschalige logiesaccommodatie voor de huisvesting van tijdelijke werknemers aan de Nieuwesluiserweg 42 in Slootdorp, ook bekend als het voormalig Joods werkdorp. Het plan voorziet in zeven logiesgebouwen die in een halve cirkel achter het Rijksmonument worden opgericht.

Adviesbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 280 tijdelijke werknemers achter Rijksmonument Joods Werkdorp aan de Nieuwesluiserweg 24 in Slootdorp, mits wordt voldaan aan alle daarvoor geldende normen, voorschriften en voorwaarden;
2. de aanvrager voor te stellen een aanvraag in te dienen voor een uitgebreide omgevingsvergunning met inachtneming van de voorwaarden dat:
 - a. de logiesaccommodatie voldoet aan de huisvestingsnormen zoals vastgelegd in de SKIA-richtlijnen;
 - b. voorafgaand aan de procedure een anterieure overeenkomst met bijbehorende

Voorstel college

planschadeovereenkomst wordt afgesloten;

c. de aanvraag wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

3. de aanvrager te verzoeken de direct belanghebbenden in de omgeving van de planlocatie tijdens een informatiebijeenkomst te informeren over de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning en draagvlak te creëren voor de realisatie;
4. in overleg met de initiatiefnemer voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning in overleg te treden met de Rijksdienst voor monumentenzorg, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de Provincie inzake de haalbaarheid van het project.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Conform besloten

Aanleiding voor en korte toelichting bij het advies

In de directe omgeving van het voormalige Joods Werkdorp is behoefte aan logiesaccommodaties voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 280 personen op het perceel Nieuwesluiserweg 42 in Slootdorp.

De beoogde logiesaccommodatie wordt opgericht door het plaatsen van zeven bijgebouwen, opgesteld in een halve cirkel, achter het bestaande rijksmonument.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

De ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte aan hoogwaardige logies voor tijdelijke werknemers. Het rijksmonument is zelfstandig moeilijk kostendekkend te exploiteren.

De ontwikkeling van de locatie levert een bijdrage aan de instandhouding en ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het rijksmonument voormalige Joods werkdorp.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1. Verzoek past binnen de kaders van de 'Regionale Kadernota'

In de raadsvergadering van 31 oktober 2013 is de 'Regionale kadernota huisvesting arbeidsmigranten' door de raad vastgesteld. In deze nota wordt een grootschalige logiesaccommodatie als gewenste ontwikkeling

Voorstel college

gezien mits deze op een fatsoenlijke en adequate wijze tijdelijk onderdak biedt aan tijdelijke werknemers, zonder negatieve effecten op de omgeving te veroorzaken. Het plan kan aan deze voorwaarden voldoen.

1.2. Instandhouding rijksmonument

Binnen het plan zal het bestaande gebouw zijn originele staat behouden en worden gerenoveerd. Tevens kan dit gebouw, zoals van oudsher, voorzien in gemeenschappelijke voorzieningen. Maar ook het onderbrengen van een herinneringscentrum, conferentieoord, cultureel centrum e.d. behoort tot de mogelijkheden. De exploitant staat open voor andere ideeën. Hiermee wordt ook de toekomst van het rijksmonument veiliggesteld.

2. Verzoek past niet binnen bestemmingsplan

Het perceel Nieuwesluiserweg heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de voormalige gemeente Wieringermeer de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 en genoemd in de lijst van bedrijven behorend bij dit bestemmingsplan toegestaan. Het gebruik van de gronden voor logies is in deze lijst opgenomen en daarom toegestaan binnen de bestemming gemengd.

Bebouwing dient opgericht te worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt in dit geval direct over het op het perceel gelegen rijksmonument en laat daar buiten geen ruimte voor bebouwing. Op dit punt is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Voor de afwijking van het bestemmingsplan moet een uitgebreide (wabo-projectprocedure) gevoerd worden.

