

Zegersweel Zwaagdijk

Huisvesting arbeidsmigranten



PRINCIPEVERZOEK

Datum : 28 februari 2024
Opdrachtgever : Dijkstra GPO
Project : Huisvesting arbeidsmigranten, Zegersweel Zwaagdijk
Auteur : G. Beentjes
Telefoonnummer : 06- 54385588
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : V3

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Projectlocatie	5
2	Omschrijving initiatief.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste situatie.....	7
3	Planologische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan Buitengebied	11
3.2	Parapluplan Parkeren Medemblik	12
3.3	Strijdigheden omgevingsplan	12
4	Toets aan beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Omgevingsvisie NH2050	13
4.2.2	Omgevingsverordening NH2022	15
4.2.3	Woonagenda 2020 - 2025	16
4.3	Regionaal beleid	16
4.3.1	Woonakkoord regio Westfriesland, 2020 – 2025	16
4.3.2	Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.....	17
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Structuurvisie gemeente Medemblik 2012 – 2022	19
4.4.2	Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik	19
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	21
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5.2	Omgevingsveiligheid.....	22
5.3	Water	22
5.4	Ecologie	24
5.5	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	24
5.6	Beschermen van gezondheid en milieu.....	25
5.6.1	Kwaliteit van de buitenlucht.....	26

5.6.2	Geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw	26
5.6.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	28
5.6.4	Bodemkwaliteit	29
5.6.5	Geur.....	29
5.7	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed ..	30
5.8	Spuitzonering gewasbeschermingsmiddelen	30
5.9	Kabels en leidingen.....	31
5.10	Milieueffectrapportage	31
6	Vragen scoringstabel	33
7	Algehele beoordeling.....	37

Bijlagen

- I. Erfplan, Timo Cents, 7 februari 2024
- II. Indeling huisvesting (plattegronden)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de regio Westfriesland bestaat een grote behoefte aan buitenlandse werknemers. Veel bedrijven zijn afhankelijk van de inzet van deze buitenlandse werknemers en daarom is het een bepalende factor voor de groei van de economie van de regio. Er is een tekort aan huisvesting en uit onderzoek blijkt dat de vraag van bedrijven naar buitenlandse werknemers verder toeneemt. Daarom zijn de komende jaren minimaal 3.000 logiesplekken nodig om buitenlandse werknemers in de regio te kunnen huisvesten. De zeven Westfrieze gemeenten werken samen om te voorzien in huisvesting voor deze doelgroep. Daartoe is een locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties voor middelgrote huisvestingslocaties¹. Uit dit onderzoek zijn 19 voorkeurslocaties naar voren gekomen. Voor elk van de voorkeurszoekgebieden is een factsheet opgesteld, die inzicht geeft in een globale afbakening van het voorkeurszoekgebied, de scores op de locatiecriteria, evenals aandachtspunten en randvoorwaarden.

Voorliggend principeverzoek gaat in op de locatie Zegersweel (adres: Veenakkers 55) in Zwaagdijk. Deze locatie valt binnen voorkeursgebied XIV van het locatieonderzoek. Dit document motiveert waarom voorliggende locatie geschikt is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij wordt ingegaan op de aandachtspunten en randvoorwaarden uit het locatieonderzoek, wordt getoetst aan het Omgevingsplan van de gemeente Medemblik, het ruimtelijk beleid en wordt kort ingegaan op de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving.

Hierna wordt eerst ingegaan op de projectlocatie en de ligging.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie betreft het adres Veenakkers 55 in Zwaagdijk. Het is gelegen in de hoek van de Tolweg met de Veenakkers. De projectlocatie heeft een omvang van circa 3,5 hectare.

Ten oosten van de Tolweg is het bedrijventerrein WFO-terrein gelegen. Ten zuiden grenst het projectgebied aan een groene natuurverbinding De Weelen die loopt vanaf de Tolweg oostwaarts richting Enkhuizen. Dit water is in gebruik als recreatieve vaarroute tussen Medemblik en Enkhuizen. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan agrarische gronden. Aan de noordzijde grenst de weg Veenakkers met ten noorden daarvan een fruitgaard.

¹ Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, Sweco, 20 december 2022



Afbeelding: projectgebied aangegeven met een gestreept kader

2 Omschrijving initiatief

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is grotendeels ingericht als agrarische grond. Aan de noordzijde is grenzend aan de Veenakkers een bedrijfsperceel met bedrijfswoning aanwezig en is ten westen daarvan een rioolboostergemaal aanwezig. De open grond is in gebruik ten behoeve van de kweek van pioenrozen. Ten behoeve van het boostergemaal en de bedrijfswoning zijn twee ontsluitingen op de Veenakkers aanwezig. Via de Marktweg en de Markerwaardweg (N240) kent het projectgebied een goede ontsluiting naar de Drechterlandseweg (N505) en de Westfriisiaweg (N307).



Afbeelding: bestaande situatie met zicht vanaf omliggende punten

2.2 Gewenste situatie

Dijkstra GPO (i.s.m. Buro Reikwijdte) is initiatiefnemer en gaat samenwerken met een ervaren exploitant/beheerder die uiteraard beschikt over een SNF keurmerk. Inmiddels zijn meerdere verkennende gesprekken gevoerd met ervaren marktpartijen met een bewezen trackrecord in realisatie, exploitatie en beheer. Eén van deze marktpartijen is Homeflex. Homeflex realiseert en beheert tijdelijke, modulaire huisvesting voor arbeidskrachten. Op verschillende plekken in Nederland heeft Homeflex (verder: exploitant) oplossingen kunnen bieden voor huisvesting. Voorbeelden zijn: De Lus in Schagen, Zeewolde en Barneveld Voorthuizen. Overal staat de menselijke maat hierbij voorop.

Binnen de voorliggende projectlocatie wordt huisvesting gerealiseerd voor 300 arbeidsmigranten. De realisatie is voor een periode van minimaal 15 jaar of 20 jaar. Er worden twee typen flexwoningen gerealiseerd: aan de west- en oostzijde 1-laagse woningen en daar tussenin blokken 2-laagse woningen. De opbouw van de flexwoningen is modulair zodat er snel is te realiseren, maar ook kan er snel en efficiënt worden aangepast. Alle woningen zijn 67 m² bvo groot en omvatten vier slaapkamers van ieder 12 m² bvo groot. Ieder slaapkamer is éénpersoons. In de tweelaagse woonblokken midden in het plangebied is rekening gehouden met een extra unit voor bijvoorbeeld een bijeenkomstfunctie voor de bewoners. Mocht dit niet nodig worden geacht/ nodig blijken te zijn, wordt deze unit niet gerealiseerd.

Aan de noordoostzijde van het projectgebied wordt een ontsluiting gerealiseerd die toegang geeft tot de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners en bezoekers. Er worden 165 parkeerplaatsen gerealiseerd uitgevoerd met grastegels. Vanaf de parkeerplaats is het 'woongedeelte' van het projectgebied bereikbaar. Dit erf wordt autoloos en via paden van halfverharding zijn de verschillende flexwoningen bereikbaar. Tussen de woonblokken worden kleine boomgaarden gerealiseerd met zitplekken om elkaar te kunnen ontmoeten. Dit zorgt voor sociale cohesie. Hetzelfde geldt voor een sportveld aan de zuidoostzijde. De navolgende afbeelding toont de voorgestelde invulling die afkomstig is uit het Erfplan dat is opgesteld ten behoeve van voorliggend initiatief. Het is een voorstel voor landschappelijke inpassing waarmee wordt aangetoond dat er een leefomgeving met een hoogwaardige kwaliteit kan worden gerealiseerd. Het Erfplan is bijgevoegd als bijlage bij dit principeverzoek.



