

Zegersweel Zwaagdijk

Huisvesting arbeidsmigranten



ETFAL-onderbouwing

Datum : 28 januari 2025
Opdrachtgever : Dijkstra en Workinn (Roozen van Hoppe)
Project : Huisvesting arbeidsmigranten, Zegersweel Zwaagdijk
Auteur : G. Beentjes
Telefoonnummer : 06- 54385588
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : V4

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	14
3.1	Bestemmingsplan Buitengebied.....	14
3.2	Parapluplan Parkeren Medemblik	15
3.3	Strijdigheden omgevingsplan	15
4	Toets aan beleid	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	16
4.2.2	Omgevingsverordening NH2022	18
4.2.3	Woonagenda 2020 - 2025.....	19
4.3	Regionaal beleid	20
4.3.1	Woonakkoord regio Westfriesland, 2020 – 2025.....	20
4.3.2	Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.....	20
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.4.1	Structuurvisie gemeente Medemblik 2012 – 2022	22
4.4.2	Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik.....	23
4.4.3	Woonvisie 2024 – 2028.....	24
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	27
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	27
5.2	Omgevingsveiligheid.....	28
5.3	Water	29
5.4	Ecologie	31
5.5	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	32
5.6	Beschermen van gezondheid en milieu.....	34
5.6.1	Kwaliteit van de buitenlucht.....	34

5.6.2	Geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw	35
5.6.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	36
5.6.4	Bodemkwaliteit	37
5.6.5	Geur	38
5.7	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed ..	39
5.8	Spruitzonering gewasbeschermingsmiddelen	40
5.9	Kabels en leidingen	41
5.10	Milieueffectrapportage	42
6	Vragen scoringstabel	44
7	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid/participatie	48
7.3	Overleg externe partijen	48
8	Conclusie	49

Bijlagen

I.	Tekeningen
II.	Erfplan, Timo Cents, 24 januari 2025
III.	Beplantingslijst
IV.	Memo watercompensatie, Nexum, 22 januari 2025
V.	Quicksan ecologie, Els en Linde, 24.366, 3 december 2024
VI.	Onderzoek stikstofdepositie, Buro DB, NOT242406-48-32
VII.	Verkeerskundige analyse, NOT242406-48-01, 10 december 2024
VIII.	Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering, Buro DB, NOT-242406-48-22, 17 december 2024
IX.	Akoestisch onderzoek wegverkeer, Buro DB, RPT2426-48-11, 10 december 2024
X.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Landview, 2024402, 28 november 2024
XI.	Participatieverslag

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 Westfriese 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.

Op 14 mei 2024 heeft het college van de gemeente Medemblik besloten om in te stemmen met de verdere uitwerking van twee principeverzoeken: Appelschenkbos en Zegersweel. Voorliggend document gaat in op de locatie Zegersweel (adres: Veenakkers 55) in Zwaagdijk. Deze locatie valt binnen voorkeursgebied XIV van het locatieonderzoek. De locatie is inmiddels verder uitgewerkt.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet met aanverwante wet- en regelgeving in werking getreden. Deze wet is op de aanvraag voor het initiatief van toepassing. Op grond van de Omgevingswet beschikt de gemeente Medemblik sinds 1 januari over een omgevingsplan van rechtswege. Het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt hier onderdeel van uit. Een logiesfunctie is niet toegestaan binnen het gebruiksdoel 'Agrarisch'. Daarom dient te worden afgeweken van het omgevingsplan.

Om medewerking aan het initiatief te verlenen kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat kan alleen in het geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze ETFAL-onderbouwing wordt gemotiveerd dat bij het realiseren van het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies op de genoemde locatie, waarbij het bouwplan getoetst is aan het relevante ruimtelijke beleid, relevante instructieregels en overige zaken voor de uitvoerbaarheid.

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.

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

Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan agrarische gronden. Aan de noordzijde grenst de weg Veenakkers met ten noorden daarvan een fruitgaard.



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 en Roozen van Hoppe zijn initiatiefnemer en gaat samenwerken met Workinn, een ervaren exploitant/beheerder die beschikt over een SNF keurmerk. Beide partijen hebben eerder samengewerkt bij de realisatie van een campus voor 400 arbeidsmigranten in Waalwijk: 'Workinn Waalwijk'.

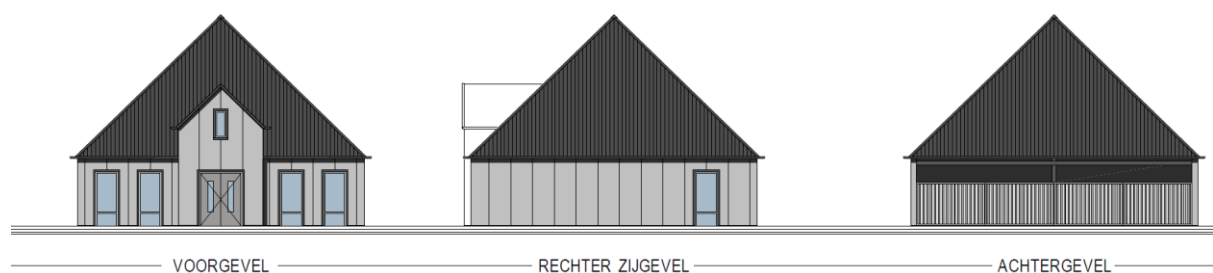
Binnen de voorliggende projectlocatie wordt huisvesting gerealiseerd voor 300 arbeidsmigranten. De realisatie is voor een periode van 15 jaar. De stedenbouwkundige opzet die is gekozen komt voort uit diverse planologische randvoorwaarden die gelden op en rond de locatie. Er is bijvoorbeeld een rioolgemaal aanwezig met twee persrioolleidingen die van noord naar zuid door het projectgebied lopen. Ook loopt er een hoogspanningsleiding aan de zuidzijde van het projectgebied. Ook dient rekening te worden gehouden met de invloed van de aanwezige bedrijvigheid rond de projectlocatie

en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de oostzijde. De navolgende afbeelding toont de nieuwe situatie.



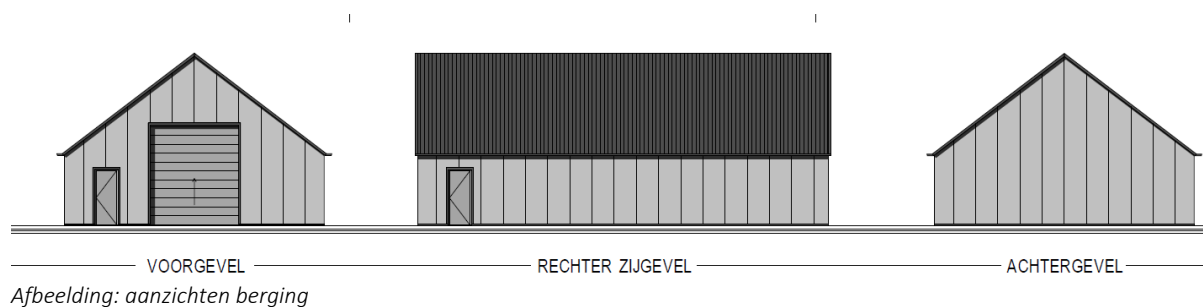
Afbeelding: nieuwe situatie

Aan de noordwestzijde van het projectgebied wordt een eigentijdse stolpboerderij met verwijzing naar de Westfriese stolp gerealiseerd, als passend lintelement op de hoek van de Tolweg met de Veenakkers. Hierin wordt een fietsenstalling gerealiseerd en tevens wordt er een Parcelshop gevestigd. 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. De boerderij is direct via een nieuw te realiseren in- en uitrit bereikbaar. Deze westelijke toegang is voornamelijk bedoeld voor langzaam verkeer.



