Geheim

Raadsvoorstel d.d. 24-09-26

Zaaknummer	Z-26-629572
Documentnummer	DOC-26-1236881
Onderwerp	Raadsvoorstel
Portefeuillehouder(s)	Mark Hoogewerf

Samenvatting
De raad wordt gevraagd een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de betreffende locatie ter uitvoering van motie 10 en om gedurende de voorbereiding van nieuw gemeentelijk beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers te voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden die niet aansluiten bij de beoogde beleidsrichting van de gemeente.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d.25 augustus 2026

gelet op artikel 4.14 Omgevingswet;

Overwegende dat;

de raad op 19 februari 2026 een motie heeft aangenomen en het college daarbij de opdracht heeft gegeven de ontwikkeling van nieuwe middelgrote en grote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers tijdelijk te beperken;

er een nieuw initiatief in voorbereiding is voor de realisatie van een middelgrote huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers;

de locatie in 2019 en 2024 is beoordeeld als mogelijke huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers en dat in beide gevallen geen medewerking is verleend;

het initiatief nog niet volledig planologisch uitvoerbaar is en nadere ruimtelijke besluitvorming vereist;

dat geheimhouding noodzakelijk is om te voorkomen dat voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ontwikkelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de beoogde beleidsrichting;

de raad in zijn vergadering van 24 september bijgaande amendementen heeft aangenomen;

besluit

1. Het "Voorbereidingsbesluit logiesverbod Stationsbuurt/Broerdijk" niet vast te stellen;
2. De verplichting tot geheimhouding op raadsvoorstel DOC-26-1236881 en bijlagen op te heffen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 24 september 2026;

De griffier, De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 24-09-26

Ter besluitvorming

Aanleiding

Op de locatie op de Broerdijk/Stationsbuurt geldt op grond van het huidige bestemmingsplan een horeca-2 bestemming waarbij onder meer logiesverstrekking is toegestaan. Binnen deze bestemming wordt momenteel een initiatief voorbereid voor de realisatie van huisvesting voor circa 100 buitenlandse werknemers. Het initiatief bevindt zich in de voorbereidende fase en is architectonisch uitgewerkt. Er is nog geen formele vergunningaanvraag ingediend.

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2026 een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken dat middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers voorlopig niet ontwikkeld kunnen worden. Er wordt momenteel nieuw beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers opgesteld, waarmee deze motie wordt uitgevoerd.

Het college staat hiermee voor een dilemma.

Enerzijds heeft de raad een duidelijke richting uitgesproken en is deze locatie al als niet geschikt beoordeeld. Realisatie van een middelgrote huisvestingslocatie zou vooruitlopen op beleid dat

nog in voorbereiding is en de integrale afweging over bijvoorbeeld leefbaarheid, parkeren en ruimtelijke kwaliteit doorkruisen.

Anderzijds betreft het een ontwikkeling die binnen het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Ingrijpen voordat een aanvraag is ingediend, raakt de rechtszekerheid van de initiatiefnemer en daarmee de betrouwbaarheid van het gemeentelijk handelen.

Dat belang werkt echter twee kanten op: ook de uitspraak van de raad en de twee eerdere afwijzingen op deze locatie hebben verwachtingen gewekt bij inwoners en bij andere initiatiefnemers. Medewerking zou de vraag oproepen waarom deze locatie nu wel aanvaardbaar wordt geacht.

Het college weegt het belang van een integrale afweging door de raad zwaarder dan de realisatie van één initiatief vooruitlopend daarop, en acht de ontwikkeling van een middelgrote huisvestingslocatie op deze locatie daarom onwenselijk.

Het college stond vervolgens voor de keuze tussen twee mogelijke handelingsperspectieven:

1. Het afwachten van een vergunningaanvraag en deze beoordelen binnen het bestaande juridisch-planologische kader. Hoewel er op dit moment aanknopingspunten bestaan om een eventuele aanvraag kritisch te beoordelen, biedt deze route geen voorafgaande zekerheid dat de ontwikkeling uiteindelijk geen doorgang kan vinden, al dan niet na een bezwaar- of beroepsprocedure na een weigering op de aanvraag.

2. Het vast laten stellen van voorbeschermingsregels. Hiermee kan de gemeente de ongewenste ontwikkeling voorkomen, vooruitlopend op een wijziging van het omgevingsplan gedurende de voorbereiding van nieuw beleid en naar aanleiding van motie 10.

Om te voorkomen dat vóór de wijziging van het omgevingsplan gebruik wordt gemaakt van bestaande onbenutte mogelijkheden, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee tijdelijk voorbeschermingsregels aan het omgevingsplan worden toegevoegd.

Voorgesteld besluit

1. Het "Voorbereidingsbesluit logiesverbod Stationsbuurt/Broerdijk" vast te stellen;
2. Dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na publicatie.

Beoogd resultaat

Sturing geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkeling en uitvoering geven aan motie 10.

Argumenten

1.1 Door middel van de voorbescherming, geven wij uitvoering aan motie 10

Op 19 februari 2026 is de motie ''Duidelijkheid voor onze inwoners, arbeidsmigranten en ondernemers'' aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college na de plannen Zegersweel en Appelschenkbos geen verdere medewerking te verlenen aan middelgrote en grote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers in onze gemeente, tenminste voor een duur totdat andere Westfriese gemeenten, in verhouding, hun bijdrage aan middelgrote en/of grote huisvestingslocaties hebben vervuld. Met het voorbereidingsbesluit wordt uitvoering gegeven aan deze bestuurlijke wens en wordt voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de toekomstige beleidsrichting.

1.2 *De locatie is niet geschikt voor grootschalige huisvesting van buitenlandse werknemers*
De locatie is zowel in 2019 als in 2024 beoordeeld als mogelijke huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers. In beide gevallen is het initiatief als niet wenselijk aangemerkt vanwege de afstand tot voorzieningen en de beperkte ruimtelijke geschiktheid van de locatie voor een dergelijke ontwikkeling. Nu deze omstandigheden niet wezenlijk zijn gewijzigd, bestaat geen aanleiding om de locatie anders te beoordelen.

1.3 *Een buitenplanse vergunningsaanvraag die vóór het raadsbesluit is ingediend, maar waarop pas ná het raadsbesluit wordt beslist, moet worden getoetst aan de voorbeschermingsregels*
De ontwikkeling zoals bekend bij de gemeente is in strijd met het geldende omgevingsplan en moet daarom worden beoordeeld als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), zodra deze wordt aangevraagd. De aanvrager heeft bij indiening van de aanvraag geen rechtstreekse aanspraak op vergunningverlening. Bij de beslissing op de aanvraag wordt daarom uitgegaan van het recht dat op dat moment geldt. Als de voorbeschermingsregels vóór die beslissing in werking treden, moeten zij daarom bij de beoordeling worden toegepast. Omdat de aanvraag betrekking heeft op de activiteit waarop de voorbeschermingsregels zien, staat artikel 8.0b, tweede lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving aan verlening van de BOPA in de weg.

Het besluit om dit voorstel onder geheimhouding te behandelen tot de inwerkingtreding, vloeit voort uit het feit dat wanneer het voornemen, óf het besluit tot het nemen van het voorbereidingsbesluit, openbaar wordt voordat de voorbescherming in werking treedt, het risico bestaat dat er vóór de inwerkingtreding nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend die op dat moment past binnen het omgevingsplan. Voldoet die aanvraag op het moment van indienen aan alle geldende regels en is de gemeente daarom verplicht de vergunning te verlenen, dan kan de rechtszekerheid vereisen dat de aanvraag aan die regels wordt getoetst, en niet aan de voorbescherming. Ook als de beslissing op de aanvraag na de inwerkingtreding van de voorbescherming volgt. Hierdoor kan het beoogde effect van het besluit worden ondermijnd. Tijdelijke geheimhouding is daarom noodzakelijk om de belangen van de gemeente en de doeltreffende voorbereiding van besluitvorming te beschermen.

Kanttekeningen

1.1 *Het initiatief is nog niet volledig planologisch uitvoerbaar*
Hoewel de initiatiefnemer een parkeeroplossing heeft uitgewerkt die voldoet aan de geldende parkeernorm, is de realisatie daarvan binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Voor het mogelijk maken van de parkeerplaatsen is daarom een afzonderlijke ruimtelijke procedure nodig. Hierdoor is het initiatief nog niet volledig planologisch uitvoerbaar en bestaat er nog een gemeentelijk afwegingsmoment ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Als geen voorbereidingsbesluit wordt genomen, bestaat de mogelijkheid om een eventuele vergunningsaanvraag af te wijzen vanwege het ontbreken van een juridisch geborgde parkeeroplossing. Daarbij geldt echter dat een dergelijke weigering kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Gelet op de door de initiatiefnemer aangedragen parkeeroplossing en de nog te doorlopen planologische procedure bestaat het risico dat een rechter oordeelt dat onvoldoende grondslag aanwezig is om de vergunning te weigeren. In dat geval kan het besluit worden vernietigd, waardoor de vergunning alsnog moet worden verleend. Het voorbereidingsbesluit biedt meer zekerheid om gedurende de voorbereiding van het nieuwe planologische kader ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

1.2 *Het voorbereidingsbesluit is tijdelijk van aard*
De voorbeschermingsregels van een voorbereidingsbesluit vervallen van rechtswege na een jaar en zes maanden. Als de wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe regels, voortvloeiend uit het beleid, binnen een jaar en zes maanden bekend is gemaakt, dan vervalt de voorbereidingsbescherming op het moment dat de nieuwe regels in het omgevingsplan in werking treden.

1.3 *Er is een risico op nadeelcompensatie*
De regels waar de verbodsbepalingen in zijn opgenomen in het voorbereidingsbesluit zijn op grond van artikel 15.1 lid 1 onder d van de Omgevingswet aan te merken als schadebesluit waar nadeelcompensatie uit kan voortvloeien. Het is aan een initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat er daadwerkelijke financiële schade is geleden door de opgenomen verbodsbepaling in de voorbeschermingsregels. Er is nog geen jurisprudentie bekend onder de Omgevingswet over nadeelcompensaties met vergelijkbare situaties.

1.4 *Het voorbereidingsbesluit heeft uitsluitend betrekking op deze locatie*
Het voorbereidingsbesluit wordt uitsluitend toegepast op deze locatie. Hiervoor bestaat een objectieve rechtvaardiging, aangezien dit de enige locatie binnen de gemeente betreft waar een middelgrote huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers op grond van het omgevingsplan mogelijk is.

Financiën
Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Eventuele kosten voor de verdere uitwerking van het beleid en de wijziging van het omgevingsplan worden binnen de daarvoor beschikbare budgetten opgevangen.

Juridische Zaken/Inkoop
N.v.t.

Uitvoering/evaluatie
Na vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt dit bekendgemaakt en treedt het in werking overeenkomstig de wettelijke procedure. Na de inwerkingtreding, maken de voorbeschermingsregels deel uit van het omgevingsplan en gaat de bescherming per direct in. Vervolgens wordt het in voorbereiding zijnde beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het beleid moet het beleid worden verankert in het omgevingsplan. Nieuwe initiatieven voor huisvesting van buitenlandse werknemers op deze locatie worden gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit getoetst aan de geldende regelgeving en de beleidsuitgangspunten die in voorbereiding zijn.

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Communicatie
Onder de Omgevingswet geldt dat artikel 3.40 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is; het besluit treedt in werking zodra het is bekend gemaakt. Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via de website officielebekendmakingen.nl en via de 'Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken' (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het 'Digitaal stelsel Omgevingswet' (DSO).

Ten aanzien van eerder verstrekte informatie wordt opgemerkt dat in de beantwoording van de raadsvragen van 30 juli 2025 over deze locatie, bij de antwoorden op de vragen 5a, 5b en 6 informatie is opgenomen die achteraf onjuist bleek. Met dit voorstel wordt de raad geïnformeerd op basis van de actuele en geverifieerde feiten.

Bijlagen

1. Opzet regeling voorbeschermingsregels (DOC-26-1237679)
   Viewer link: https://rx-base.nl/viewer/4fe8527c-fd64-4c58-b82b-2582ae860ef1/main
2. Motie 10 *''Duidelijkheid voor onze inwoners, arbeidsmigranten en ondernemers''* (DOC-26-1237135)

Commissie d.d. 10-09-2026

GemeenteBelangen

AMENDEMENT 9 van 2026

Onderwerp: Opheffen geheimhouding
Agendapunt: Ruimtelijk voorstel (GEHEIM)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 24 september 2026;
Gelet op artikel 32 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad Medemblik 2023,

Besluit het voorgestelde besluit als volgt te amenderen:

Een beslispunt toe te voegen:
- De verplichting tot geheimhouding op raadsvoorstel DOC-26-1236881 en bijlagen op te heffen.

Ingediend door:

Naam	**Fractie**
R. Paarlberg	GemeenteBelangen

Stemming
AANGENOMEN
STEMMING IN BESLOTENHEID

AMENDEMENT 10 van 2026

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit niet vaststellen
Agendapunt: Ruimtelijk voorstel (GEHEIM)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 24 september 2026;
Gelet op artikel 32 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad Medemblik 2023,

Besluit het voorgestelde besluit als volgt te amenderen:

Een beslispunt 1 te wijzigen naar:

1. Het "Voorbereidingsbesluit logiesverbod Stationsbuurt/Broerdijk" **niet** vast te stellen;

En

Beslispunt 2 te schrappen.

Ingediend door:

Naam	**Fractie**
T. Beerepoot	VVD

Stemming
AANGENOMEN
STEMMING IN BESLOTENHEID