

Nut & Noodzaak-notitie (Bijlage 5 - d.d. 5 maart 2017 van HzA i.o.v. Karel Vastgoed)

Algemeen : De NUT & NOODZAAK-notitie bevat veel niet-recente cijfers die niet bruikbaar zijn voor de bepaling van de actuele behoefte aan huisvesting. Daarom toetsen aan de recente documenten van Decisio en Sweco ! (zie apart document)

Blz. 9/38 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is in artikel 3.1.6, lid 2 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder vergt dat in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing wordt opgenomen.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- stap 1. beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- stap 2. beschreven wordt in hoeverre in deze nieuwe verstedelijking kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- stap 3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De "actuele regionale behoefte" zoals vastgelegd in Stap 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking, kan NIET worden bepaald door het ontbreken van recente harde cijfers !

Blz. 14/38

Prov. Ruimtelijke verordening 2017 geciteerd in notitie, is achterhaald door :

Omgevingsverordening NH2020

INSTRUCTIEREGELS

Afdeling 6.1 Stedelijke functies

Paragraaf 6.1.1 Algemeen

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied; en
- b. kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen, in het landelijk gebied

Artikel 6.2 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering;
- b. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het functie wijzigen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing; en
- c. het toestaan van schuilmogelijkheden voor dieren met zo beperkt mogelijk impact op de openheid van het landschap.

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt

Blz.15/38

CBS : Op de peildatum 31-12-2010 zijn 78.345 arbeidsmigranten geregistreerd (GBA; Belastingdienst en UWV) en 63.400 niet

ingeschreven in het GBA

Volgens de CBS-tabellenset EU-arbeidsmigranten, 2012

Gemeente	Hollands kroon	Noordkop + Texel	W-Friesland	N-Holland Noord
Ingeschreven 2010	230	885	1075	2790
Niet-ingeschreven 2010	200	1100	1100	2300
Totaal	440	2015	2175	5290

Op verzoek van het Min BZK werd door de Universiteit Utrecht ook een schatting gemaakt

Aantal EU-arbeidsmigranten in 2008 : max. 280.000; in 2009 : max. 305.000; in 2010 : max 340.000.

N.B. De naam van de onderzoeker is in de notitie Nut & Noodzaak weggelakt ! Reden ?

Blz. 16/38

Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten concludeert :

Volgens de cijfers van het CBS (peildatum 31 dec. 2010 werken of verblijven in regio's Kop N-Holland en W-Friesland ca. 4200 geregistreerde Europese arbeidsmigranten.

Op basis van schattingen van de Universiteit Utrecht gaat men voor de regio West-Friesland uit van ca. 10.000 en voor de regio Kop Noord-Holland van ca. 8.000 Europese arbeidsmigranten. Totaal dus 18.000 personen.

De naam van de onderzoeker is ook in deze alinea van de notitie Nut & Noodzaak weggelakt !

“De vertaling van deze cijfers vertaald vormt de basis van de huisvestingsopgave uit het convenant.”

Blz. 17/38

Op basis van deze schatting is er een kwantitatieve behoefte van 8.000 bedden in de regio, waarvan 6.000 (75%) een tijdelijk karakter hebben (logiesaccommodatie , short stay en mid-stay).

Blz. 18/38 en 19/38

Beschikbare en geschikte logiesaccommodaties

Ondanks het ontbreken van harde cijfers denken de gemeenten in de Noordkop en W-Friesland het aannemelijk dat er in beide regio's een groot tekort is aan beschikbare en geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten.

Schattingen wat betreft het aantal beschikbare en geschikte logies in beide regio's komen vele malen lager uit dan het aantal geschatte aanwezige arbeidsmigranten van 18.000. Voor beide regio's gezamenlijk wordt het tekort aan beschikbare adequate logiesaccommodaties geschat op tenminste ca. 10.000 (bron: *Regionaal Kader Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop 2013 p.3*)

Huidige geschikte aanbod en vervangingsbehoefte

Omdat onvoldoende harde cijfers beschikbaar waren, zijn in het kader van Kompas “controlewaardige huisvestingsadressen multidisciplinair geselecteerd en onderzocht” om beter inzicht te krijgen in de huisvestingsomstandigheden en het handhaven van de uitgangspunten van de kadernota (o.a. tegengaan illegale bewoning en stimulering inschrijving). Deze bezoeken gaven inzicht in de feitelijke woon- en leefomstandigheden van de arbeidsmigranten. (bron: *Kompas Noordkop 2014*).