Afbeelding: aanzichten stolpgebouw

Via deze inrit is tevens een berging bereikbaar welke schuin en op ruime achter de stolp komt te staan. Dit is een berging voor facilitaire zaken.



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 150 parkeerplaatsen gerealiseerd uitgevoerd met grastegels. Vanaf de parkeerplaats is het 'logiesgedeelte' van het projectgebied bereikbaar. Dit gedeelte is tevens bereikbaar via de inrit aan de noordwestzijde. Het erf direct bij de logiesgebouwen wordt autoloos en via paden van halfverharding zijn de verschillende logiesgebouwen bereikbaar. Verhardingen tussen de logiesgebouwen worden allemaal volgens de toegankelijkheidseisen van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid uitgevoerd. Er worden zes panden in langgerekte vorm gerealiseerd welke de noord-zuid kavelrichting volgen in drie rijen van twee. De gebouwen zijn een verwijzing naar de schuren in de polder en vormen door de situering achter de lintbebouwing en de stolp een stedenbouwkundige eenheid.

Alle panden worden uitgevoerd met een alzijdige kap die plat wordt afgetopt. Het platte gedeelte wordt groen uitgevoerd met zonnepanelen. De twee panden die het dichtst bij de Tolweg zijn gelegen worden 2 laags uitgevoerd. De middelste twee logiesgebouwen worden 3 laags uitgevoerd. De meest oostelijke twee panden worden 2 laags uitgevoerd. Steeds vormt hierbij de bovenste bouwlaag een volwaardige kapverdieping. Telkens zijn tussen twee panden buitenruimtes gerealiseerd, ook tussen de eerste verdieping. Deze ruimtes bieden buitenontmoetingsruimtes die gemakkelijk te bereiken zijn. De ontmoetingsruimte tussen de verdiepingen dienen tevens als een soort pergola's waaronder gezeten kan worden. Deze dragen daarom ook bij aan de sociale cohesie en het woon- en leefklimaat. Wat daar nog meer aan bijdraagt zijn de voorzieningen zoals een sportveldje, outdoor fitnessstoestellen en een buiten schaakbord. Ook zijn er picknickbanken en losse stoelen aanwezig. Afvalinzameling wordt ondergronds gerealiseerd aan de oostzijde nabij de parkeerplaatsen. Dit is een logische plek aangezien de gehuisveste mensen regelmatig naar de parkeerplaats zullen gaan en hun afval kunnen meenemen.

Alle te realiseren bebouwing is volledig demontabel (skellet). Dit betekent dat gebouwd wordt vanuit de gedachte dat de huisvesting tijdelijk is. Echter is de bebouwing ook geschikt om voor langere tijd te blijven bestaan. Mocht aan het einde van de periode van 15 jaar worden beoordeeld dat de huisvesting langer nodig is, is de bebouwing daarvoor geschikt.

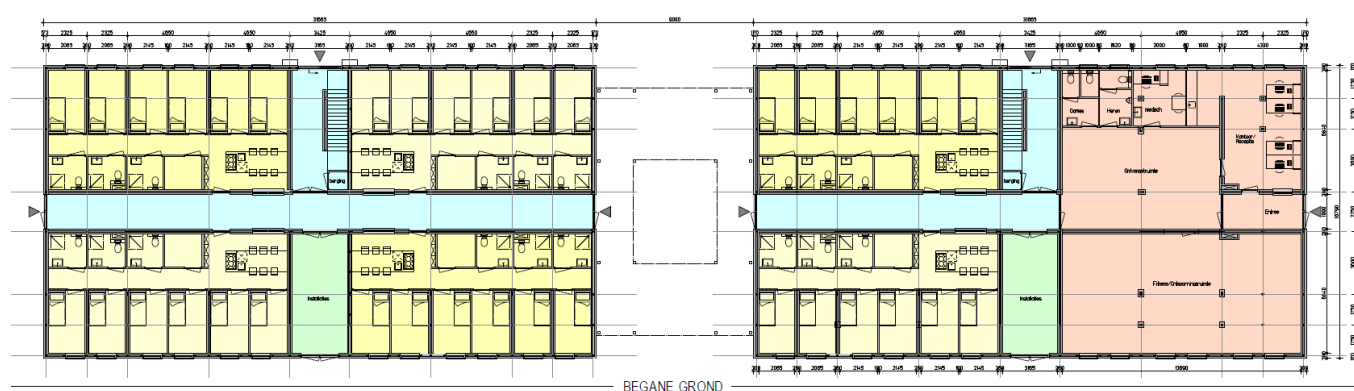
Binnen de logiesgebouwen worden leefeenheden gerealiseerd van maximaal 6 personen. Binnen deze leefeenheden zijn sanitaire voorzieningen aanwezig en kan worden gekookt. Op de benedenverdieping van één van de 6 gebouwen zijn diverse voorzieningen aanwezig. Er is een kantoor/receptie waar de beheerder aanwezig is, ontvangstruimte, fitness/ontspanningsruimte en

ook een medische ruimte. De arbeidsmigranten die zijn gehuisvest kunnen namelijk medische ondersteuning krijgen. Fonkelzorg is een landelijke partij die gespecialiseerd is in het bieden van huisartsenzorg aan arbeidsmigranten. Vanuit Fonkelzorg wordt er ondersteuning geboden op de locatie. De organisatie helpt arbeidsmigranten die mogelijk moeite hebben met het vinden van een huisarts of het navigeren door het Nederlandse zorgsysteem. Dit kan bijvoorbeeld inhouden:

- Hulp bij het vinden van een huisarts: Arbeidsmigranten, vooral als ze nieuw in Nederland zijn, weten soms niet hoe ze een huisarts moeten vinden of hoe ze moeten inschrijven bij een huisartsenpraktijk. Fonkelzorg kan hen hierin ondersteunen door hen te begeleiden bij het zoeken naar een geschikte huisarts in hun regio.
- Taalondersteuning: De taalbarrière kan een groot obstakel zijn bij het bezoeken van een huisarts. Fonkelzorg kan helpen door bemiddeling te bieden, bijvoorbeeld door tolken in te schakelen of door te helpen bij het communiceren met zorgverleners.
- Verwijzingen naar medische zorg: Als arbeidsmigranten specifieke medische zorg nodig hebben, kan Fonkelzorg hen doorverwijzen naar specialisten of andere zorginstellingen en hen helpen met het maken van afspraken en het begrijpen van de zorgprocedure.
- Informatie over zorgrechten: Fonkelzorg informeert arbeidsmigranten over hun rechten binnen het Nederlandse zorgsysteem, zoals het recht op huisartsenzorg en andere medische diensten, en kan hen helpen met de administratieve zaken, zoals het aanvragen van zorgverzekering.

Kortom: Fonkelzorg ondersteunt arbeidsmigranten bij het toegang krijgen tot huisartsenzorg en andere gezondheidsdiensten, zodat ze de medische zorg kunnen ontvangen die ze nodig hebben in Nederland.