Afbeelding: Erfplan, Timo Cents

Aan de noordwestzijde van het projectgebied wordt een stolpboerderij met verwijzing naar de Westfriese stolp gerealiseerd, als passend lintelement op de hoek van de Tolweg met de Veenakkers. Hier wordt een buurtkamer met een servicelocatie gerealiseerd. Te denken valt aan een ontvangstlocatie van boodschappen, postpakketten en andere bestellingen. Ook worden hier fietsen

verhuurd en vormt het een receptie voor het gehele terrein. Omliggende winkelvoorzieningen/supermarkten zijn op redelijke afstand bereikbaar (2,5 kilometer Hoogkarspel en 2,8 kilometer Wervershoof), maar een verzamelvoorziening (soort pickup point) voor boodschappen is efficiënt. Bovendien is boodschappenservice Picnic op enkele honderden meters afstand aanwezig op het WFO. Om de afstand tot omliggende kernen te verkleinen worden er stallingsvoorzieningen voor scooters en elektrische fietsen gerealiseerd. De boerderij is via een eigen in- en uitrit bereikbaar en zal voornamelijk voor langzaam verkeer dienen. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast door het herstellen van het historisch slotenpatroon met brede rietoevers en het toepassen van houtwallen/opgaand groen. Aan de westzijde wordt een watergang van 10 meter gerealiseerd met daarnaast een 10 meter brede houtwal. Dit ook om afstand te creëren tot de Tolweg en het nabijgelegen bedrijventerrein WFO. Aan de zuidzijde is NNN-gebied aanwezig. Aan deze zijde worden natuuroevers met rietlanden gerealiseerd om de overgang naar dit gebied zachter te maken. Bovendien kunnen ook maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit worden getroffen zoals insectenhôtels en nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen. Ten opzichte van de bestaande situatie kan er ecologisch gezien een verbetering worden aangebracht ten opzichte van de bestaande monocultuur.

Voor het autoverkeer is er één ontsluiting (noordkant - oost) en voor het langzame verkeer twee (noordkant - oost en - west). Beide ontsluitingen komen uit op de Veenakkers. Zoals aangegeven heeft het plangebied een goede en snelle ontsluiting naar de provinciale wegen. Ook voor fietsers is het omliggende netwerk vriendelijk ingericht. Zowel langs de Veenakkers als de Tolweg liggen separate fietspaden waardoor de fietsveiligheid hoog is. Op het WFO is op 550 meter een bushalte aanwezig waar een buslijn rijdt tussen Hoorn en Andijk/Wervershoof. In Hoogkarspel is het dichtstbijzijnde treinstation aanwezig op 3 kilometer afstand. Deze afstand is goed te overbruggen met de fiets en daarom aanvaardbaar.

De twee ontsluitingspaden zijn ook op het gebied van veiligheid positief: calamiteitenverkeer kan het projectgebied op twee manieren bereiken. De aanrijtijd voor ambulance is goed: op het moment is er een ambulancepost op het WFO aanwezig. Normaliter ruikt een ambulance uit vanuit de post in Hoogkarspel en daarmee is de aanrijtijd ook goed. De brandweerkazerne van Hoogkarspel-Westwoud is op 2,5 kilometer aanwezig op de Streekweg. De projectlocatie valt qua verzorgingsgebied onder hetzelfde als het hele WFO terrein. Op het gebied van veiligheid en rampenbestrijding is verder nog te melden dat de ondergrond geschikt is om een bluswaterbron (of meerdere) te boren, waardoor er geen afhankelijkheid is van PWN om een bluswaterpunt te realiseren op de waterleiding. Voor omgevingsgebonden bluswaterbehoefte kunnen wij steunen op het water in de aangrenzende watergangen van Polder Het Grootslag.

Het energienet in de regio zit aan de maximale capaciteit. Daarom wordt op de Zegersweel gekozen voor de toepassing van zonnepanelen op daken in combinatie met thuisbatterijen of met een hernieuwbare brandstof als propaan. Dit sluit aan bij de wijze van gasvoorziening langs de Veenakkers, waar woningen voorzien zijn van een propaantank.

De exploitant gaat de verhuur en het beheer doen voor de volledige minimaal 15 jaar of 20 jaar en heeft een eigen technische dienst met regelmatige inspecties. Er gelden huisregels in meerdere talen

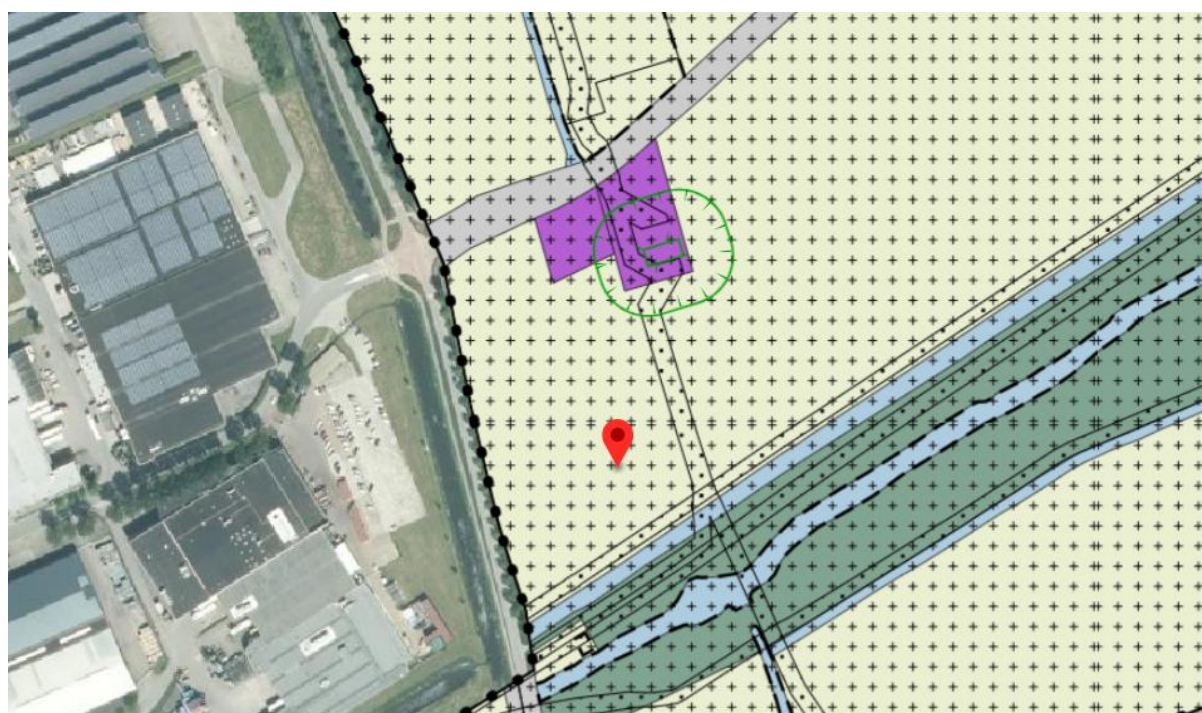
in iedere woning. Er is een nachtregistratie en een klachtenregistratie. Ook is de exploitant 24/7 bereikbaar voor calamiteiten. Op deze wijze kan worden geborgd dat er een goede leefomgeving ontstaat en overlast tot een minimum wordt beperkt. Alle woningen zijn SNF-gecertificeerd (Stichting Normering Flexwonen).

3 Planologische situatie

Voor de gronden van het projectgebied geldt het omgevingsplan Medemblik. Onderdeel van het omgevingsplan zijn het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied', het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Medemblik' en het bestemmingsplan 'Veegplan gemeente Medemblik'. Het Veegplan gemeente Medemblik wordt meegenomen in de toetsing aan bestemmingsplan Buitengebied hierna.

3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 februari 2018. Binnen dit bestemmingsplan is de projectlocatie gelegen binnen gronden met de gebruiksdoelen Agrarisch, Bedrijf, Bedrijf – Nutsvoorziening en Waarde – Archeologie 3. Ook geldt er een gebruiksdoel Leiding - Riol die van noord naar zuid loopt in verband met het boostergemaal en een gebruiksdoel Leiding - Hoogspanning in verband met een 50 kV-leiding die aan de zuidzijde van het plangebied van oost naar west loopt.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse van de projectlocatie

De gronden met het gebruiksdoel Agrarisch zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en niet voor woningen al dan niet voor arbeidsmigranten. Er is geen bouwvlak aanwezig waar bebouwing is toegestaan.