Totaal werden door het interventieteam Kompas Noordkop 144 adressen gecontroleerd en werden 801 personen aangetroffen.

Van deze 801 aangetroffen personen bleken slechts 380 geregistreerd in GBA/BRP (= 47 %)

De 144 gecontroleerde adressen waren naar aard op te splitsen in :

Eengezinswoningen / appartementen	48	Woonunits bij agrarische bedrijven	18
Pensions / hotels	7	Permanente voorzieningen bij agrarische bedrijven	5
Recreatieparken / campings / caravans	38	Bijgebouwen / schuren	28

In HK werd door het interventieteam Kompas Noordkop op 49 adressen een controle uitgevoerd.

Op deze huisvestingsadressen werden 302 personen aangetroffen (zie onderstaande tabel)

Woonkern	Aantal adressen	Aangetroffen personen	Woonkern	Aantal adressen	Aangetroffen personen	Woonkern	Aantal adressen	Aangetroffen personen
Breezand	3	64	Wieringerwerf	7	36	Hippolytushoef	1	8
Winkel	7	30	Slootdorp	4	23	Middenmeer	7	66
Kolhorn	1	4	Anna Paulowna	1	9	't Veld	6	39

Nw. Niedorp	2	10	Kreileroord	2	8	Lutjewinkel	8	16
-------------	---	----	-------------	---	---	-------------	---	----

N.B. De verdeling van deze huisvesting wijkt sterk af van de demografische gegevens (aantal inwoners) van de kernen

De huidige vervangingsbehoefte voor illegale plaatsen op vakantieparken is als volgt te ramen :
 Ca. 8.000 arbeidsmigranten in de Noordkop; waarvan 75 % tijdelijk gebruik maken van logiesaccommodaties (= 6.000 arbeidsmigranten); 27 % hiervan verblijft illegaal op vakantieparken (= 1620 arbeidsmigranten).
 Voor dit aantal van 1620 plaatsen moet een nieuwe oplossing worden gezocht.

Door HK is bij de perspresentatie van de brochure "logiesaccommodaties voor tijdelijke werknemers" aangegeven dat binnen de gemeente bij 100 agrarische bedrijven de huisvesting van arbeidsmigranten nog slecht geregeld is.
 (bron : www.RTVNH.nl/ nieuws/180904/)

Welke bedrijven zijn dit en bestaat deze situatie nog steeds ?

Blz. 20/38

Sinds de vastlegging in regionale afspraken zijn de volgende aantallen huisvestingsplaatsen sinds 2013 nieuw gerealiseerd:

Gemeente	Hollands Kroon	Schagen	Den Helder	Heerhugowaard
Grootschalige shortstay en midstay locaties (locaties met 50 of meer bedden)	1 (71 plaatsen)	0	0	0
Huisvestingsplaatsen gerealiseerd door woningcorporaties	16	0	0	0
Huisvestingsplaatsen via vergunningen bij de gemeenten waaronder locaties bij agrariërs	230	122	30	0
Huisvestingsplaatsen naar inschatting gerealiseerd in niet-vergunningsplichtige voorzieningen (voormalige pensions/hotels)	nmb	302	0	0
TOTAAL AANTAL PLAATSEN :	317 + nmb	424	30	0

Blz. 21/38

Conclusie lokale en regionale behoefte kwantitatief

– Sinds 2013 zijn in de regio 771 logiesplaatsen gerealiseerd. De regio bouwt op dit moment met concrete plannen onder de taakstelling van 1000 woningen

– De Locatie Nieuwesluis levert met 250 nieuwe logiesplaatsen een belangrijke bijdrage aan de invulling van de regionale taakstelling.

– Aangezien de huidige behoefte groter is dan de taakstelling, voldoet het plan aan een actuele behoefte en vormt geen concurrentie met andere plannen in de pijplijn.

Huidig aanbod logiesaccommodaties

Het project Kompas Noordkop geeft het volgende huidige aanbod van logiesaccommodaties :

Eengezinswoningen / appartementen	33%	Woonunits bij agrarische bedrijven	13%
Pensions / hotels	5%	Permanente voorzieningen bij agrarische bedrijven	3%
Recreatieparken / campings / caravans	26%	Bijgebouwen / schuren	19%

Vergeleken met de 144 adressen die door het interventieteam Kompas Noordkop gecontroleerd werden, waarbij 801 personen werden aangetroffen waarvan slechts 380 personen (= 47 %) geregistreerd bleken in GBA/BRP, valt de grote overeenkomst op.

