Raadsvergadering d.d. 20 juni 2024

Zaaknummer	Z-24-497922
Documentnummer	DOC-24-814769
Onderwerp	Principeverzoeken middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d.14 mei 2024;

overwegende dat:

de regio West-Friesland voor de opgave staat om buitenlandse werknemers goede huisvesting te bieden en door het realiseren van goede huisvesting woningen beschikbaar kunnen komen voor reguliere woningzoekenden;

er een zestal principeverzoeken is ingediend voor het realiseren van middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers, te weten: ‘Appelschenkbos’ (aan de Hoornseweg t.h.v. de rotonde richting de Zwaagdijk te Wognum), ’Benningbroek’ (t.h.v. Stationsbuurt 1 te Benningbroek), ‘Groenpark Westfriesland’ (tussen de A.C. de Graafweg en Benningbroek te Wognum), ‘Workinn’ (t.h.v. Grutteweide 23-25 te Wervershoof), ‘Zegersweel’ te (t.h.v. Veenakkers 53 te Wervershoof) en ‘Camping Hauwert’ (Tuinstraat 45 te Hauwert);

deze principeverzoeken zich alle zes binnen de in het Sweco-rapport gehanteerde bandbreedte van 100 tot 300 slaapplaatsen bevinden;

uw raad heeft uitgesproken minimaal één en maximaal twee middelgrote huisvestingslocaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers te willen realiseren;

deze principeverzoeken, als gevolg van de verschillende locaties waarop zij van toepassing zijn, allemaal een eigen combinatie van kansen, uitdagingen en bezwaren kennen;

deze verzoeken allen op basis van deze aspecten gescoord kunnen worden en op basis van een dergelijke scoring in meer of mindere mate voor een nadere uitwerking in aanmerking kunnen komen;

b e s l u i t

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van de principeverzoeken: ‘Appelschenkbos’ en ‘Zegersweel’ door de initiatiefnemers;
2. geen medewerking te verlenen aan de verdere behandeling van principeverzoeken; ‘Workinn’, ‘Groenpark Westfriesland’, ‘Stationsbuurt 1’ en ‘Camping Hauwert’;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 20 juni 2024

De griffier, De voorzitter,

Voorstel van het college d.d. 14 mei 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp
Principeverzoeken middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers

Aanleiding
Er bestaat een groot tekort aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de gemeente Medemblik. Veel buitenlandse werknemers wonen nu op plekken die daarvoor niet geschikt, niet veilig of niet bestemd zijn. Dit is niet bevorderlijk voor het welzijn van de werknemers en kan tot overlast leiden voor buurtbewoners. Uit recent onderzoek dat is uitgevoerd door adviesbureau Decisio (Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland-Noord, Decisio, 20 december 2022) trok onderzoeksbureau Sweco de conclusie dat voor Westfriesland de komende jaren zeker 3.000 extra huisvestingsplekken gerealiseerd dienen te worden (Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, Sweco, 20 december 2022). Kleinschalige locaties alleen blijken onvoldoende capaciteit te genereren om aan de grote vraag te voldoen. Het is noodzakelijk om naast de kleinschalige locaties ook middelgrote locaties tot ontwikkeling te brengen. Middelgrote locaties worden gedefinieerd als locaties waar tussen de 100 en 300 buitenlandse werknemers kunnen worden gehuisvest.

In het Sweco rapport werden 19 voorkeurszoekgebieden aangewezen in West-Friesland, waarvan 8 gebieden zich in de gemeente Medemblik bevinden. Het staat initiatiefnemers echter ook vrij om huisvesting op locaties buiten de voorkeurszoekgebieden tot ontwikkeling te brengen, uiteraard voor zover dit past binnen de ruimtelijke en planologische kaders van de gemeente en provincie en met inachtneming van een zorgvuldig participatieproces. De regio staat ook open voor de realisatie van middelgrote huisvestingslocaties. Net als in de gemeente Medemblik is ook bij de buurtgemeenten sprake van zogenaamde ‘uitnodigingsplanologie’: men staat open voor initiatieven. In Koggenland zijn er al twee plannen voor middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers vergund. In Enkhuizen wordt een potentiële locatie onderzocht. In de overige buurtgemeenten blijft de aanmelding van initiatieven tot op heden uit.