2.a. Convenant huisvesting arbeidsmigranten

In het kader van het project Kompas hebben diverse stakeholders, waaronder ook Hollands Kroon, het convenant huisvesting arbeidsmigranten regio Noordkop ondertekend. De stakeholders hebben zich hierdoor geconformeerd aan onder meer de SKIA-richtlijnen.

2.b. Planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst

De economische uitvoerbaarheid van het verzoek dient door de aanvrager te worden aangetoond. Inzicht in de mogelijke planschadeclaims via een planschaderisicoanalyse is hierbij een pre. Deze moet door aanvrager worden aangeleverd. De planschadeovereenkomst voorziet erin dat eventuele planschade door de exploitant wordt vergoed.

Op basis van de regionale kadernota dienen beheer en toezicht op de locatie gewaarborgd te worden. Het rijksmonument biedt een mogelijkheid om in dit toezicht door een beheerder te voorzien. Dit toezicht kan echter niet worden vastgelegd in de vergunning. Een anterieure overeenkomst biedt de mogelijkheid om over dit soort zaken (privaatrechtelijke) afspraken tussen gemeente en exploitant vast te leggen. Tevens

Voorstel college

wordt in deze overeenkomst aandacht besteed aan de maximale verblijfsduur van de medewerkers en de inschrijving van deze personen in het GBA.

2.c. Afweging belangen en risico's

Het plan leidt, door de ontwikkeling van een logiesaccommodatie voor 280 personen, tot een significante toename van het aantal personen op één specifieke locatie. Om deze reden moet zorgvuldig worden gekeken naar het groepsrisico en plaatsgebonden risico. De weg, (risicovolle)bedrijven of ondergrondse aardgastransportleidingen in de omgeving kunnen hierop van invloed zijn. Een beperkte verantwoording groepsrisico geeft inzicht in dit eventuele risico.

De daadwerkelijke complete aanvraag moet worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio voor een integrale beoordeling ten aanzien van het groepsrisico, bluswatervoorzieningen, aanrijtijden en bereikbaarheid.

Aan de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen zijn voorwaarden verbonden. De wijze waarop aan deze voorwaarden wordt voldaan, dient onderdeel te zijn van de ruimtelijke onderbouwing.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Het plan is in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening. Instemming van de provincie voor de ontwikkeling van het plan is daarom noodzakelijk. Nut en noodzaak van de ontwikkeling moeten worden aangetoond.

Zowel het gebouw als de omliggende gronden van het voormalig Joods werkdorp zijn aangewezen als rijksmonument. Omdat de ontwikkeling een 'grote ingreep' betreft in de directe omgeving van het rijksmonument dient de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd te worden aan de monumentencommissie en de Rijksdienst voor monumentenzorg voor advies.

In de ruimtelijke onderbouwing dient hier aandacht aan te worden besteed.

In de voormalige gemeente Wieringermeer is de ontwikkelingslocatie op deze locatie al aan de orde geweest. Het bestuur heeft toen, door de weerstand die de ontwikkeling veroorzaakte in de omgeving en bij Joodse organisaties, afgezien van medewerking. Inmiddels is door de ontwikkelaar contact gezocht met deze instanties en de omgeving over de nieuwe plannen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de houding tegenover de beoogde logieslocatie, in combinatie met de beoogde renovatie en exploitatie van het rijksmonument, van deze partijen nu positief is.

Voorstel college

Alternatieven (incl. argumenten)

Geen medewerking verlenen.

Gevolgen algemene middelen en begroting

Kosten: geen

Toelichting:

met de ontwikkelaar wordt een exploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten.
--

Communicatie

Door middel van een door de aanvrager georganiseerde informatieavond worden de direct belanghebbenden zoals omwonenden en andere instanties die betrokken zijn bij het rijksmonument op de hoogte gesteld van het voornemen van de aanvrager een definitieve vergunningaanvraag in te dienen om de logiesaccommodatie te realiseren.
--

Bijlagen

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Principeverzoek2. Inrichtingsplan3. Beeldkwaliteitsplan |
|--|