Op gronden met de gebruiksdoelen Bedrijf en Bedrijf – Nutsvoorziening worden geen woningen gerealiseerd of anderszins functies gewijzigd. Hierdoor ontstaat er op dat punt geen strijd met deze gebruiksdoelen. Wel is er in verband met het boostergemaal een Milieuzone – geurzone aanwezig. Met deze geurzone is rekening gehouden in voorliggend Erfplan. Er ontstaat geen strijd met deze Milieuzone – geurzone.

De gronden ter plaatse van het gebruiksdoel Leiding – Riool zijn bedoeld voor rioolpersleidingen en het beheer ervan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnenplannen kan worden afgeweken van deze regel, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende nutsleiding. Daarbij wordt de betreffende leidingbeheerder (HHNK) om advies gevraagd.

Hetzelfde als voor de persrioolleiding geldt voor de hoogspanningsleiding. Er wordt echter geen bebouwing gerealiseerd boven de gronden met dit gebruiksdoel. Er zal wel moeten worden afgestemd met de leidingbeheerder (Liander) in hoeverre er kan worden gegraven in verband met het water en de natuuroevers. Op basis van proefsleuven zal dit overleg nader vervolg gaan krijgen.

In verband met het afgraven van gronden, planten van bomen, aanbrengen van verhardingen en van bebouwing ontstaat er strijd met het gebruiksdoel Waarde – Archeologie 3. Er zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om te bepalen in hoeverre er sprake is van archeologische waarden. Hierover is goed contact met Archeologie West-Friesland.

3.2 Parapluplan Parkeren Medemblik

Op 19 september 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan vereist dat er voor een nieuw bouwwerk voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 5.5 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd op het perceel, zij het in afwijking van de Nota Parkeernormen. De Nota biedt de mogelijkheid om een andere norm toe te passen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie. Zie voor de motivering paragraaf 5.5.

3.3 Strijdigheden omgevingsplan

Het initiatief is strijdig met het omgevingsplan op de volgende punten:

1. Wonen is niet toegestaan binnen het gebruiksdoel Agrarisch.
2. Bouwen in de buurt van de persrioolleiding is niet toegestaan. Binnenplannen kan ervan worden afgeweken.
3. Graven in gronden ter plaatse van de hoogspanningsleiding moet worden afgestemd met de leidingbeheerder. Binnenplannen kan worden afgeweken ten behoeve van afgravingen na goedkeuring van de leidingbeheerder.
4. Strijd met het gebruiksdoel Waarde – Archeologie 3 in verband met afgravingen, beplantingen, verhardingen en bebouwing.

4 Toets aan beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Beoordeling

Weliswaar geeft de NOVI niets aan over de realisatie van woningen voor arbeidsmigranten in Westfriesland, maar met voorliggend project wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbehoefte die bestaat. Het betreffen hier weliswaar flexwoningen voor arbeidsmigranten, maar dit zorgt er tevens voor dat woningen op de reguliere woningmarkt eerder beschikbaar zijn. Daarnaast toont het Erfplan aan dat er wordt ontworpen met het oog op het cultureel erfgoed en landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten. Daarnaast kunnen maatregelen op het gebied van biodiversiteit ervoor zorgen dat biodiversiteit wordt verbeterd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4. Geconcludeerd wordt dat het project in lijn is met de doelen en ambities uit de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van

(karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
 - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
 - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.

2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief is niet in strijd met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie gaat uit van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Helder is dat arbeidsmigranten hard nodig zijn als bijdrage aan de economie in de regio. De realisatie van huisvesting dicht bij een van de plekken waar arbeidskrachten nodig zijn kan worden gezien als economische transitie, omdat het innovatief is en een duurzame economie bevordert. Het bijgevoegde Erfplan toont aan dat het initiatief kan worden gerealiseerd met het oog op een natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving.

4.2.2 [Omgevingsverordening NH2022](#)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2022.

Het relevante onderdeel van de Omgevingsverordening voor dit initiatief gaat over de ruimtelijke inpassing.

Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied (paragraaf 6.2.6)

Artikel 6.70 van de Omgevingsverordening geeft aan dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' wordt gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Beoordeling

De voorliggende projectlocatie is gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Het bijgevoegde Erfplan gaat in op de Leidraad landschap en Cultuurhistorie. De inrichting is tot stand gekomen met

inachtneming van de ambities en ontwikkelprincipes die gelden voor het ensemble West-Friesland Oost.

4.2.3 Woonagenda 2020 - 2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- I. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- II. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- III. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- IV. En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

- I. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- II. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
- III. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten.

Beoordeling

De woning die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt komen tegemoet aan de vraag naar (flex)woningen. Op het regionale beleid wordt in paragraaf 4.3 in gegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonakkoord regio Westfriesland, 2020 – 2025

Het Woonakkoord regio Westfriesland is gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland, zijn de gemeente Drechterland, gemeente Enkhuizen, gemeente Hoorn, gemeente Koggenland, gemeente Medemblik, gemeente Opmeer en gemeente Stede Broec.

Eén van de opgaven die is opgenomen is het realiseren van voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving. De regio zal economisch in toenemende mate afhankelijk zijn van buitenlandse werknemers. Om meer zicht op de omvang van het aantal buitenlandse werknemers te krijgen, is opgenomen dat de regio Westfriesland nader onderzoek doet. Verwezen wordt naar het rapport Decisio van maart 2020. De laatste versie van onderzoek van Decisio dateert van 5 april 2022 (Factsheet kerngegevens). Uit de prognoses scenario's blijkt voor provincie Noord-Holland dat het aantal arbeidsmigranten de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting 136 tot 164 duizend arbeidsmigranten in 2030. Dit betekent een jaarlijkse groei van 2 tot 4%. Ook blijkt hieruit dat de verblijfsduur van arbeidsmigranten steeds korter wordt en dat daarmee het belang van voldoende flexibele short-stay huisvesting van belang is. Het locatieonderzoek van Sweco is ook mede gebaseerd op deze rapportage van Decisio.

4.3.2 Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers

In opdracht van de regio heeft Sweco een locatieonderzoek (rapportage 20 december 2022) opgesteld dat in gaat op geschikte plekken voor middelgrote huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Aan de hand van de scores op afwegingscriteria en een kwalitatieve beschouwing is een shortlist met kansrijke locaties samengesteld. Van daaruit zijn op basis van overleg met gemeenten en veldwerk 19 voorkeurszoekgebieden bepaald. De voorliggende projectlocatie is opgenomen als voorkeurszoekgebied XIV. Voor elk van de voorkeurszoekgebieden is een factsheet opgesteld, die inzicht geeft in een globale afbakening van het voorkeurszoekgebied, de scores op de locatiecriteria, evenals aandachtspunten en randvoorwaarden.

Met de realisatie van middelgrote huisvestingslocaties in de 19 voorkeurszoekgebieden kan het tekort van 3.000 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers in de regio Westfriesland (zoals weergegeven in het document van Desicio) worden opgelost.

Voorkeurszoekgebied XIV WFO

Het voorkeurszoekgebied bevat twee gebieden aan weerszijden van het bestaande bedrijventerrein WFO-terrein: het gebied ten westen van het WFO-west en ten zuiden van de Zwaagdijk (Zwaagdijk-Oost), en het gebied ten oosten van WFO-oost (Zwaagdijk-Oost/Wervershoof), langs de Tolweg en Veenakkers. Een locatie ten oosten van het WFO-terrein geniet de voorkeur binnen dit zoekgebied, gelet op onder meer de verkeersontsluiting en overige ruimteclaims.

Criteria kansrijkheid	Score op kansrijkheid
Ligging BPL/NNN	-Buiten BPL, buiten NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	-Aan de rand van bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	-In de kern van grote hittegebieden
Bij werklocaties	-Binnen een grootschalig cluster
Ligging t.o.v. supermarkten/winkels	-Binnen 1,5 - 3 km afstand
Bereikbaarheid	-Binnen 0,5 km van A- of N-wegen en bushalte
Beschikbare grond	-Geen initiatief of publieke gronden

De afbeelding hiervoor – afkomstig uit het locatieonderzoek – toont aan dat het voorkeurszoekgebied goed scoort qua kansrijkheid.