In de huisvesting is tevens een beheerdersverblijf aanwezig. Hier is 24/7 een beheerder aanwezig als aanspreekpunt voor arbeidsmigranten, die tevens toezicht houdt. Bewoners kunnen bij de beheerder terecht met vragen omtrent uiteenlopende zaken, zoals facilitaire vragen of met betrekking tot het vervoer. Ook klachten kunnen bij de beheerder worden gemeld. Bewoners kunnen de gebouwen alleen betreden met een badge, waardoor er ook overzicht op aanwezig is in de nacht. Een nachtregister wordt bijgehouden. Dit alles wordt vastgelegd in een beheerplan.



Afbeelding: plattegrond begane grond meest oostelijke gebouwen

Bewoners van de huisvesting kunnen gebruik maken van het fietsenplan dat wordt aangeboden of van collectief vervoer dat wordt aangeboden. De locatie is zorgvuldig gekozen vanwege de gunstige

ligging in relatie tot de werkplekken van de medewerkers, die voornamelijk op het naastgelegen WFO werkzaam zullen zijn. Op basis van ervaring kan de verwachting worden uitgesproken dat veel medewerkers gebruik maken van het fietsenplan. Medewerkers die niet op het WFO werkzaam zijn kunnen gebruik maken van de collectieve vervoersvoorziening. Deze ritten worden efficiënt gecombineerd, zodat zoveel mogelijk medewerkers per busje kunnen worden vervoerd. Daarnaast werken ook veel medewerkers in middag- en avonddiensten, waardoor niet alle 300 mensen in de vroege ochtend (circa 6:00u en 6:45u) zullen vertrekken en op hetzelfde moment in de namiddag aankomen. Naar de verkeerseffecten is onderzoek gedaan, zie hiervoor paragraaf 5.5.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Erfplan opgesteld. 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 deze ETFAL-onderbouwing. Tien meter brede houtsingels met inheemse soorten worden aan de randen van het projectgebied gerealiseerd en zorgen voor een robuuste groene inpassing en dragen bij aan de leefbaarheid binnen het projectgebied. Ook binnen het projectgebied wordt veel groen toegepast met een boomgaard, rijen knotwilgen en kruidenrijk grasland. Ten opzichte van de bestaande situatie kan er ecologisch gezien een verbetering worden aangebracht ten opzichte van de bestaande monocultuur.

De watercompensatie wordt gerealiseerd aan de oostzijde binnen hetzelfde peilgebied. Hier wordt een ecologisch water met rietoevers gerealiseerd. Ook wordt om de bestaande percelen Veenakkers 51 en 53 water gegraven zoals op de hiervoor weergegeven nieuwe situatie te zien is.

Voor het autoverkeer zijn er twee ontsluitingen. 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. Om deze te bereiken zal een oversteek worden gerealiseerd tussen het projectgebied en het fietspad. 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 is 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 wordt gesteund 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 een Elektriciteit Opslag Systeem (EOS). Deze zal geplaatst worden om te voorzien in (stabiele) elektriciteit. Een huisvesting voor

arbeidsmigranten is uitermate geschikt voor een dergelijk systeem omdat de doelgroep monotoon van samenstelling is en op gezette tijden energie nodig heeft. De EOS wordt gecombineerd aangesloten op zonnepanelen op de daken van de panden en een reguliere huisaansluiting. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de netcongestie. De locatie wordt dus qua energiebehoefte voor 90 procent als zelfstandige eenheid ingericht. Op deze wijze is geen transformator of andersoortige zware elektra aansluiting nodig. Vanwege bijvoorbeeld de brandveiligheidsinstallatie is ten alle tijde een lichte elektra aansluiting benodigd. Daarom wordt een aansluiting van 3 x 80A aangevraagd. Tevens wordt er een propaantank van 13 m³ geplaatst aan de oostzijde, nabij de parkeerplaatsen, ten behoeve van de verwarming van water. Dit sluit aan bij de wijze van gasvoorziening langs de Veenakkers, waar woningen voorzien zijn van een propaantank.



Afbeelding: impressie vanaf zuidwestzijde



Afbeelding: impressie vanaf noordoostzijde



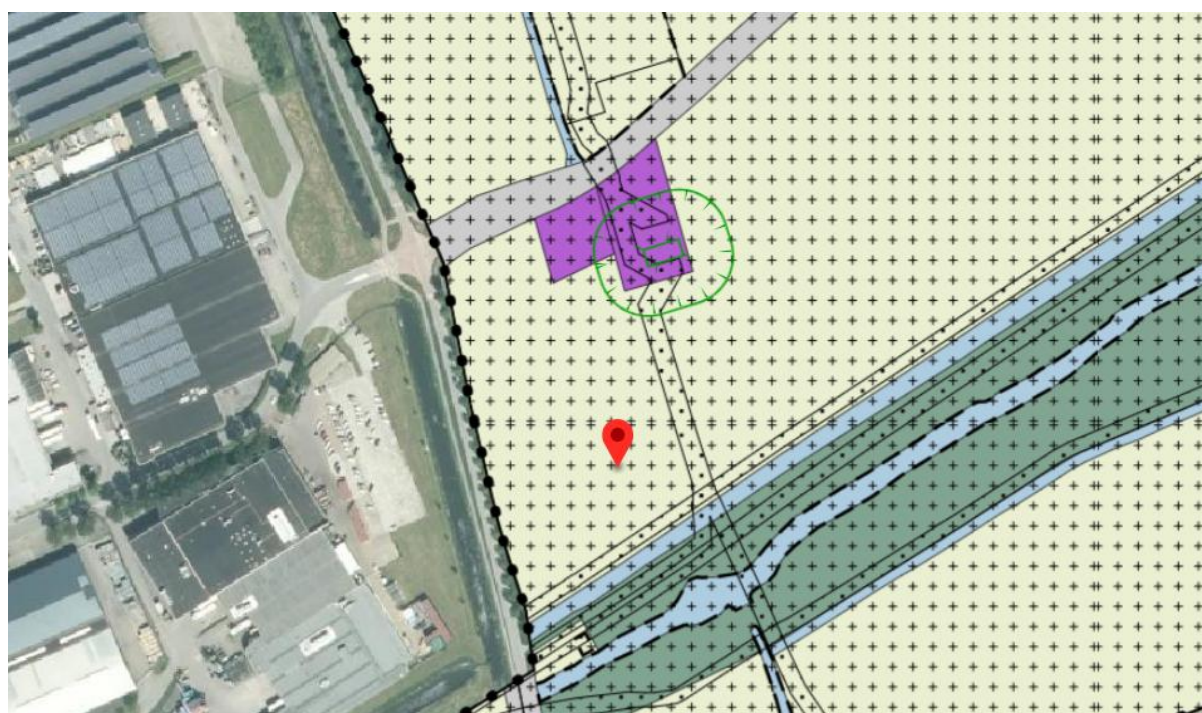
Afbeelding: impressie vanaf oostzijde

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 initiatief. 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. Dit is gedaan en afgestemd is dat geen gebouwen worden gerealiseerd.

Hetzelfde als voor de persrioolleiding geldt voor de hoogspanningsleiding. Er wordt echter geen bebouwing gerealiseerd boven de gronden met dit gebruiksdoel. Ook wordt er verder niet gegraven rond de hoogspanningsleiding. Dit is afgestemd met de leidingbeheerder (Liander).