Eengezinswoningen / appartementen	48	33,3%	Woonunits bij agrarische bedrijven	18	12,5%
Pensions / hotels	7	4,9%	Permanente voorzieningen bij agrarische bedrijven	5	3,5%
Recreatieparken / campings / caravans	38	26,4%	Bijgebouwen / schuren	28	19,4%

Dat rechtvaardigt de vraag welke criteria door het interventieteam zijn gehanteerd bij het eerder genoemde onderzoek ("controlewaardige huisvestingsadressen multidisciplinair geselecteerd en onderzocht" om beter inzicht te krijgen in de huisvestingsomstandigheden en het handhaven van de uitgangspunten van de kadernota (o.a. tegengaan illegale bewoning en stimulering inschrijving))

Blz. 24/38 Afweging bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Het Plan Nieuwesluis kan niet worden ingeruild tegen een alternatief omdat de accommodatie gekoppeld is aan de instandhouding van het Rijksmonument en de ontwikkeling van het Joodse herdenkingsmuseum !

In de conclusie wordt dit bevestigd met: "De nut en noodzaak voor het ontwikkelen van deze locatie is sterk gekoppeld aan het behoud van het rijksmonument in combinatie met de ontwikkeling van een Joods herdenkingsmonument en de realisatie van de logiesaccommodatie" en "Potentiële locaties binnen bestaande kernen of op bedrijventerreinen zijn geen reëel alternatief."

Opmerkelijk is de redenering onder 5)

"Impact op de omgeving: overlast voor de direct omwonenden wordt op voorhand voorkomen door goede voorzieningen te treffen voor zover het de toename van verkeer betreft, de parkeervoorzieningen, geluidsoverlast en vervuiling. Er is sprake van een goed beheer van het complex. De arbeidsmigranten zorgen voor sociale controle in de omgeving. (?)

De huisvesting binnen bestaande kernen (woongebied)

Het gebrek aan lokale kennis van externen vinden we terug in het voor **Middenmeer** geschetste programma waarin sprake is van de potentiële (grotere) woningbouwlocaties: **Terpweg; Noorderdijkerweg; Oosterterp en Zuidpark (80 woningen)**

Blz. 25/38

Huisvesting op bedrijventerreinen

In beginsel niet toegestaan in de Kadernota maar : "Uitzondering is mogelijk in de situatie dat de beoogde locatie voor huisvesting zich aan de rand bevindt van een bedrijventerrein nabij een kern met de nodige voorzieningen waardoor een redelijk woon- en leefklimaat mogelijk is. Vermindering van de leegstand gaat verloedering van de betreffende omgeving tegen. Het brengt leven in het gebied, wat zorgt voor een zekere mate van sociale controle en veiligheid. Het wonen op een bedrijventerrein bevordert de integratie niet en staat qua omvang mogelijk de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving in de weg."

"In Hollands Kroon liggen langs de A7 bedrijventerreinen leeg / zijn in ontwikkeling. Deze liggen grotendeels op enige afstand van de kernen. Op Agriport is een bestaand initiatiefplan voor een groter logiescomplex. Meer ontwikkelingen op leeg bedrijventerrein zijn daarom niet verantwoord. In Hollands Kroon staan enkele bedrijfsunits op het bedrijventerrein "Robbenplaat" leeg. Hier is reeds een logiesaccommodatie voor 71 personen gerealiseerd (De Stek). Het overige aanbod in de gemeente is qua omvang of qua structuur (bedrijfsshal) niet geschikt voor herontwikkeling tot woonunits."

Ook hier een stuitend gebrek aan kennis (het bijna lege woongebied binnen Bestemmingsplan Agriport wordt genegeerd) maar bovendien een sturende kleuring van de realiteit.

Blz. 36/38

Een laatste voorbeeld van de inconsistentie van deze notitie, en document dat voornamelijk gericht is op het geldelijk belang van belegger Karel Vastgoed die privaat voordeel wil afwentelen op enkele omwonenden in een van voorzieningen verstoken gebied.