Aandachtspunten zijn:

- Rekening houden met ruimteclaim zonnepark ten westen van WFO-west. Dit gedeelte van het voorkeurszoekgebied vormt tevens een zoekgebied voor zonne-energie in de Regionale Energiestrategie.
- Rekening houden met eventuele uitbreidingsplannen WFO-terrein.
- Ontsluiting WFO-terrein is omgevingsissue: heeft mogelijk impact op draagvlak.
- Aandacht voor milieuzonering van bedrijventerrein (tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan op WFO-terrein).

Als randvoorwaarden zijn opgenomen:

- Zoveel mogelijk aansluitend bij bedrijventerrein.
- Enkel óp bedrijventerrein mogelijk als er geen goede alternatieven (elders of grenzend aan bedrijventerreinen) voorhanden zijn (voor zover milieuplanologisch mogelijk).

Beoordeling

Zoals reeds aangegeven is het voorliggende projectgebied gelegen in het voorkeurszoekgebied XIV WFO. Op het punt van de ligging ten opzichte van supermarkten en winkels wordt met voorliggend initiatief ingezet op een verzamelplek voor boodschappen en andere pakketten in de te realiseren boerderij. Boodschappen laten bezorgen wordt steeds gemakkelijker en daar wordt op ingezet. Fietsenverhuur wordt gefaciliteerd en er wordt een scooterstalling gerealiseerd om supermarkten wel bereikbaarder te maken. Echter, de dichtstbijzijnde supermarkt is in Hoogkarspel gelegen op 2,5 kilometer en in Wervershoof gelegen op circa 2,8 kilometer afstand. Dit zijn overbrugbare afstanden. Het winkelhart Zwaagdijk is gelegen op 4,2 kilometer. Bovendien is boodschappendienst Picnic aanwezig op het WFO. Verder is de ontsluiting/bereikbaarheid aan de andere kant zeer goed te noemen door de aanwezigheid van provinciale wegen op korte afstand.

Dit oostelijk deel van het WFO-terrein kent niet de ruimteclaim van het zonnepark. Op het aspect milieuzonering wordt in hoofdstuk 5 nog ingegaan. De randvoorwaarde van het zoveel mogelijk aansluiten van de huisvesting bij het bedrijventerrein staat op gespannen voet met de milieuzonering. Desalniettemin sluit het voorliggende projectgebied zoveel als mogelijk aan bij het WFO-terrein en is rekening gehouden met de omliggende functies in het Erfplan. Op het punt van ontbreken van planinitiatief is nu geen sprake meer. Uitbreidingsmogelijkheden voor het WFO blijven bestaan, bijvoorbeeld aan de Noordzijde van de Veenakkers waar meer ruimte is dan aan de zuidzijde of bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het WFO, waar de ontsluitingsmogelijkheden kort op de N-wegen aantrekkelijk zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeurszoeklocatie op zichzelf goede kansen geeft voor de realisatie van huisvesting. De toetsing die in deze paragraaf gedaan is laat zien dat aan de overige eisen kan worden voldaan. Op het gebied van milieuzonering is maatwerk nodig, maar in het Erfplan zijn maatregelen genomen om meer afstand te creëren en een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 [Structuurvisie gemeente Medemblik 2012 – 2022](#)

Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland' vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de genoemde periode. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

Specifiek voor arbeidsmigranten is opgenomen dat wordt gestreefd naar het bieden van duurzame en menswaardige huisvesting. De huisvesting kan zowel binnen als buiten de kernen plaatsvinden in goed overleg met het bedrijfsleven en wordt in regionaal verband opgepakt.

Beoordeling

Sinds de vaststelling van voorliggende Structuurvisie is er al veel gepasseerd op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten. Voorliggend initiatief is tot stand gekomen na regionaal verband voorkeursvestigingslocaties te hebben opgesteld. Het bijbehorende Erfplan toont aan dat er sprake is van duurzame en menswaardige huisvesting. Er is oog voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en een groene inpassing waarbij het sociale aspect ook voldoende aandacht heeft gekregen.

4.4.2 [Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik](#)

Op 15 november 2021 zijn de Beleidsregels voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de gemeente Medemblik bekend gemaakt. Voor grootschalige huisvesting van meer dan 60 personen is opgenomen is dat er maximaal 2 huisvestingslocaties van meer dan 60 huisvestingsplekken per kern zijn toegestaan. Het maximaal aantal huisvestingsplekken per huisvestingslocatie bedraagt maximaal 300. Ook moet het aantal huis te vesten werknemers onder andere afgestemd zijn op de omvang en de ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de ligging ten opzichte van voorzieningen.

Voor iedere vorm van huisvesting is voorts opgenomen:

1. Deze moet minimaal voldoen aan de SNF-norm (norm voor het reguliere SNF-register) dan wel een opvolger daarvan. Bovenop op de SNF-norm geldt een aanscherping: voor alle vormen van short- en mid-stay huisvesting voor buitenlandse werknemers geldt dat minimaal 40% van de huisvestingsplekken ingericht moet worden als eenpersoons slaapkamers.
2. De initiatiefnemer is verantwoordelijk en draagt zorg voor een goed beheer en toezicht. Ook van het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt. De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op. In het beheerplan staat hoe de initiatiefnemer toezicht houdt, orde handhaaft en excessen voorkomt. Het beheerplan bevat tevens een paragraaf over mobiliteit, waarin aangegeven staat hoe de huisvestingslocatie en voorzieningen bereikt kunnen worden.
3. In geval van nieuwbouw moet voldaan worden aan een goede landschappelijke inpassing. De gemeente kan dit op kosten van de initiatiefnemer laten toetsen door een stedenbouwkundige.

4. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein: aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014, dan wel een opvolger daarvan) wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
5. De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, als een exploitatieplan voor het verhalen van de gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden. De gemeente kan voor vergunningverlening een Bibob toets uitvoeren. Ook worden duidelijke afspraken vastgelegd over de bouw en het gebruik van de huisvesting.
6. Een verblijfsregister is verplicht bij short-stay huisvesting (op grond van artikel 438 Wetboek van Strafrecht).
7. Het inschrijven in BRP verplicht bij mid-stay huisvesting (op grond van artikel 2.38 Wet BRP).
8. Het initiatief is milieutechnisch inpasbaar in de omgeving, waarborgt een voldoende woon- en leefklimaat voor de buitenlandse werknemer en zorgt niet voor belemmering van omliggende bedrijven.
9. Huisvesting in kampeermiddelen is niet toegestaan.

Beoordeling

Met betrekking tot het beleid kan het volgende worden gesteld:

- De realisatie van voorliggend initiatief leidt er niet toe dat er meer dan 2 locaties met meer dan 60 huisvestingsplekken in de gemeente zijn.
- Het maximum van 300 wordt niet overschreden. De ligging en omvang van de locatie laat de huisvesting van 300 opvangplekken toe. De omvang is groot genoeg en goed bereikbaar. Er wordt een verzamelpunt voor boodschappen en pakketten supermarkt voorgesteld om tegemoet te komen aan het feit dat de voorzieningen op wat grotere afstand liggen. De aanwezigheid van Picnic op het WFO is een voordeel. Ook worden er scooter- en elektrische fietsfaciliteiten geboden.
- De huisvesting voldoet aan de SNF-norm en bovendien wordt het minimale percentage van 40% eenpersoonsskamers ruim gehaald. Er worden namelijk uitsluitend eenpersoonsskamers gerealiseerd.
- De exploitant is een ervaren aanbieder van flexwoningen voor arbeidsmigranten en neemt het beheer en toezicht op zich. Zoals is omschreven in paragraaf 2.2 gebeurt dit goed en zorgvuldig. Een beheerplan zal uiteraard worden opgesteld en afgestemd.
- Uit het bijgevoegde Erfplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing met toepassing van veel groen en water.
- Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Zie voor de onderbouwing paragraaf 5.5.
- Op de milieutechnische inpasbaarheid wordt ingegaan in hoofdstuk 5.
- Aan de overige genoemde voorwaarden kan worden voldaan.

Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten kan worden voldaan.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen. In voorliggend geval wordt een samenstel van 300 huisvestingsplekken gerealiseerd met ondersteunende voorzieningen op een locatie waar een agrarisch gebruiksdoel geldt. Dit moet worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarom is de instructieregel van toepassing. Uit de rapportage van Decisio en het locatieonderzoek van Sweco komt naar voren dat er een grote vraag naar short-stay en mid-stay flexwoningen is. Voorliggend initiatief komt aan die vraag tegemoet. Aan de Ladder kan daarom worden voldaan.

5.2 Omgevingsveiligheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een wijziging omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

- a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- c. de geneeskundige hulpverlening.

Bij het beoordelen van de veiligheid toetst het bevoegd gezag (voor zover hier van belang) aan de instructieregels in paragrafen 5.1.2.2 Bkl (opslag, productie, gebruik en vervoer gevaarlijke stoffen en windturbines), 5.1.2.3 Bkl (belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen) en 5.1.2.4. Bkl (opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk).

Beoordeling

Rondom het bouwplan zijn geen locaties voor het opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk. Ook is er geen belemmeringengebied voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen en er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er zijn vanuit het aspect veiligheid geen bijzondere beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

5.3 Water

Bij de beoordeling van een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging omgevingsplan moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (artikel 5.37 Bkl). Eerder werd hieronder ook wel de 'watertoets' verstaan. Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

De projectlocatie behoort tot het gebied dat in beheer is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterplan 2022-2027) opgesteld. In het Waterplan 2022-2027 zijn de ambities en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig, gebiedsgericht waterbeheer mogelijk.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

Het initiatief is getoetst aan diverse wateraspecten.

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen in (de beschermingszone van) een regionale waterkering.

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling realiseert meer oppervlaktewater dan er in de bestaande situatie aanwezig is. Bestaande sloten worden verbreed. Er zullen afspraken met het HHNK worden gemaakt over het beheer en onderhoud.

Verharding en compenserende maatregelen

De voorliggende ontwikkeling voegt verharding toe aan het projectgebied. Dit is ook een van de redenen dat er oppervlaktewater wordt toegevoegd. In overleg met het HHNK zal worden bepaald hoeveel compensatiewater en andere maatregelen nodig zijn.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt direct (of eventueel via infiltratie, nader af te stemmen met het HHNK) afgevoerd richting de omliggende sloten. Voor de afvoer van vuil water zal een rioolvoorziening worden getroffen. Door de nabije aanwezigheid van het boosterrioolgemaal met rioolleiding zal dit geen probleem vormen.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat het initiatief niet wordt belemmerd door het wateraspect. Na uitwerking van de plannen zal in overleg met het HHNK worden bepaald hoeveel water er gerealiseerd moet worden, welke andere maatregelen nodig zijn en hoe op de bestaande riolering moet worden aangesloten. Er komen geen belemmeringen naar voren vanuit het wateraspect.

5.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat in een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming).

Daarnaast bevat het Bal specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat het Bal enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een flora en fauna- activiteit te verrichten (art. 5.1, lid 2, onder g Ow). Op grond van paragrafen 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 van het Bal moet worden beoordeeld of een bouwplan van invloed is op de in het gebied aanwezige flora en fauna.

Er zal daarom nog een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen welke beschermde diersoorten aanwezig zijn binnen het projectgebied. Gezien het huidige agrarische gebruik wordt niet verwacht dat er belemmeringen op dit aspect naar voren komen.

Qua gebiedsbescherming kan worden gesteld dat er geen onevenredige invloed op Natura 2000-gebieden wordt verwacht omdat deze op relatief grote afstand liggen. Voor wat betreft stikstofdepositie wordt daarom ook niet verwacht dat de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar wordt overschreden. De woningen worden geplaatst en niet gebouwd. Hierdoor zal de bouwfase ook relatief weinig uitstoot tot gevolg hebben. Uiteraard vinden er ook grondwerkzaamheden plaats. Naar de aanleg- en gebruiksfase zal een stikstofberekening worden uitgevoerd.

Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan NNN-gebied. Dergelijk gebied kent geen externe werking waardoor in de basis geen aantasting plaats zal vinden van de aanwezige natuurwaarden. Het voorgenomen Erfplan gaat uit van het toevoegen van natuurwaarden aan de zuidzijde. De beoordeling hiervan zal worden meegenomen in het ecologisch onderzoek dat gaat worden uitgevoerd.

De verwachting is niet dat het initiatief in strijd zal zijn met de instructieregels van het Bal. Mochten er beschermde soorten worden aangetroffen zullen hier compensatiemaatregelen voor worden genomen en een vergunning voor een Flora- en fauna activiteit voor worden aangevraagd. Het voornemen bestaat om ecologische maatregelen te nemen om de biodiversiteit te vergroten ten opzichte van de bestaande agrarische functie. Te denken valt aan nestgelegenheden, schuil- en foeragegelegenheden, het aanplanten van bomen en het aanbrengen van natte walkanten/ecologische oevers.

5.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld op de verkeerseffecten en op het aspect parkeren.

Verkeer

De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van december 2018, kent geen norm voor de verkeersgeneratie van een huisvesting van arbeidsmigranten. Door de Raad van State is geaccepteerd dat over het algemeen onder tijdelijke werknemers veel wordt gecarpooled en gemiddeld 2,5 personen gebruik maken van één auto. In een eerdere uitspraak (RVS: 201406645/1/R2) ging het ook om huisvesting van 300 tijdelijke werknemers. In die uitspraak werd uitgegaan van 280 verkeersbewegingen waarbij er ook van werd uitgegaan dat elke auto per week een keer extra de huisvestingslocatie verlaat om bijvoorbeeld boodschappen te doen. Wanneer we rekening houden met het regelmatig bezoeken van de locatie door de beheerder en er wordt uitgegaan van 300 motorvoertuigen per dag, is dit een hoeveelheid die prima kan worden afgewikkeld op het omliggende wegennet. De kruising van Veenakkers met de Tolweg is voldoende ingericht om deze toename te verwerken. De korte ontsluitingsmogelijkheid richting de nabijgelegen N240/N307/N505 maakt de ontsluiting van het projectgebied goed.

Parkeren

De Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021 geeft voor de huisvesting van tijdelijke werknemers een norm van 0,7 parkeerplaats per persoon. Op basis van de CROW-publicatie 381 gelden lagere normen voor kamerverhuur. Op basis hiervan kan worden beargumenteerd dat met een lagere parkeernorm kan worden gerekend. Zoals hiervoor aangehaald wordt er namelijk veel gecarpooled onder arbeidsmigranten. Bovendien kent Medemblik tot op heden nog geen middelgrote locaties van huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de kleinere locaties is het logisch om een wat hogere norm te hanteren. Hoe groter de huisvesting, hoe meer er ook gecarpooled wordt. Bovendien zal een aanzienlijk deel van de te huisvesten arbeidsmigranten gaan werken op het WFO en daarom met de fiets, dan wel lopend naar het werk gaan. Eerder is ook de uitspraak aangehaald voor de huisvesting van 300 tijdelijke werknemers (RVS: 201406645/1/R2). Het betrof hier de huisvesting op Visvijverweg 14 in Swifterband. Hier werd gerekend met een norm van 0,5 parkeerplaats per persoon. Wanneer de beschikbare recente luchtfoto's worden bekeken is duidelijk dat deze norm voldoende is.

Wanneer de norm van 0,5 parkeerplaats per persoon wordt toegepast, zijn er 150 parkeerplaatsen nodig. Er worden er in voorliggend initiatief 165 gerealiseerd (norm is dan 0,55) om enige ruimte te creëren.

Conclusie

Het omliggende wegennet is voldoende robuust ingericht om de toename aan verkeersstromen op te vangen. Op basis van een bestaand initiatief wordt er vanuit gegaan dat er voor voldoende parkeerplaatsen wordt gezorgd.

5.6 Beschermen van gezondheid en milieu

In paragraaf 5.1.4 Bkl zijn de instructieregels opgenomen voor de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van gezondheid en milieu. Op het onderliggende initiatief zijn de instructieregels van belang voor de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1), het geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2) het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (paragraaf 5.1.4.2a), de bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6).