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. Dit gebruiksdoel bepaalt dat wanneer er wordt gebouwd of anderszins grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een grotere oppervlakte dan 500 m² en die dieper gaan dan 0,40 meter, archeologisch onderzoek nodig is. Er is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd. Op de resultaten wordt nader ingegaan in paragraaf 5.7.

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. Logies 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 logies voor arbeidsmigranten in Westfriesland, maar met voorliggend project wordt een bijdrage geleverd aan de grote huisvestingsbehoefte die bestaat. Het betreft hier weliswaar logieswoningen 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. Natuurinclusieve maatregelen kunnen worden uitgewerkt. 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 en klimaatadaptatie. Aan de zuidoostzijde is een stiltegebied gelegen op circa 30 meter afstand van de projectlocatie. Stiltegebieden kennen geen externe werking. De regels voor een stiltegebied gelden alleen binnen dit werkingsgebied: oftewel geluid dat buiten een stiltegebied wordt geproduceerd wordt niet getoetst aan de 35 dB norm uit de instructieregel die is opgenomen in afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening.

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.

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.

Klimaatadaptatie

Bij de beoordeling omtrent ETFAL wordt ook een beschrijving gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voorliggende projectgebied is ruim van opzet en biedt daarom ruime mogelijkheden voor klimaatadaptatieve mogelijkheden. Het gebied kent van zichzelf geen bijzondere kwetsbaarheden. Ter compensatie van de verhardingstoename en bebouwing wordt water gerealiseerd aan de oostzijde van het projectgebied. Dit wordt ecologisch ingericht met rietoevers waardoor het bijdraagt aan de ecologische waterkwaliteit. Bovendien worden houtwallen en bomen (wilgenrijen en boomgaard) toegevoegd ter voorkoming van hittestress. Op warme dagen kan hier verkoeling worden gezocht door de bewoners. Daarnaast wordt een bestaande afwateringsgreppel langs de Veenakkers uitgediept en verbreed om water te kunnen bergen en langer te kunnen vasthouden. Ook wordt extra water gegraven rond de bestaande percelen Veenakkers 51 en 53. Zie hiervoor ook paragraaf 5.3. Bijgevoegd is een beplantingslijst met daarin de toe te passen beplantingssoorten.

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

Voorliggend project voorziet in logies voor arbeidsmigranten. Het zijn geen reguliere woningen en daarom valt de huisvesting niet binnen de regionale afstemming. Het doel van de logies is om te voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten die kortdurend in Nederland verblijven om te werken en regelmatig terugkeren naar het moederland. Evenwel heeft het project tot gevolg dat de druk op de reguliere woningmarkt in de regio afneemt. 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. Op basis van ervaring kan de verwachting worden uitgesproken dat veel medewerkers gebruik maken van het fietsenplan dat samen met het uitzendbureau is opgezet. Daarnaast is de dichtstbijzijnde supermarkt in Hoogkarspel gelegen op 2,5 kilometer en in Wervershoof gelegen is deze 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. Bovendien is er een verkeersonderzoek uitgevoerd waarop wordt ingegaan in paragraaf 5.5.

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. Bovendien is nader onderzoek gedaan waarop wordt ingegaan in hoofdstuk 5.

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 Parcelshop gerealiseerd voor boodschappen en pakketten 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 wordt een fietsenplan opgezet waar het gebruik van de fiets stimuleert.
- De huisvesting voldoet aan de SNF-norm en bovendien wordt het minimale percentage van 40% eenpersoonkamers ruim gehaald. Er worden namelijk uitsluitend eenpersoonkamers gerealiseerd.
- De exploitant is een ervaren aanbieder van logies 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.

4.4.3 Woonvisie 2024 – 2028

De Woonvisie 2024 – 2028 is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2024. Sinds de vaststelling van het vorige programma wonen van de gemeente Medemblik in 2018 is er veel veranderd, zowel demografisch, als economisch, als politiek. De hoogste tijd dus voor een nieuwe woonvisie voor de periode van 2024 tot en met 2028. Deze woonvisie is gebaseerd op nieuwe onderzoeken en nieuwe ontwikkelingen en geeft een verdere richting aan het lokale beleid op woningbouw en volkshuisvesting en geeft invulling van de afspraken op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Het geeft een doorkijk naar de toekomst. Verder is het een houvast voor het beleid op volkshuisvesting en woningbouw en is het de basis voor een concreet uitvoeringsprogramma. Daarnaast is deze woonvisie een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie die ook in 2024 wordt vastgesteld. Ook geeft de woonvisie duidelijkheid voor inwoners, initiatiefnemers en samenwerkingspartners. Tot slot vormt het de basis voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie is opgesteld rondom zeven thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Bestaande woningvoorraad

3. Nieuwbouw van woningen
4. Prettig wonen voor ouderen
5. Huisvesting van aandachtsgroepen
6. Leefbaarheid in de verschillende kernen
7. Duurzaamheid, groen en water

Het belang van buitenlandse werknemers voor ondernemers in de regio is groot. Het is belangrijk dat deze doelgroep passend bij de duur van hun verblijf wordt gehuisvest, zowel vanuit economisch als sociaal/ maatschappelijk oogpunt. Wanneer buitenlandse werknemers langer dan drie jaar werkzaam zijn binnen de regio definiëren we deze werknemers als long-stay. Long-stay buitenlandse werknemers zullen in grote mate aanspraak willen maken op de reguliere woningvoorraad. Het is belangrijk voor de continuïteit van de regionale economie en de integratie van deze buitenlandse werknemers in de samenleving om in voldoende reguliere woningen voor (semi-) permanente huisvesting van deze doelgroep te voorzien. Ervaring leert dat ongeveer 35% van de instroom aan buitenlandse werknemers uiteindelijk terecht komt in reguliere woningen.

Op het gebied van duurzaamheid wordt bij nieuwbouw ingezet op energieneutraal bouwen, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit. Voor wat betreft energieneutraal bouwen wordt vanwege de netcongestie gebruik gemaakt van (bio-)propan, opgeslagen in tanks. Hiermee wordt voorzien in warm water. Ook worden zonnepanelen toegepast waarvan de energie kan worden opgeslagen. Op het gebied van biodiversiteit kan worden gesteld dat het monofunctionele gebied ecologisch gezien meer diversiteit zal bieden na realisatie van het initiatief. Het projectgebied krijgt meer (opgaand) groen en water. Op het aspect klimaatadaptatie is reeds ingegaan in paragraaf 4.2.2. Door het opzetten van een fietsenplan wordt een duurzaam alternatief van de auto geboden. Ook worden er drie laadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief vindt aansluiting bij thema 5: de huisvesting van aandachtsgroepen. Ingezet wordt op woonruimte voor buitenlandse werknemers passend bij de duur van hun verblijf. In 4.4.2 is reeds ingegaan op het beleid voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Hierin is vastgelegd dat werkgevers en uitzendbureaus primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van short- en midstay² arbeidsmigranten. De gemeente ziet erop toe dat kwaliteit en veiligheid geborgd is bij de huisvesting van buitenlandse werknemers. Binnen dit beleid worden geen nieuwe vergunningen verleend voor huisvesting van buitenlandse werknemers in reguliere woningen in de kernen. De gemeente doet onderzoek naar het instellen van een vergunningplicht voor verhuurders aan buitenlandse werknemers om hier beter op te kunnen handhaven. De komst van een aantal locaties (met maximaal 300 bedden per locatie) voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers in de gemeente wordt gefaciliteerd. Een jaar na de realisatie van de eerste locatie wordt dit geëvalueerd. In de woningbouwprogrammering wordt rekening gehouden met het aantal buitenlandse werknemers die zich voor langere tijd in Nederland vestigen.