Tijdens de raadsvergadering van 30 november 2023 zijn er vier principeverzoeken voor het realiseren van middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers voorgelegd aan uw raad, te weten: ‘Appelschenkbos’ te Wognum (aan de Hoornseweg t.h.v. de rotonde richting de Zwaagdijk), ’Stationsbuurt 1’ te Benningbroek (t.h.v. Stationsbuurt 1), ‘Groenpark Westfriesland’ te Wognum (tussen de A.C. de Graafweg en Benningbroek en ‘Workinn’ te Wervershoof (t.h.v. Grutteweide 23-25). Tijdens de raadsvergadering van 30 november werd er een motie aangenomen waarmee ook andere initiatiefnemers de kans kregen om een principeverzoek in te dienen. Naar aanleiding van deze motie zijn er twee principeverzoeken bijgekomen te weten: ‘Zegersweel’ te Wervershoof (t.h.v. Veenakkers 53) en ‘Camping Hauwert’ te Hauwert (Tuinstraat 45).

De zes binnengekomen initiatieven zijn aangeleverd door zes verschillende initiatiefnemers.
De grondposities waarop de principeverzoeken betrekking hebben zijn in eigendom van de initiatiefnemers of de initiatiefnemers hebben een verklaring van de grondeigenaar. De middelgrote huisvestingslocaties bieden allen plek aan 300 buitenlandse werknemers.

De initiatieven ‘Appelschenkbos’, ‘Camping Hauwert’, ‘Zegersweel’ en ‘Groenpark Westfriesland’ liggen binnen of vlak naast voorkeurszoekgebieden uit het Sweco rapport. De voorkeurszoekgebieden zijn zo bepaald dat zij liggen nabij werklocaties en voorzieningen, aansluiten op bestaande bebouwing, goed bereikbaar zijn en buiten waardevolle natuurgebieden en landschappen liggen. Ook de voorkeuren van bewoners en bedrijven zijn meegenomen in het vaststellen van de voorkeurszoekgebieden. De principeverzoeken ‘Stationsbuurt 1’ en

‘Workinn’ liggen niet in een aangewezen voorkeursgebied, maar dit betekent niet dat de initiatieven daarom op voorhand niet kansrijk worden geacht.

De principeverzoeken zijn beoordeeld via de volgende procedure:

1. Om richting te kunnen geven aan de beoordeling is een handvat voor discussie gemaakt in de vorm van een scoringstabel. Alle initiatieven zijn op basis van dezelfde thema’s beoordeeld: mobiliteit (verkeersafwikkeling), model/exploitatie en dagelijks toezicht, landschappelijke inpassing, parkeren, bereikbaarheid van voorzieningen en de ruimte die ontstaat in de reguliere woningmarkt door vrijkomende woningen. De scoringstabel is destijds gedeeld met de initiatiefnemers zodat zij op de hoogte zijn van deze thema’s.
2. Om de initiatiefnemers zo gelijkwaardig mogelijk te kunnen beoordelen is er een vragenlijst opgesteld die de verschillende thema’s per initiatief uitvraagt. Deze vragenlijst is gelijktijdig met de scoringstabel gedeeld met de initiatiefnemers.
3. Op 20 maart heeft een overlegtafel plaatsgevonden voor de beoordeling van deze principeverzoeken. De principeverzoeken zijn integraal beoordeeld op basis van de eerder genoemde thema’s. De beoordeling is in een verslag samengevat.
4. Het verslag is gedeeld met de initiatiefnemers om eventuele onjuistheden uit het verslag te rectificeren.

Op 30 november 2023 heeft uw raad uitgesproken minimaal één en maximaal twee middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers te willen realiseren. Twee van de zes initiatieven zijn als meest kansrijk beoordeeld. De verslagen van deze beoordeling vindt u in de bijlagen.

Voorstel

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van de principeverzoeken: ‘Appelschenkbos’ en ‘Zegersweel’ door de initiatiefnemers;
2. geen medewerking te verlenen aan de verdere behandeling van principeverzoeken; ‘Workinn’, ‘Groenpark Westfriesland’, ‘Stationsbuurt 1’ en ‘Camping Hauwert’;

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod en werken samen met de regio op het gebied van de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Argumenten

1.1 *De initiatieven voor middelgrote huisvestingslocaties dragen bij aan de woningbouwopgave.*
Momenteel is er zowel landelijk als in de gemeente Medemblik sprake van een woningtekort. Er is een onbekend aantal buitenlandse werknemers (illegaal) gehuisvest binnen onze gemeente. Het strikt handhaven op illegale huisvesting wordt effectiever op het moment dat er een kwalitatief goed en legaal alternatief aangeboden wordt. Door de realisatie van middelgrote huisvestingslocaties, in combinatie met strikte handhaving op illegale huisvesting, komen er naar verwachting op enige termijn woningen vrij voor reguliere woningzoekenden.