5.6.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Artikel 5.54 geeft standaard gevallen aan waarbij in ieder geval sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder en die daardoor 'niet in betekenende mate (NIBM)' zijn. Een van de voorbeelden zijn gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- 1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- 2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Het gaat hier om een toename van 300 woningen. Duidelijk is dat er hier sprake is van een ontwikkeling die NIBM is.

Voorts is ook gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te bieden vanuit het aspect luchtkwaliteit. De tabel hierna toont de achtergrondwaarden in relatie tot de advieswaarden van de WHO en de wettelijke grenswaarden.

	Achtergrondwaarde (µg/m ³)	Advieswaarde WHO (µg/m ³)	Wettelijke grenswaarde (µg/m ³)
Stikstofdioxide (NO ₂)	10	10	40
Fijnstof (PM ₁₀)	13	15	40
Fijnstof (PM _{2,5})	6	5	25

Uit de tabel volgt dat de achtergrondwaarden onder of net boven de advieswaarden van de WHO liggen en ruim onder de wettelijke grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse is dusdanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.6.2 Geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw

Artikel 5.59, tweede lid van het Bkl verplicht dat een aanvaardbaar geluidssituatie geborgd moet worden in het omgevingsplan (of in een BOPA). De geluidwaarden van artikel 5.65 Bkl worden hierbij gehanteerd. Het eerste lid van artikel 5.65 bevat (via de tabellen 5.65.1 en 5.65.2) geluidwaarden. De tabellen zijn hierna weergegeven. Deze instructieregel is van belang indien een geluidgevoelig gebouw in de buurt van een mba (milieubelastende activiteit) en andersom: een mba in de buurt van een geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L _{A,r,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{A,max} veroorzaakt door aandrijfgekluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{A,max} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Afbeelding: tabel geluidswaarden Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Beoordeling

Relevant zijn de bedrijfsfuncties op Veenakkers 53 (landbouwmechanisatiebedrijf op grond van het Omgevingsplan), het rioolgemaal naast Veenakkers 53 en de bedrijvigheid op het WFO.

Landbouwmechanisatiebedrijf, Veenakkers 53

Een landbouwmechanisatiebedrijf is een milieucategorie 3.1 bedrijf. Voorliggende omgeving kan gezien de aanwezigheid van verschillende functies en aanwezigheid van diverse (hoofd)ontsluitingswegen worden getypeerd als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de gereduceerde richtafstand die geldt voor het landbouwmechanisatiebedrijf 30 meter bedraagt. In het ontwerp dat is opgenomen in het Erfplan is ruim meer afstand gehouden waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. De verwachting is daarmee ook dat er wordt voldaan aan de standaardwaarden van artikel 5.65 Bkl.

Rioolgemaal

Rioolgemalen zijn milieucategorie 2 bedrijven met een gereduceerde afstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan in de voorgestelde inrichting. Voorts wordt ook voldaan aan de niet gereduceerde afstand van 30 meter in verband met de geurzone die aanwezig is. Hierop wordt in paragraaf 5.6.5 nader ingegaan.

Bedrijvigheid WFO

Aan de overzijde van de Tolweg is het WFO aanwezig, waar bedrijven van milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven met een gereduceerde richtafstand van 200 meter. Het meest dichtstbijzijnde bedrijf is aanwezig op Nieuwmarkt 8 (Hessing).

Omdat de richtafstand niet wordt gehaald zal er akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de bedrijvigheid om te kunnen bepalen of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of er sprake is van beperking van de bedrijvigheid die is toegelaten.

In het ontwerp dat is opgenomen in het Erfplan is wel rekening gehouden met de bedrijvigheid door een bredere watergang te realiseren in combinatie met een brede groenstrook met hoogopgaand groen. Op deze wijze wordt afstand gecreëerd in combinatie met het ontnemen van zicht. Dit draagt op zijn minst bij aan het woon- en leefklimaat binnen het projectgebied. Bovendien vindt het in- en uitladen van vrachtwagens voornamelijk plaats aan de westzijde van het bedrijfsperceel op Nieuwmarkt 8. Aan de oostzijde bevindt zich het parkeerterrein voor medewerkers van het bedrijf. Op het moment dat medewerkers komen en gaan zullen ook de bewoners van het projectgebied Zegersweel naar- of van hun werk gaan, waardoor het geluid van aanrijdende auto's of dichtslaande portieren op het parkeerterrein van Nieuwmarkt 8 geen negatief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat. De huidige inrichting van het bedrijfsperceel zal daarom een positief effect hebben op het aspect geluid afkomstig van bedrijfsactiviteiten. Om een volledig beeld te hebben van de geluidssituatie zal ook de bedrijvigheid op Marktweg 2 (De Eekhoorn) worden betrokken in het onderzoek. Voor deze bedrijvigheid geldt dat de bedrijfswoning op Veenakkers 53 reeds beperkend werkt en daarom de belemmerende werking van de flexwoningen zal beperken.

Bovendien is er door de gemeente Medemblik eerder beoordeeld dat de huisvesting van arbeidsmigranten op korte afstand van milieucategorie 4.2-bedrijvigheid aanvaardbaar is. Op adres

Centrale Markt 9 (WFO) is namelijk een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend. De huisvesting is gesitueerd op gronden met een categorie 4.2-aanduiding. Voor het uitvoeren van onderzoek voor Veenakkers zullen wij op vergelijkbare wijze onderzoek uitvoeren.

5.6.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het Bkl stelt eisen aan nieuwe geluidgevoelige functies binnen het geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Bij een lokale (spoor)weg is het geluidaandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit tijdstip begrenst door vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling).

Artikel 5.78t Bkl geeft aan dat een omgevingsvergunning waarmee een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t. Voor rijkswegen is dat 50 L_{den} . Voor gemeentewegen is dat 53 L_{den} . Het is mogelijk om een overschrijding van de standaardwaarde toe te staan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan 60 L_{den} voor rijkswegen en 70 L_{den} voor gemeentewegen.

Weg	Standaardwaarde in L_{den}	Grenswaarde in L_{den}
Rijkswegen en provinciale wegen	50	60
Gemeentewegen en waterschapswegen	53	70

Beoordeling

De projectlocatie ligt aan de Tolweg en de Veenakkers. Dit zijn beide gemeentelijke 60 km/u wegen. Er zal daarom onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidsbelasting van deze wegen. Het kan zijn dat omliggende wegen als de Marktweg en de Centrale Markt ook moeten worden betrokken bij het onderzoek, afhankelijk van de bepaling van het geluidaandachtsgebied. Dit zal worden bepaald in het onderzoek.

Voor een indicatie van de geluidsbelasting is gekeken naar plannen in de nabijheid. In het kader van bestemmingsplan Reigersborg Noord 3 is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar onder andere de Tolweg. Woningen waren daar op circa 15 tot 20 meter afstand van de Tolweg gelegen en de geluidsbelasting was berekend op 47 dB. Uiteraard is de situatie in voorliggend plangebied anders, omdat er sprake is van andere verkeersaantallen en verkeerssituatie, maar het geeft wel een indicatie dat er geen onaanvaardbare geluidssituatie als gevolg van de Tolweg zal ontstaan. Er wordt immers meer afstand aangehouden vanaf de Tolweg tot de flexwoningen dan de afstand die is aangehouden in Reigersborg Noord 3.

Als we uitgaan van vergelijkbare verkeersaantallen voor de Veenakkers en een afstand totaan de flexwoningen die groter is dan de afstand tussen de Flexwoningen en de Tolweg zal ook als gevolg van de Veenakkers geen onaanvaardbare geluidssituatie ontstaan.

5.6.4 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 5.89g e.v. Bkl moet een omgevingsplan voorzien in waarden voor de toelaatbare kwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw (zoals de flexwoningen). In het omgevingsplan zijn deze waarden nog niet opgenomen. De bodemkwaliteit is in ieder geval aanvaardbaar indien de onderzochte waarden voldoen aan de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Volgens artikel 5.89ka Bkl overlegt een aanvrager van een vergunning een onderzoek waarmee de waarden van de bodem worden aangetoond.

Beoordeling

Er zal nog onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem waarbij specifiek ook aandacht zal zijn voor resten van bestrijdingsmiddelen. Indien nodig zal er sanering plaatsvinden.