² Shortstay: verblijf korter dan 4 maanden, inschrijving in verblijfsregister verplicht. Midstay: Verblijf 4 maanden – 3 jaar, inschrijving in BRP verplicht

Het voorliggende initiatief realiseert 300 bedden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Uit het bijgevoegde Erfplan blijkt dat er voldoende omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd. Uit de omgevingsaspecten die worden behandeld in hoofdstuk 5 blijkt dat de veiligheid geborgd is.

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 (logies) 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.

Onder de Omgevingswet wordt het groepsrisico anders ingevuld dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico, oftewel rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. Er gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

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.

EOS

Zoals eerder is aangegeven wordt er gebruik gemaakt van een EOS voor de opslag van elektriciteit. Er wordt een systeem toegepast van 270 kWh capaciteit en 45 kW vermogen. Vanuit de 'Circulaire risicobeheersing lithium-ion energiedragers' gelden er richtlijnen voor het verminderen van risico's bij het gebruik van EOS'en. In overleg met de Veiligheidsregio zal worden bepaald hoe de EOS zal worden geplaatst: danwel binnen de logies of daarbuiten.

Propaan

Er worden een opslagtank voor propaan van 13 m³ geplaatst voor de warmwatervoorziening. Dit is geen activiteit die valt onder paragraaf 5.1.2.2 Bkl. Wel zal worden voldaan aan de veiligheidsafstanden die zijn opgenomen in tabel 4.899 van het Bal en er zal worden voldaan aan de veiligheidseisen uit PGS 19 (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen). Er zal op grond van artikel 4.897 Bal een melding worden gedaan.

Bereikbaarheid en bluswater

In het geval van een ongeval is de projectlocatie vanaf de twee inritten bereikbaar. Er is voldoende vrije ruimte voor de veiligheidsdiensten (>3,5 meter breedte). De toegangsdeuren tot de woongebouwen zijn op minder dan 40 meter bereikbaar voor hulpdiensten.

Door de Veiligheidsregio is geadviseerd over het realiseren van een geboorde put als bluswatervoorziening. Door toepassing van droge buisleidingen met een voedingspunt en twee afnamepunten zijn voldoende blusvoorzieningen aanwezig.

Conclusie

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.

De zeven gemeenten binnen de samenwerkingsregio Westfriesland (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec), het hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) en PWN Drinkwaterbedrijf Noord-Holland werken intensief samen op het gebied van stedelijk waterbeheer. Binnen deze samenwerking geven ze het rioleringsbeleid

gezamenlijk vorm. In de Bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst Samenwerking Waterketen Westfriesland (2021-2030) is als doelstelling opgenomen om het beheer van de afvalwaterketen uit te voeren tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiermee worden kosten over de hele afvalwaterketen bedoeld, dus inclusief zuiveringskosten. Om deze doelstelling te kunnen behalen is besloten om het programma Stedelijk Water en Riolering (PSWR) gezamenlijk in de regio op te stellen. Dit programma Stedelijk Water en Riolering (PSWR) bevat bouwstenen voor de omgevingsvisie, bouwstenen voor het omgevingsplan en een concreet maatregelenprogramma. In dit programma is vastgelegd hoe de partijen ervoor zorgen dat aan de zorgplichten wordt voldaan, welke kosten ermee zijn gemoeid en welke inzet van financiële en personele middelen hiervoor nodig is. Dit vormt de beleidsmatige basis voor de rioolheffing.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Waterschapsverordening. Deze verordening vervangt sinds 1 januari 2024 de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen, waterkeringen en wegen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning of een melding nodig zijn.

Weging van het waterbelang

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. Er wordt namelijk water gerealiseerd aan de oostzijde van de projectlocatie. 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 is bepaald dat er een compensatiepercentage van 10% geldt.

Bijgevoegd bij deze ETFAL-onderbouwing is een memo/overzicht van de watercompensatieopgave. Weergegeven is dat er een verhardingstoename is van 11.421 m². 10% daarvan vormt de compensatieopgave: 1.142,10 m². Er wordt 1.658 m² aan water gerealiseerd. De locatie ervan is weergegeven in de memo. Het compensatiewater wordt via greppels en sloten aangesloten op het laagste polderpeil.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt direct afgevoerd richting het omliggende water met het laagste polderpeil. Voor de afvoer van vuil water zal een rioolpompgemaal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool wordt via een persleiding aangesloten op het bestaande stelsel dat aanwezig is op het bedrijventerrein WFO.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat het initiatief niet wordt belemmerd door 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.

Door Els en Linde is een quickscan ecologie uitgevoerd, waarbij het veldonderzoek op 28 november 2024 heeft plaatsgevonden. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten zijn beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder is geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een rapportage die is opgenomen als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van de quickscan kan de aanwezigheid van strikt beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten. Een verdiepend onderzoek of een vergunning van de Omgevingswet is niet nodig.

De aanwezigheid van egels en algemeen voorkomende broedvogels kan op voorhand worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt aan de zuidzijde tegen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aan. Het afwegingskader Natuurnetwerk Nederland is alleen van toepassing voor ingrepen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

De planlocatie ligt op ongeveer 1,8 km van het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied beschermd onder het Bijzonder Provinciaal Landschap. Het weidevogelleefgebied kent geen externe werking.

Het beschermde Natura 2000-gebied 'IJsselmeer' ligt op ruim 3,6 km afstand van de planlocatie en gebied 'Markermeer & IJmeer' op 6,2 km. De kans dat er een significante wijziging is in de stikstofemissie, is gezien de aard van de werkzaamheden aanwezig. De activiteit woningbouw kan voor Natura 2000-gebieden storingsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring

en verstoring door mechanische effecten creëren. Oppervlakteverlies en versnippering kunnen worden uitgesloten aangezien de planlocatie geen onderdeel is van het Natura 2000-gebied of een verbindingsroute. De overige storingsfactoren en andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden kunnen worden uitgesloten door de afstand tot het gebied en de tussenliggende bebouwing.

Een berekening van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is nodig.

Stikstof

Om te bepalen of er sprake is van een effect op de stikstofdepositie is door Buro DB een berekening gemaakt van de mogelijke stikstofdepositie op de hiervoor gevoelige natuurgebieden voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. De rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen (omgevings)vergunning (voor een Natura 2000-activiteit) op grond van de Omgevingswet nodig is.

Conclusie

Gelet op het ecologische onderzoek en het stikstofonderzoek is het bouwplan niet in strijd met de instructieregels van het Bal.

5.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld op de verkeerseffecten en op het aspect parkeren. Door Buro DB is een verkeerskundige analyse opgesteld waarvan een rapportage is gemaakt. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing. In de rapportage wordt ingegaan op de te verwachten verkeers- en parkeereffecten van de ontwikkeling.

Van belang is dat bij de voorliggende logiesverstrekking door het uitzendbureau wordt voorzien in het halen en brengen van de werkmigranten van en naar de werklocaties. De meeste werkmigranten worden met georganiseerd vervoer vanuit de landen van afkomst naar Nederland gehaald. Het autobezit is daarom laag. Bovendien wordt er voorzien in een fietsenstalling in het stolpgebouw voor circa 250 fietsen.