Het plan wil aan de ene kant het Joods verleden en het verleden als werkdorp in ere houden en aan de andere kant de arbeiders op een fatsoenlijke manier huisvesten.
Op basis van de opgave van de ontwikkelaar zijn 250 bedden (125 kamers) nodig om de algemene voorzieningen te kunnen verantwoorden en tot een sluitende business-case te komen.

Het schetsplan doet recht aan de geschiedenis (herinneringspunt) en vormt een meerwaarde voor de regio vanwege de economische betekenis van de arbeidsmigranten.

Met dit plan wordt het monument in stand gehouden.

Conclusie : De N&N-notitie onderbouwt noch het nut noch de noodzaak van de door Karel Vastgoed gewenste ontwikkeling die strijdig is met het in HK vigerende beleid.

De locatie ligt geïsoleerd;

Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten past niet bij de inwonersnorm in de directe omgeving;

Door de onzekerheid in het aantal in de gemeente werkende en wonende arbeidsmigranten ontbreekt een kwantitatieve onderbouwing van de actuele behoefte en daarmee aan de noodzaak het aantal logiesplaatsen uit te breiden.

De niet-legale huisvesting die op 1620 plaatsen geraamd wordt, is wel genoemd als onderwerp waarvoor een oplossing gezocht moet worden, maar op geen enkele wijze wordt onderbouwd dat het initiatief van Karel Vastgoed de niet-legale huisvesting vermindert.

Ook in het ongewenste gebruik van woningen in de kernen voor logies wordt door het initiatief van Karel Vastgoed geen structurele wijziging gebracht.

Uit de Analyse van de cijfers van Decisio en Sweco

Locaties :

In 2019 werkten in de Kop van Noord-Holland **5.390** arbeidsmigranten.

Daarvan was 43 procent (**2.310**) werkzaam in de gemeente Hollands Kroon.

Hoe zijn deze aantallen bepaald en in welke bedrijven zijn deze arbeidsmigranten werkzaam ?

In 2019 zijn **3.200** arbeidsmigranten geregistreerd woonachtig in de Kop van Noord-Holland waarvan **1.630** in Hollands Kroon. (**1.290** meer dan in 2010). Ongeveer de helft van deze werknemers (**830**) woont in de Wieringermeer

Tabel 2.1. Aantal werkzame arbeidsmigranten naar werklocatie, voor de Kop van Noord-Holland en de gemeenten daarbinnen, jaren 2010-2019

Werklocatie	Aantal 2010	Aantal 2019	Vershil absoluut	Jaarlijkse groei
Den Helder	300	610	310	8%
Hollands Kroon	280	2.310	2.030	26%
Schagen	285	2.190	1.905	25%
Texel	130	280	150	9%
Kop van Noord-Holland	995	5.390	4.395	21%

Tabel 3.1. Aantal (geregistreerde) arbeidsmigranten naar woonlocatie, voor de Kop van Noord-Holland en de gemeenten, jaren 2010-2019

Woonlocatie	Aantal 2010	Aantal 2019	Vershil absoluut	Jaarlijkse groei
Den Helder	545	785	240	4%
Hollands Kroon	340	1.630	1.290	19%
Schagen	315	585	270	7%
Texel	135	200	65	4%
Kop van Noord-Holland	1.335	3.200	1.865	10%

Tabel 3.2. Woonwijk met meeste arbeidsmigranten per gemeente, Kop van Noord-Holland, 2019

Woonlocatie	Naam wijk	Aantal
Den Helder	Stad binnen de Linie-Oost	240
Hollands Kroon	Wieringermeer	830
Schagen	Schagen (woonkern-Midden)	105
Texel	Het Oude Land en duingebied	190

Resumé voor HK :

In 2019 werkten **2310** en woonden **1630** arbeidsmigranten in HK.

Tegelijkertijd waren in mei 2021 voor ongeveer 2.350 slaappleatsen op 90 locaties vergunningen verleend. Op 10 unieke adressen zijn aanvragen in behandeling voor 579 slaappleatsen.

Dat betekent dus dat een uitbreiding tot **2929** (2350 + 579) slaappleatsen welwillend door HK is ontvangen.

Ondanks dat er slechts **1630** arbeidsmigranten als woonachtig in HK waren geregistreerd en er **2310** personen in HK werkten, is het college bereid voor **2929** migranten slaappleatsen te vergunnen !

ARO-advies tweede behandeling mei 2017

Conclusie