In een raadsinformatienota d.d. 19 maart 2024 heeft het college aan uw raad geschetst hoe zij tot een intensivering van de handhaving op illegale bewoning wil komen. Essentieel onderdeel daarvan is een programmatische aanpak die bestaat uit de onderdelen ‘handhaving’, ‘heffen & registratie’ en ‘huisvesting’.

1.2 *De voorgestelde huisvestingsinitiatieven dragen bij aan gezonde, legale en menswaardige woonomstandigheden voor buitenlandse werknemers.*

Er zijn buitenlandse werknemers die nu op plekken wonen die daarvoor niet geschikt, niet veilig of niet bestemd zijn. Dit is uitermate onwenselijk.

1.3 *De principeverzoeken zijn op integrale wijze beoordeeld.*
Tijdens een overlegtafel zijn de principeverzoeken vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. De scoringstabel heeft tijdens de overlegtafel gefungeerd als handvat voor discussie. In de scoringstabel zijn de beoordelingscriteria meegenomen die door uw raad tijdens de vergadering van 30 november 2023 van belang werden geacht. De principeverzoeken zijn beoordeeld aan de hand van de beantwoorde vragenlijst en het ingediende plan. Daarbij spreekt uit de scoringstabel vooral het kwalitatieve beeld. Vanwege de ongelijksoortigheid van de verschillende toetsingscriteria is het eigenlijk niet goed mogelijk om de beoordeling te kwantificeren.
Wanneer we daartoe desondanks toch een poging zouden ondernemen, zouden we dat kunnen doen door een '+' als één punt te waarderen en een '–' als min één punt. Wanneer je de scores dan bij elkaar op zou tellen, scoren de principeverzoeken als volgt:

- Appelschenkbos 18 punten
- Zegersweel 10 punten
- Groenpark Westfriesland 7 punten
- Camping Hauwert 3 punten
- Workinn -2 punten
- Stationsbuurt 1 -13 punten

Omdat er in de scoringstabel geen wegingsfactoren zijn toegevoegd worden de verschillende beoordelingscriteria in de bovenstaande berekening logischerwijs even zwaar gewogen. Daarbij is echter de kanttekening op zijn plaats dat naar de mening van het college sommige criteria, en dan met name het criterium 'landschappelijke inpassing' eigenlijk zwaarder hebben te wegen dan andere criteria. Wanneer de berekening hieraan zou worden gecorrigeerd zou bijvoorbeeld het verschil tussen de initiatieven Zegersweel en Groenpark Westfriesland groter worden in het voordeel van Zegersweel.

Een tweede aandachtspunt betreft het feit dat in de scoringstabel het huisvesten van buitenlandse werknemers die afkomstig zijn van buiten de gemeente negatief wordt beoordeeld. Het huisvesten van buitenlandse werknemers die reeds in Medemblik werkzaam en woonachtig zijn, heeft namelijk een sterke voorkeur. Als gemeente willen we buitenlandse werknemers die nu werkzaam zijn in onze gemeente kwalitatief goede huisvesting aanbieden. We realiseren de middelgrote huisvestingslocaties omdat deze nu nodig zijn voor deze werknemers en in principe niet om 'nieuwe' buitenlandse werknemers te verleiden om naar onze gemeente te komen.

1.4 *De principeverzoeken 'Appelschenkbos' en 'Zegersweel' zijn als meest kansrijk beoordeeld tijdens de overlegtafel.*
Het Appelschenkbos heeft een zeer goede ligging en voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Ook kunnen door middel van een voorrangsregeling woningen in dorpskernen vrijgespeeld worden.
Principeverzoek Zegersweel heeft een zeer goede ligging ten opzichte van eventuele werkgever(s). De ligging ten opzichte van andere voorzieningen is matig.
Beide plannen kenmerken zich door een duurzame leefomgeving en bieden veel voorzieningen aan op locatie.

1.5 De locaties van *'Appelschenkbos' en 'Zegersweel' liggen verspreid in de gemeente.*
Wanneer meerdere principeverzoeken gerealiseerd zouden worden nabij dezelde kern (zoals bijvoorbeeld Appelschenkbos en Groenpark Westfriesland) kan dit zorgen voor een aanzienlijk verhoogde druk op de voorzieningen (in dit geval in Wognum).