Parkeren

Er worden binnen voorliggend projectgebied 150 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt dan ook gerekend met een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per bed/persoon. De Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021 geeft voor de huisvesting van tijdelijke werknemers een norm van 0,7 parkeerplaats per persoon. Als bijlage bij de genoemde rapportage van de verkeerskundige analyse is een motivering opgenomen voor een lagere norm dan 0,7; zijnde 0,5. Dit komt onder meer door het lage autobezit, het aangeboden fietsenplan, de haal- en brengservice, de nabijheid van het WFO en de goede fietsverbindingen. Ervaringen bij andere huisvestingslocaties tonen aan dat een norm van 0,5 hoog genoeg is.

Verkeer

Wanneer wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 6 personen per busje, rijden dagelijks maximaal 50 busjes van en naar de locatie. Per etmaal komt dit neer op circa 100 autoritten, exclusief overig verkeer (van bevoorrading, bezorging post(pakketten) en personeel. Desalniettemin wordt in de notitie uitgegaan van 900 autoritten per etmaal. Tot dit aantal is gekomen aan de hand van het aantal parkeerplaatsen te vermenigvuldigen met een turnover van 3 en dat weer te vermenigvuldigen met 2 (komen en gaan). De verwachte hoeveelheid verkeer zal dus veel kleiner zijn dan 900. Rekening houdend met een turnover van 2 voor de hoeveelheid fietsparkeerplekken wordt rekening gehouden met $(250 \times 2 \times 2) = 1.000$ fietsritten per etmaal.

In het rapport wordt ingegaan op de invloed van de verkeershoeveelheden op het woon- en leefklimaat van de in de directe omgeving aanwezige woningen. Gesteld kan worden dat het plan niet leidt tot een significante verslechtering van de leefbaarheid langs de Veenakkers en overige wegen. Op basis van de uitgevoerde verkeerskundige analyse kan worden geconcludeerd dat het plan Zegersweel niet leidt tot nieuwe situaties in de omgeving met een onacceptabel woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect leefbaarheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Beoordeeld is of de nieuwe aansluiting van het projectgebied op de Veenakkers het gemotoriseerd verkeer aan kan. De nieuwe aansluiting van planlocatie op de Veenakkers kan de verwachte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer in de nieuwe situatie goed verwerken. De doorstroming van het verkeer op de Veenakkers en de nieuwe aansluiting is goed en de I/C-ratio en gemiddelde wachttijd voldoen aan de geldende grenswaarden. Met een duidelijke inrichting van de nieuwe aansluiting voor gemotoriseerd verkeer, met aandacht voor voldoende (over)zicht voor alle weggebruikers en accentuering/snelheidsverlaging van het verkeer op de Veenakkers, is sprake van een voldoende verkeersveilige situatie.

Voor de nieuwe aansluiting van de projectlocatie op de Veenakkers en de aansluiting en oversteek voor langzaam verkeer is een inrichtingsvoorstel opgenomen. Door de aansluiting en oversteek op de voorgesteld wijze in te richten wordt voorzien in een veilige verkeerssituatie.

Het kruispunt Tolweg-Marktweg-Veenakkers kan het verkeer in de plansituatie nog juist voldoende verwerken. De doorstroming van het verkeer op de wegen is goed en de I/C-ratio en gemiddelde wachttijd voldoen nog aan de geldende grenswaarden. Uitgaande van de theoretisch bepaalde hoge verkeersgeneratie van het plan, loopt het kruispunt wel tegen haar maximale verwerkingscapaciteit aan. Er kunnen zich dan momenten voordoen waarbij de verkeersafwikkeling in het gedrang komt. De maximale wachttijd treedt op voor het verkeer vanaf de Marktweg en bedraagt 28 seconden. Dit is op de rand van wat autobestuurders nog acceptabel achten. Omdat het onderzoek is gebaseerd op een theoretisch maximum en dit in de praktijk niet zal voorkomen, kan worden geconcludeerd dat het plan Zegersweel niet direct leidt tot knelpunten in de afwikkeling van het verkeer op de wegen en kruispunten rondom de planlocatie. Wel wordt geadviseerd om de komende tijd het verkeersverloop van de wegen (middels verkeerstellingen/-metingen) te controleren en te evalueren.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met inachtneming van de aangegeven aanbevelingen, kan het initiatief, vanuit het aspect verkeer, volgens plan worden uitgevoerd.

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 eenheden voor huisvesting van arbeidsmigranten. Duidelijk is dat er hier sprake is van een ontwikkeling die NIBM is. Een berekening met de NIBM-tool bevestigt dit, zie hierna.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	900
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,74
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: ingevulde NIBM-tool

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 $L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Afbeelding: tabel geluidswaarden Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Beoordeling

Onder de Omgevingswet wordt de fysieke leefomgeving meer in samenhang benaderd dan onder de Wet ruimtelijke ordening. Ruimte en milieu worden verder geïntegreerd. In het gemeentelijke Omgevingsplan worden de afwegingen hieromtrent vastgelegd. Met betrekking tot milieuhinder kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Door Buro DB is een notitie opgesteld met betrekking tot milieuzonering in relatie tot geluid. Het onderzoek is gebaseerd op richtafstanden. De beoordeling is per bedrijf/activiteit gedaan. Omdat sprake is van een tijdelijke ontwikkeling (maximaal 15 jaar) is uitgegaan van de bestaande, feitelijk aanwezige bedrijfsvoering/bedrijfs categorie.

Beoordeeld zijn de volgende bedrijven:

- Veenakkers 42, agrarisch bedrijf
- Veenakkers 51, rioolgemaal
- Veenakkers 53, aannemersbedrijf
- Nieuwmarkt 8, groenteverwerking
- Centrale Markt 7, groothandel in bloemen en planten
- Centrale Markt 7, overige groothandel
- Tolweg 13, dienstverlening ten behoeve van de landbouw

- Tolweg 14, bar/lunchroom

Uit de beoordeling komt naar voren dat de nabijgelegen bedrijfsdoeleinden allemaal op grotere afstand van de planlocatie liggen dan de volgens de VNG gestelde richtafstanden voor deze bedrijfscategorieën. Daarmee kan worden gesteld dat door de realisatie van het plan de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarnaast kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuwbouw het geluid van de bedrijven niet de geldende normen zal overschrijden.

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 en het projectgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van deze wegen. Ook ligt het binnen het geluidaandachtsgebied van de Marktweg. Er zal daarom onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidsbelasting van deze wegen. Door Buro DB is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van deze wegen op de logiesbebouwing. De rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer volgt dat de waarde van geluid van het wegverkeer ter plaatse van de westgevel(s) van de westelijke gebouwen (aan de zijde van de Tolweg) de standaardwaarde overschrijdt. De maximale waarde is 55 dB L_{den}.

Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen stuit in deze situatie op bezwaren van

stedenbouwkundige en technische aard. Geluidsreducerend asfalt is financieel niet doelmatig. Verplaatsing van het bouwplan is gezien de beperkingen die de projectlocatie kent (denk aan hoogspanningstracé, persriool en spuitzonering) niet uitvoerbaar. Het plaatsen van een geluidsscherm is stedenbouwkundig niet wenselijk en financieel ook niet uitvoerbaar. Het realiseren van een geluidswal is kostbaar voor een tijdelijke ontwikkeling en zorgt ook voor een behoorlijke bijdrage aan de stikstofemissie. Het treffen van maatregelen is, voor dit tijdelijke plan, niet doelmatig. De (maximale) grenswaarde van 70 dB Lden wordt niet overschreden.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van de standaardwaarde. Daarbij dient zij tevens de gecumuleerde waarde als aanvaardbaar te beoordelen. Dit is mogelijk omdat de gecumuleerde waarde niet hoger is dan de toetswaarde. Conform artikel 5.78ad Bkl dient de gezamenlijke waarde van het geluid te worden vastgelegd in het omgevingsplan.