5.6.5 Geur

Artikel 5.90 van het Bkl geeft aan dat het beoordelen van geur aan de orde is wanneer er een geurgevoelig gebouw wordt toegelaten waarop geur wordt veroorzaakt door een activiteit. Een gebouw met een woonfunctie is een geurgevoelig gebouw.

Beoordeling

Relevant zijn het rioolgemaal en de bedrijfsfuncties op het WFO.

Rioolgemaal

In het omgevingsplan is voor het rioolgemaal een geurzone opgenomen waarbinnen geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Bij het ontwerp is rekening gehouden met deze geurzone door geen geurgevoelige gebouwen binnen de geurzone op te nemen.

Bedrijvigheid WFO

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven mogelijk tot milieucategorie 4.2. Het bedrijf op Nieuwmarkt 8 is het meest dichtstbijzijnde bedrijf. Ten zuiden van dit bedrijf is op Tolweg 15 reeds een bedrijfswoning aanwezig die niet behoort tot de bedrijvigheid op Nieuwmarkt 8. Aan de noordoostzijde moet het bedrijf rekening houden met de bedrijfswoning op Veenakkers 53. De verwachting is daarom dat er geen sprake is van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering. Dit zal moeten worden bevestigd met een geuronderzoek. Hierin zal ook de bedrijvigheid van Marktweg 2 worden betrokken. Hieruit zal ook blijken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de flexwoningen. Ook hier geldt dat wij zullen kijken naar de beoordelingswijze van de huisvesting op het adres Centrale Markt 9. De afstand en de groene inrichting in het plan zal desalniettemin bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl stelt met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed eisen aan nieuwe ontwikkelingen.

Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Het Bkl stelt in artikel 5.130 eisen aan de inhoud van een omgevingsplan in het belang van behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van archeologische monumenten. Zo kunnen monumenten worden aangewezen en gebieden worden aangewezen waar niet mag worden gegraven voordat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Beoordeling

Er zal op zijn minst een Archeologisch Bureauonderzoek (ABO) worden uitgevoerd om te bepalen of sprake is van te verwachten archeologische waarden. Indien er sprake is van te verwachten waarden zal worden beoordeeld in hoeverre het plan daarop kan worden aangepast of er andere maatregelen mogelijk zijn.

Qua cultuurhistorie is vooral het historische landschap van belang. Uit het bijgevoegde Erfplan blijkt dat er rekening wordt gehouden met het historische landschap en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die gelden.

5.8 Spuitzonering gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ook relevant of er sprake is van een conflicterende situatie tussen agrarische gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is en woningen.

Beoordeling

In voorliggend geval is er aan de oostzijde sprake van agrarische gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. Vanuit jurisprudentie is het alleen mogelijk om woningen te realiseren wanneer er een afstand van 50 meter wordt aangehouden tot aan gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. In het voorliggende Erfplan is ruimte opgenomen door middel van het situeren van de parkeergelegenheid en sportgelegenheid aan de oostzijde. Op deze wijze kan de benodigde afstand van 50 meter worden gerealiseerd.

Aan de noordzijde van de Veenakkers wordt fruit geteeld en is ook sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De afstand tussen de flexwoningen en de fruitgaard is meer dan 50 meter.

Aan de zuidzijde is NNN-gebied aanwezig waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegelaten. Vanuit de zuidzijde geldt er op dit punt daarom geen afstandseis.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn enkele kabels en leidingen aanwezig. Aan de zuidzijde is een 50 kV-leiding aanwezig van Liander. De verwachting is dat deze voldoende diep in de grond ligt en daardoor geen belemmering vormt. De rioolleiding van en naar het rioolgemaal loopt van noord naar zuid door de projectlocatie. Eventueel kan worden geschoven met de bebouwing wanneer dit vereist is. Aan de oostzijde ligt een 10 kV-leiding onder het parkeerterrein en het sportveld. Deze functies vormen geen belemmering boven een 10 kV-leiding. In de noordwesthoek is een gasleiding aanwezig, maar hier wordt geen bebouwing gepland. Afstemming is en wordt gezocht met de leidingbeheerders.



Afbeelding: resultaat KLIC-melding (rood = elektra, paars = riool, groen = data, geel = gas, blauw = water)

5.10 Milieueffectrapportage

Op grond van artikel 16.43, tweede lid van de Ow moet het bevoegd gezag beoordelen of er als gevolg van een bouwplan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Omgevingswet (Ow) gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer(-beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen. Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit (Ob) is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob.

Het voorliggende project zou (net als onder het Besluit milieueffectrapportage) kunnen worden geschaard onder het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De navolgende afbeelding toont dat dit begrip is opgenomen als project genoemd onder J11 van bijlage V van het Ob.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr. Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
de pompstations; of c. stoom of warm water	dan 40 km		of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit.
J10 Industrierrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding: weergave deel van bijlage V Ob

Beoordeling

Het voorliggende initiatief kan worden geschaard onder het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Uit de onderzoeken zal moeten worden blijken of sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit zal worden beoordeeld in een project-m.e.r.-beoordeling.

6 Vragen scoringstabel

Tijdens de raadsvergadering van 30 september 2023 werd een motie aangenomen met daarin de opdracht om een scoringstabel op te stellen waarmee de ingediende principeverzoeken beoordeeld kunnen worden. Hierna zijn de vragen uit de scoringstabel weergegeven met vervolgens een antwoord specifiek voor de ontwikkeling Zegersweel.

1. *Zijn de huisvestingslocaties van tijdelijke of permanente aard?*

De huisvestingslocatie is tijdelijk van aard met als uitgangspunt 20 jaar, waar 15 jaar het minimumvereiste is. De mogelijkheid is aanwezig voor een tweede exploitatietermijn. De flexibele bouwwijze maakt dit mogelijk. De woningen kunnen door de flexibele aard ook op een andere wijze worden geconfigureerd binnen dezelfde locatie, afhankelijk van de wens die in de toekomst bestaat. Permanent behoort daarom ook tot de mogelijkheden. De bebouwing zal immers voldoen aan het Bouwbesluit.

2. *Hoe wordt de afhankelijkheid van werknemers gewaarborgd (brood-bed principe)?*

De verantwoordelijkheid zal uitgevoerd worden door de beheerder en staat daar garant voor.

3. *Hoe gaat u waarborgen dat uw initiatief reguliere woningen vrijspeelt in dorpskernen?*

De gemeente Medemblik handhaaft op bewoning dat in strijd is met het omgevingsplan. Wanneer situaties worden geconstateerd die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan kan de gemeente Zegersweel aanbieden als alternatief. Een optie kan zijn dat wij een X aantal bedden (in overleg met de gemeente) beschikbaar stellen voor arbeidsmigranten die aantoonbaar in reguliere woningen zijn gehuisvest.

4. *Hoeveel woningen in dorpskernen verwacht u vrij te spelen met uw initiatief?*

Uitgaande van 4 inwoners per woning kunnen wij met het plan Zegersweel in theorie maximaal 75 woningen vrijspelen.

5. *Heeft uw initiatief een maatschappelijke meerwaarde? Zo ja, kunt u deze toelichten?*

Wij willen met dit initiatief bereiken dat regionale verkeersbewegingen kunnen worden geminimaliseerd. In Andijk of Wervershoof werken en bed-brood hebben in Noordwijk achten wij maatschappelijk minder aanvaardbaar dan de voorliggende oplossing.

Wij bieden standaard alleen eenpersoonkamers. Hier ligt de wens van de Tweede Kamer². Eenpersoonkamers bieden meer privacy voor de bewoners en bieden meer comfort. Dit heeft zijn weerslag op de mate van overlast en het gevoel van veiligheid. Mensen kennen elkaar niet allemaal en daarom zorgen eenpersoonkamers ervoor dat mensen rust kunnen vinden en de ontmoeting op kunnen zoeken wanneer zij daar behoefte aan hebben.