2.1 *De locaties; 'Workinn', 'Groenpark Westfriesland', 'Stationsbuurt 1' en 'Camping Hauwert' zijn beoordeeld als minder kansrijk.*

2.2 *Het principeverzoek voor de locatie 'Camping Hauwert' is onderdeel van een breder plan.*
Dit plan omvat niet alleen de huisvesting van buitenlandse werknemers, maar ook een deelplan met tiny houses, een deelplan met senioren- en jongerenwoningen en een deelplan met twee losse kavels. Het integrale plan heeft potentie, maar dient wel in zijn geheel behandeld te worden. Hiervoor geldt een andere procedure.

Kanttekeningen

1.1 *In de verdere uitwerking van de principeverzoeken dient de Omgevingsverordening in acht genomen te worden.*
Dit betekent bijvoorbeeld dat de leidraad Landschap en Cultuurhistorie gehanteerd moet worden. Deze leidraad beschrijft de provinciale uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

1.2 *Principeverzoek' Appelschenkbos' kent uitdagingen op verkeerskundig gebied.*
De verkeersdruk en verkeersveiligheid op de Hoornseweg is een aandachtspunt bij de ontwikkeling van dit plan. Een ontsluiting op de Zwaagdijk kan aan deze uitdagingen tegemoet komen, maar gaat wel over provinciale grond. Hierover zullen de provincie en de initiatiefnemer tot overeenstemming moeten komen.

1.3 *Principeverzoek 'Zegersweel' is nog niet voldoende uitgewerkt.*
Zegersweel is één van de twee initiatieven die later zijn toegevoegd. Het plan is nog minder goed uitgewerkt dan andere plannen. Nadere uitwerking zou kunnen leiden tot een hogere score.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van de principeverzoeken worden leges geheven. De initiatiefnemers krijgen hiervoor een factuur toegestuurd. Afhankelijk van de procedure worden kosten gefactureerd.

Uitvoering/evaluatie

Na een positief besluit van uw raad worden de principeverzoeken in behandeling genomen. Er kunnen twee verschillende procedures gevolgd worden om de initiatieven te faciliteren: een omgevingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit, ook wel bekend als een BOPA. Een reden om voor een BOPA-procedure te volgen is dat de procedure korter is dan bij een omgevingsplanwijziging. Een reden om voor een omgevingsplanwijziging te kiezen kan zijn dat het plan gedurende de procedure nog gewijzigd kan worden, dit is vooral handig bij grote of complexe projecten. Tijdens het vooroverleg wordt besloten welke procedure het meest wenselijk wordt bevonden

Wanneer wordt gekozen voor een BOPA vindt participatie plaats volgens de daarbij geldende procedure. Dit houdt in dat er vroegtijdig participatie plaatsvindt, in ieder geval voorafgaand aan het vergunningsproces. Er wordt door de initiatiefnemers een participatieplan ingediend met daarin uitgewerkt hoe de participatie heeft plaatsgevonden, met welke belanghebbenden dit is geweest en wat er met de uitkomsten van de participatie is gedaan. Bij een BOPA-procedure krijgt uw raad adviesrecht.

Ook wanneer wordt gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan worden belanghebbenden vroegtijdig betrokken. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe de participatie heeft plaatsgevonden, met welke

belanghebbenden dit is geweest en wat er met de uitkomsten van de participatie is gedaan. Het vaststellen van een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.

Bij overeenstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt het plan van camping Hauwert in behandeling genomen volgens de formele procedure.

Communicatie

Bij ontwikkelingen in het proces wordt uw raad middels actieve informatie op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1. Scoringstabel (DOC-24-835056)
2. Principeverzoek 1: Appelschenkbos (DOC-23-740985)
3. Verslag Appelschenkbos (DOC-24-835075)
4. Principeverzoek 2: Groenpark Westfriesland (DOC-23-740988)
5. Verslag Groenpark Westfriesland (DOC-24-835078)
6. Principeverzoek 3: Stationsbuurt 1 (DOC-23-743672)
7. Verslag Stationsbuurt 1 (DOC-24-83579)
8. Principeverzoek 4: Workinn (DOC-23-740998)
9. Verslag Workinn (DOC-24-835084)
10. Principeverzoek 5: Zegersweel (DOC-24-835119)
11. Verslag Zegersweel (DOC-24-835085)
12. Principeverzoek 6: Camping Hauwert (DOC-24-835123)
13. Verslag Camping Hauwert (DOC-24-835124)

Commissie d.d. 3 juni 2024