De initiatiefnemer van het plan dient aan te tonen dat in de plansituatie sprake is van voldoende geluidwerende gevels. Bij het onderzoek geluidwering gevels moet worden uitgegaan van de berekende gezamenlijke waarde zoals weergegeven in tabel 4.3 van deze rapportage. Voldaan moet worden aan de eisen van het Bbl. De geluidwering van de gevel(s) van de westelijke gebouwen dient ten minste 22 dB te bedragen. Voor de overige woongebouwen van het plan dient de geluidwering van de gevel(s), conform het Bbl, minimaal 20 dB te bedragen.

Met een gemotiveerde afwijking van de standaardwaarde, een acceptabel geachte gecumuleerde waarde door bevoegd gezag en met aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kan de nieuwe woonruimte van plan Zegersweel in Zwaagdijk, vanuit het oogpunt van geluid, volgens plan worden gerealiseerd. De overschrijding van de standaardwaarde is beperkt en betreft slechts een deel van de woningen. Door middel van een voldoende gevelwering (denk aan suskasten) is een goed binnenklimaat te realiseren. Bovendien hebben de leefeenheden gezamenlijke interne leefruimtes waar de geluidsbelasting lager zal zijn dan de standaardwaarde en daarbij zijn er gezamenlijke buitenruimtes aanwezig waar het geluidsniveau ook lager zal zijn dan de standaardwaarde. Derhalve zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 huisvesting). 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

Door Landview is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren: Lokaal zijn in de grond verhoogde gehalten aan zware metalen, som PAK en enkele OCB's gemeten. Deze grond valt in de klasse Industrie. De overige onderzochte (meng)monsters van de boven- en

ondergrond vallen in de klasse Landbouw/natuur, ondanks de lokaal aanwezige verhoogde gehalten aan nikkel. In geen van de onderzochte (meng)monsters wordt de interventiewaarde overschreden.

Het slib uit beide sloten valt indicatief in de klasse 'industrie', op basis van het gehalte aan minerale olie. Het slib uit de sloot aan de westzijde van de locatie is licht verontreinigd, op basis van de gehalten aan lood, som PAK en minerale olie. Het slib uit de sloot aan de zuidzijde van de locatie is licht verontreinigd op basis van het gehalte aan minerale olie. Op basis van de resultaten van het waterbodemonderzoek is uit beide sloten vrij toepasbaar op het aangrenzend perceel.

In het grondwater uit peilbuis 1 zijn verhogingen boven de streefwaarden van koper en arseen aangetroffen. In het grondwater uit de overige peilbuizen zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Ter plaatse van dam 2 (proefgaten 03 en 04, westelijke in- en uitrit) is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen in de zowel de grove (delen > 20mm) als in de fijne fractie (delen <20 mm). Het gehalte aan asbest overschrijdt ter plaatse van dam 2 de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek van 50 mg/kg d.s. Vermoedelijk wordt ter plaatse van dam 2 de interventiewaarde overschreden. Voor het vaststellen van het gehalte aan asbest en het verder in kaart brengen van de verontreinigingen met asbest is in principe nader asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Het betreft echter een dam, welke duidelijk afwijkt van het overige onderzochte terrein. Aan de zuidzijde van de dam is een geringe hoeveelheid asbest aangetroffen onder de toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s. Hiermee is de verontreinigingssituatie goed afgeperkt en wordt voor nader asbestonderzoek ter plaatse van dam 2 geen aanleiding gezien.

Ter plaatse van de overige onderzochte delen van de locatie is geen of nauwelijks asbest aangetroffen, de gehalten liggen onder de toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s, waardoor het statistisch aannemelijk is dat er tijdens een nader asbestonderzoek geen asbest boven de interventiewaarde in de grond wordt aangetroffen. Voor nader asbestonderzoek op het overige deel van locatie wordt eveneens geen aanleiding gezien.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, met uitzondering van dam 2, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik. Ter plaatse van de dam zal bovendien de westelijke in- en uitrit (langzaam verkeer) worden gerealiseerd. Er is daar dus ook geen sprake van een situatie waar gedurende langere periode mensen verblijven.

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 dat valt binnen de categorie 3.2 (zie paragraaf 5.6.2). Een dergelijk bedrijf heeft als ongereduceerde richtafstand 50 meter voor geur. Er is circa 80 meter afstand tussen de bedrijvigheid en het voorliggende initiatief. Bovendien is ten zuiden van dit bedrijf 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. Overige bedrijvigheid op het WFO zal niet onevenredig (extra) worden belemmerd op het gebied van geur. Dit als gevolg van de gerealiseerde 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

Archeologie

Er is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd om te bepalen of sprake is van te verwachten archeologische waarden. Hieruit komt het volgende naar voren.

Op basis van de hoogtekartaart, de bodemkaart, historisch kaartmateriaal en recent uitgevoerd archeologisch onderzoek geldt een hoge verwachting voor de Bronstijd. Deze bevinden zich in de regel direct onder de bouwvoor. Voor het zuidelijke deel geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen. Op basis van historisch kaartmateriaal wordt geen bewoning uit de Nieuwe Tijd verwacht.

Op basis van de geplande ontwikkeling en de hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven (BRL SIKB 4003). Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (BRL SIKB 4001) te worden

opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd. Op basis van bovengenoemd archeologisch onderzoek zijn in principe drie opties mogelijk:

- Het terrein wordt vrijgegeven, omdat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- Archeologische waarden worden in de bodem veiliggesteld (behoud in situ). Indien niet dieper dan 40 cm wordt verstoord, is het mogelijk eventuele archeologische resten in situ te bewaren.
- De aanwezige archeologische waarden worden nader onderzocht door middel van een opgraving (protocol BRL SIKB 4004).

Cultuurhistorische waarden

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 aanwezig zijn.

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.

De gemeente Medemblik heeft een 'Handreiking spuitzonering bij gevoelige functies' opgesteld, waarmee handvaten worden gegeven om met de realisatie van gevoelige functies nabij percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt om te gaan.

Beoordeling

In voorliggend geval is er aan de oostzijde sprake van agrarische gronden waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik, waarbij het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen niet is toegestaan.

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. Het voorliggende projectgebied grenst aan een sloot (secundaire watergang vanuit de legger van het HHNK).

De indeling binnen het projectgebied is zodanig gekozen dat er binnen een afstand van 50 meter geen huisvestingseenheden, sport- of ontmoetingsplekken of andere plekken aangewezen zijn waar mensen langdurig verblijven. Bovendien zijn deze gevoelige plekken afgescheiden van de agrarische gronden door 10 meter brede houtwallen. De functie die wel binnen 50 meter afstand is gelegen is het parkeerterrein. Zoals ook in de handreiking is aangegeven, is dit een niet-gevoelige functie, die bovendien wel is afgescheiden met een houtwal. Daarnaast is er tussen de projectlocatie en de agrarische grond een secundaire watergang aanwezig waar door de agrariër afstand vanaf moeten worden gehouden bij het spuiten. Rekening houdend met het feit dat er niet aan hoogstamfruitteelt mag worden gedaan, wordt er dus alleen neerwaarts gespoten. Alhoewel de RvS op dit vlak geen specifieke afstanden noemt, is er steun te vinden in uitspraken dat in situaties waarin enkel rekening moet worden gehouden met neerwaarts spuiten mag worden uitgegaan van een kortere afstand qua

mogelijke driftblootstelling³. Ook kan rekening worden gehouden met de heersende windrichting (zuidwest), waardoor gewasbeschermingsmiddelen in tegengestelde richting van het projectgebied verwaaien. Het voorgenoemde leidt tot de conclusie dat er tot de gevoelige functies voldoende afstand wordt gehouden en er bovendien ook sprake is van driftreducerende maatregelen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook tot het parkeerterrein – dat niet-gevoelig is – worden maatregelen genomen waarmee voor het incidentele gebruik van die gronden ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de noordzijde van de Veenakkers wordt fruit geteeld en is ook sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De afstand tussen de gronden waarop mensen langdurig aanwezig zijn binnen het projectgebied en de fruitteelt is meer dan 50 meter.

Aan de zuidzijde is NNN-gebied aanwezig. De gronden worden wel agrarisch gebruikt, maar er worden – mede vanuit het feit dat het NNN is – geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Binnen 50 meter zijn de gronden behoorlijk verruigt en begroeid met opgaand groen en grazen er hooguit dieren.

De algehele conclusie is dat er binnen het projectgebied maatregelen zijn genomen waardoor er op het gebied van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en anderszijds de agrarische gronden niet onevenredig worden belemmerd.

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. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met Liander. De middenspanningskabel ligt op circa 1,80 meter onder maaiveld. Hier wordt met de realisatie van duikerbuizen rekening mee gehouden.

De rioolpersleidingen van en naar het rioolgemaal lopen van noord naar zuid door de projectlocatie. Afstemming met HHNK heeft hierover plaatsgevonden. Er wordt geen bebouwing en dichte verharding gerealiseerd binnen een afstand van 8 meter van deze rioolleidingen.

Aan de oostzijde ligt een 10 kV-leiding onder het parkeerterrein. Deze functie vormt geen belemmering boven een 10 kV-leiding. In de noordwesthoek is een gasleiding aanwezig, maar hier wordt geen bebouwing gepland.

³ ARRvS 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1263



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 uitgevoerde onderzoeken die in voorliggende ETFAL-onderbouwing zijn beschreven blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn. Een Milieueffectrapport (MER) hoeft daarom niet te worden opgesteld.

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. Voorliggend document is niet opgesteld ten behoeve van een principeverzoek, want deze fase is reeds doorlopen. Toch is het goed om de vragen inclusief beantwoording voor Zegersweel hierna weer te geven, zodat duidelijk is hoe het initiatief zich verhoudt tot de politieke wensen vanuit de gemeenteraad.

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 eenpersoonskamers. Hier ligt de wens van de Tweede Kamer⁴. Eenpersoonskamers 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 eenpersoonskamers ervoor dat mensen rust kunnen vinden en de ontmoeting op kunnen zoeken wanneer zij daar behoefte aan hebben.

⁴ Zie: <https://www.abu.nl/kennisbank/arbeidsmigratie/tweede-kamer-wil-aanbevelingen-commissie-roemer-integraal-overnemen/>

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 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 foeragegelegenheden, 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 stolp 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. Zie hiervoor de bijgevoegde verkeersanalyse. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

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)*

In de huisvesting is een beheerdersverblijf aanwezig. Hier is 24/7 een beheerder aanwezig als aanspreekpunt voor arbeidsmigranten, die tevens toezicht houdt. Bewoners kunnen bij de beheerder terecht met vragen omtrent uiteenlopende zaken, zoals facilitaire vragen of met betrekking tot vervoer. Ook klachten kunnen bij de beheerder worden gemeld. Fonkelzorg kan ondersteuning bieden voor medische vragen: het vinden van een huisarts, taalondersteuning voor medische zorg, verwijzingen naar medische zorg of hulp met het uitzoeken van zorgrechten. Bewoners kunnen de gebouwen alleen betreden met een badge, waardoor er ook overzicht op aanwezigen is in de nacht. Een nachregister wordt bijgehouden. Dit alles wordt vastgelegd in een beheersplan.

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. Het opstellen van een huis- en gedragsreglement is bij ons standaard onderdeel van het bieden van huisvesting. In een beheersplan worden regels opgenomen met betrekking tot:

- veiligheid;
- begeleiding en registratie internationale medewerkers;
- procedures van ontvangst tot vertrek;
- huishoudelijk reglement;
- sociale borging;
- klachtenprocedure.

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, een fietsenplan en voorzieningen om elkaar te ontmoeten. Dit draagt bij aan de sociale cohesie.

12. *Hoe wilt u de participatie regelen?*

Er zijn vanaf januari 2024 verschillende gesprekken en bijeenkomsten gehouden:

- Individuele gesprekken met directe omwonenden en omliggende bedrijven om specifieke zorgen en wensen te bespreken.
- Vrij toegankelijke bijeenkomst waarbij bezoekers persoonlijk geïnformeerd werden en in gesprek konden gaan met het team.
- Uitnodigingen, verspreiding van informatiemateriaal en follow-ups met betrokkenen, waaronder bezoek aan vergelijkbare locatie in Waalwijk.

Bijgevoegd is een participatieverslag waarin staat beschreven wanneer welke gesprekken zijn gevoerd, welke bijeenkomsten zijn gehouden, welke reacties zijn gegeven en hoe daarmee is omgegaan.

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 Veenackers 53 (er wordt gezorgd voor een groene tussenruimte)

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

Wij willen 150 parkeerplaatsen realiseren. Dit komt overeen met een norm van 0,5. 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 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 13.11 Ow bepaalt dat het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, verhaalt op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, voor zover:

- a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
- b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

In bijlage IV Ob zijn de kostensoorten opgenomen die verhaalbaar zijn. Onder A1 is opgenomen: “De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek”. Het voorliggende project is daarmee een verhaalbare kostensoort.

Artikel 13.13 Ow geeft de mogelijkheid om het kostenverhaal via een overeenkomst te regelen. Voorliggende kostenverhaal wordt via een overeenkomst geregeld. Hierin zijn de kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning geregeld en ook de afspraken over de aansluitingen op de openbare weg.

Er zijn geen aanwijzingen dat het voorliggende project economisch niet uitvoerbaar is. Indien sprake is van planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/participatie

Een besluit tot verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt (in dit geval) voorbereid met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Er is sinds januari 2024 een intensief participatietraject gestart waarvan een verslag is gemaakt, welke is bijgevoegd als bijlage bij deze ETFAL-onderbouwing.

7.3 Overleg externe partijen

Bij het voeren van een BOPA, dient sprake te zijn van een evenwichtige verdeling van functies aan locaties. Deze beoordeling vindt over meerdere bestuurslagen plaats, maar het college van B&W is in het onderhavige geval bevoegd gezag. In het kader van de voorbereiding van de aanvraag heeft het college overleg gevoerd met externe partijen.

8 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling komt tegemoet aan de grote wens naar huisvesting van arbeidsmigranten in de regio en de gemeente Medemblik.

Het Rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid werpen geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu is in de voorliggende onderbouwing ingegaan. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

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.