Het EU-beleid stelt dat een arbeidsmigrant bij de werkgever mag wonen tijdens zijn eerste oriëntatie van 3 maanden en aansluitend zolang het duurt om aan een reguliere woning of huurwoning te kunnen komen. Met een overspannen huizenmarkt is de kans dat een

² Zie: <https://www.abu.nl/kennisbank/arbeidsmigratie/tweede-kamer-wil-aanbevelingen-commissie-roemer-integraal-overnemen/>

arbeidsmigrant snel en makkelijk aan deze kaders kan voldoen nihil. Het bieden van een gepaste (tussen)oplossing is inmiddels derhalve van directe maatschappelijke meerwaarde geworden.

Wij menen met het voorliggende initiatief de biodiversiteit te verbeteren door maatregelen te nemen zoals het toevoegen van nestgelegenheden, schuil- en foerageergelegenheden, het aanplanten van bomen en het aanbrengen van natte walkanten/ecologische oevers. Dit kan tevens ten goede komen aan het aangrenzende NNN-gebied. Dit dient een maatschappelijk belang.

6. *Worden er op uw huisvestingslocatie buitenlandse werknemers gehuisvest die nu buiten de gemeente Medemblik wonen? Zo ja, hoeveel?*

Er heerst een verwachting dat deze locatie zal bijdragen aan het kunnen bieden van een alternatief voor de huidige ondergebrachte werknemers van bedrijven op het WFO in de Grote Waal te Hoorn, alsmede in Noordwijk verblijvende STIVAS-werknemers. Het gaat om circa 250 personen.

7. *Is uw initiatief multimodaal ontsloten? (hiermee wordt bedoeld dat de locatie op meerdere manieren veilig bereikbaar is (auto, fiets, wandelen))*

De projectlocatie Zegersweel heeft twee ontsluitingen. Eén specifiek voor auto's van de bewoners en een om de boerderij te bereiken. Deze zal voornamelijk voor fietsers en voetgangers worden gebruikt. Het fietspad aan de overzijde van de Veenakkers zal via een oversteek die aan de CROW-eisen voldoet worden vormgegeven. Dit bevordert de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers.

8. *Kunt u toelichten hoe u de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt?*

Zie het antwoord hiervoor. Afspraken hierover worden vastgelegd met de gemeente.

9. *Hoe wilt u het toezicht en beheer op de locatie regelen? (denk hierbij aan; 24/7 toezicht, huisreglement en klachtenafhandeling)*

De exploitant neemt het volledige beheer en toezicht voor zijn rekening. Er is cameratoezicht en een schoonmaakdienst. Om overlast te voorkomen kan er een aanspreekpunt worden aangesteld vanuit de doelgroep. Indien na een waarschuwing geen verbetering van gedrag optreedt, dient degene die overlast veroorzaakt na contact tussen exploitant en de werkgever, direct te vertrekken uit de accommodatie. Verder wordt voorgesteld om direct contact met betrokken partijen en omwonenden te hebben via een klankbordgroep (o.a. politie, gemeente, ondernemers en omwonenden) of via de beheerder. Afspraken omtrent toezicht en beheer kunnen worden vastgelegd in een eventuele beheerdersovereenkomst met de gemeente. Zie verder ter informatie de informatiebrochure voor de vestiging De Lus in Schagen: <https://www.homeflex.nl/files/downloads/Informatiebrochure%20Schagen.pdf>.

10. *Zullen er consequenties zijn wanneer overtredingen worden begaan op de locatie? Zo ja, welke?*

Bij overlast wordt direct opgetreden en er geldt een streng sanctiebeleid. Als er sprake is van herhaalde overlast of zich niet houden aan de huisregels, wordt

verhuur stopgezet. Overigens is de ervaring dat dit bij goed beheer weinig sprake zal zijn van overlast.

11. *Biedt u ook voorzieningen aan op de huisvestingslocatie? (denk aan sport, vrijetijdsbesteding, wasserette, supermarkt etc.) Zo ja, welke?*

Er worden diverse voorzieningen geboden, zoals een verzamelpunt voor boodschappen en pakketten, een sportveld, fietsverhuur en voorzieningen om elkaar te ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale cohesie.

12. *Hoe wilt u de participatie regelen?*

Er zijn verschillende stappen die wij voor ogen hebben, bestaande uit:

- I. Locatie aanmelden bij de gemeente
- II. Principe verzoek indienen
- III. Omwonende en belanghebbende het plan introduceren nog voordat deze officieel bekend wordt gemaakt.
- IV. Afwachten uitslag gemeenteraad Q2.
- V. Indien locatie door gemeenteraad als kansrijk wordt beschouwd, zal er daarna een participatie ronde plaatsvinden voor alle omwonende en belanghebbende. Alle zorgen kunnen hier geuit worden en zullen meegenomen worden in de verdere uitwerking van het plan.

In de maanden januari en februari zijn gesprekken gevoerd. Er is een verkennend gesprek gevoerd met een bestuurslid van Westfriese Bedrijven Groep. Vervolgens is ook gesproken met de dorpsraad ZwaagdijkOost, de omwonende op Veenakkers 42 en de omwonende op Veenakkers 53. Telefonisch is gesproken met een lid van LTO. Ook is een gesprek gevoerd met een lid van de dorpsraad van Wervershoof. Er is geen dorpsraad van Hoogkarspel. Ook is gesproken met de eigenaar van de gronden aan de noordkant (Fischer).

Tijdens de gesprekken is het plan gepresenteerd en is daar inhoudelijk over gesproken. Er is in hoofdlijnen uitgelegd wat de aanliegroute wordt en wat de volgende stappen zijn. Als de locatie officieel als kansrijk wordt bestempeld zal een buurtparticipatie volgen waar alle zorgen opnieuw gedeeld kunnen worden om samen het plan verder te optimaliseren.

Reacties waren over het algemeen erg positief, omdat door vele de locatie ook als logisch wordt gezien. Wel werden er ook zorgen geuit:

- Goede exploitatie met 24/7 toezicht (wordt aan voldaan)
- Ontsluiting (is geschikt voor de hoeveelheid verkeer)
- Toenemende verkeersdruk (is relatief)
- Deugdelijke afscheiding tussen de locatie en Veenakkers 53 (er wordt gezorgd voor een groene tussenruimte)

13. *Hoeveel parkeerplaatsen wilt u realiseren bij de huisvestingslocatie?*

Wij willen 165 parkeerplaatsen realiseren. Dit komt overeen met een norm van 0,55. In paragraaf 5.5 is onderbouwd dat dit voldoende moet zijn.

14. *Kunt u aantonen (in aantal km) hoe de huisvestingslocatie gelegen is t.o.v. diverse voorzieningen (in ieder geval voor de voorzieningen; supermarkten, beoogde werkgever, openbaar vervoer en a- en n-wegen)?*

De Deko in Hoogkarspel is gelegen op 2,5 kilometer. De Albert Heijn in Wervershoof is bereikbaar op 2,8 kilometer. Deze zijn goed bereikbaar met auto en fiets. Het voordeel van de voorliggende locatie Zegersweel is dat het is gelegen aan het bedrijventerrein WFO. De werkgevers die hier aanwezig zijn, zijn daardoor zeer goed bereikbaar. Op het WFO is op 550 meter een bushalte aanwezig. De provinciale wegen N240/505/307 zijn op korte afstand bereikbaar. De N240 is gelegen op 500 meter en staat in korte verbinding met de N505 en 307. Dit biedt een voordeel voor de bereikbaarheid van werkgevers die niet op het WFO aanwezig zijn. Het treinstation Hoogkarspel is gelegen op 3 kilometer.

7 Algehele beoordeling

Voorliggend principeverzoek toont aan dat de locatie Zegersweel een geschikte locatie is voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van minimaal 15 jaar of 20 jaar. Er zijn nog enkele onderzoeken nodig, maar de verwachting is dat er voldoende kwaliteit in het plan aanwezig is.

De toets aan het beleid laat zien dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. De locatie is in het Locatieonderzoek uit 2022 beoordeeld als zeer kansrijk. Nu de beschikbaarheid van de gronden geregeld is, staan alle beoordelingscriteria uit het Locatieonderzoek op groen.

Gelet op de ruimtelijke gevolgen van het initiatief, de toets aan het ruimtelijke beleid en de toets aan ruimtelijke aspecten, is bij het realiseren van het initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie.