Motivatie Principeverzoek

Huisvesting internationale medewerkers gemeente Medemblik
Tuinstraat 45 Hauwert



Opgesteld door:
Rotteveel M4
Robijnstraat 30
1812 RB Alkmaar
www.rotteveelm4.nl
072-5155844

In opdracht van:
Besdam B.V.
Barneveldsestraat 44
3927CD Renswoude
088-4940000

Datum:
16 februari 2024

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding **3**

1.1 Aanleiding *3*

2.0 Planomschrijving **5**

2.1 Planlocatie *5*

2.2 Vigerend Bestemmingsplan *6*

2.3 Planvoorstel *7*

2.4 Programma *10*

2.5 Parkeer analyse *15*

2.6 Bereikbaarheid *18*

3.0 Ruimtelijk beleidskader **21**

3.1 Rijksbeleid *21*

3.2 Provinciaal beleid *22*

3.3 Regionaal beleid *23*

3.4 Gemeentelijk beleid *25*

4.0 Milieu en Omgeving **28**

4.1 Archeologie *28*

4.2 Bodem *29*

4.3 Natuur *31*

4.4 Milieuzonering *32*

5.0 Participatie **36**

6.0 Beoordelingscriteria Gemeente Medemblik **37**

7.0 Bijlagen **49**

1.0 Inleiding

1.1 Aanleiding

Uit het locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers opgesteld door Sweco d.d. 20 december 2022, blijkt dat Internationale arbeidskrachten een cruciale rol spelen in de economie van West-Friesland. De verwachting is dat hun betekenis de komende jaren verder zal toenemen. Om een sterke concurrentiepositie op de internationale arbeidsmarkt te behouden, is het essentieel dat de regio geschikte huisvesting kan bieden voor deze werknemers. Het door Sweco uitgevoerde locatieonderzoek toont aan dat er momenteel een aanzienlijk tekort is aan geschikte huisvesting voor Internationale arbeidskrachten in West-Friesland. Veel van hen verblijven momenteel op locaties die niet geschikt, veilig of bestemd zijn, wat lokaal tot overlast kan leiden. De behoefte aan extra huisvesting voor minimaal 3.000 Internationale werknemers is de komende jaren evident.

Voorliggend initiatief betreft de huisvesting van 300 internationale medewerkers op het terrein van de camping Hauwert op de Tuinstraat 45 in Hauwert. Op deze camping zullen 150 woonunits met 1 en 2-persoonskamers worden gerealiseerd voor huisvesting van internationale medewerkers, waarbij elke woonunit plaats biedt aan twee internationale medewerkers, wat resulteert in een totaal van 300 internationale medewerkers. Naast de huisvesting van internationale medewerkers omvat het plan ook de realisatie van 32 appartementen voor starters en senioren, twee vrijstaande kavels en 18 tiny houses. De realisatie van deze woonfuncties past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

De initiatiefnemer voor de ontwikkeling als het onderhoud en beheer van deze huisvestingslocatie is Besdam B.V. Het toekomstig gebruik van deze huisvesting komt in handen van Workstead een gerenommeerde uitzendorganisatie, die al meer dan 25 jaar diverse bedrijven in verschillende sectoren voorziet van internationale medewerkers. Dagelijks zijn er meer dan 2.500 medewerkers actief via Workstead in sectoren zoals productie, voeding, industrie, schoonmaak, logistiek en techniek. In bijlage 6, het beheer- en toezicht plan, staat gedetailleerd beschreven hoe Besdam B.V. met de betreffende situatie zal omgaan.

Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin specifiek wordt ingegaan op de locatie Tuinstraat 45 in Hauwert. Er is onderzoek verricht om vast te stellen of de realisatie van huisvesting van internationale medewerkers, starters en senioren op deze plek planologisch mogelijk en goed inpasbaar is.

In hoofdstuk 2 wordt de actuele situatie beschreven en wordt het nieuwe plan/programma nader toegelicht. Hoofdstuk 3 behandelt de geldende beleidskaders voor huisvesting van internationale medewerkers. Hoofdstuk 4 richt zich op ruimtelijke en milieukundige aspecten die van invloed kunnen zijn op de betreffende locatie. Hoofdstuk 5 licht toe hoe de participatie voor het project wordt opgepakt.

In de vergadering van de gemeenteraad van 30 november 2023 is het besluit genomen om het College opdracht te geven voor het volgende:

- Het indienen van principe aanvragen voor locaties voor het huisvesten van Internationale werknemers open te stellen, dit te publiceren en zoveel mogelijk onder de aandacht te brengen met vermelding dat initiatiefnemers een plan kunnen indienen;
- De ontvangen aanvragen worden getoetst op basis van een aantal criteria. Deze criteria zijn op 23 januari 2024 door de gemeente verstrekt in de vorm van een scoringstabel.

In hoofdstuk 6 van dit principeverzoek is de beantwoording van de diverse beoordelingscriteria en de scoringstabel opgenomen. In hoofdstuk 7 staan de bijlagen weergegeven.

2.0 Planomschrijving

2.1 Planlocatie

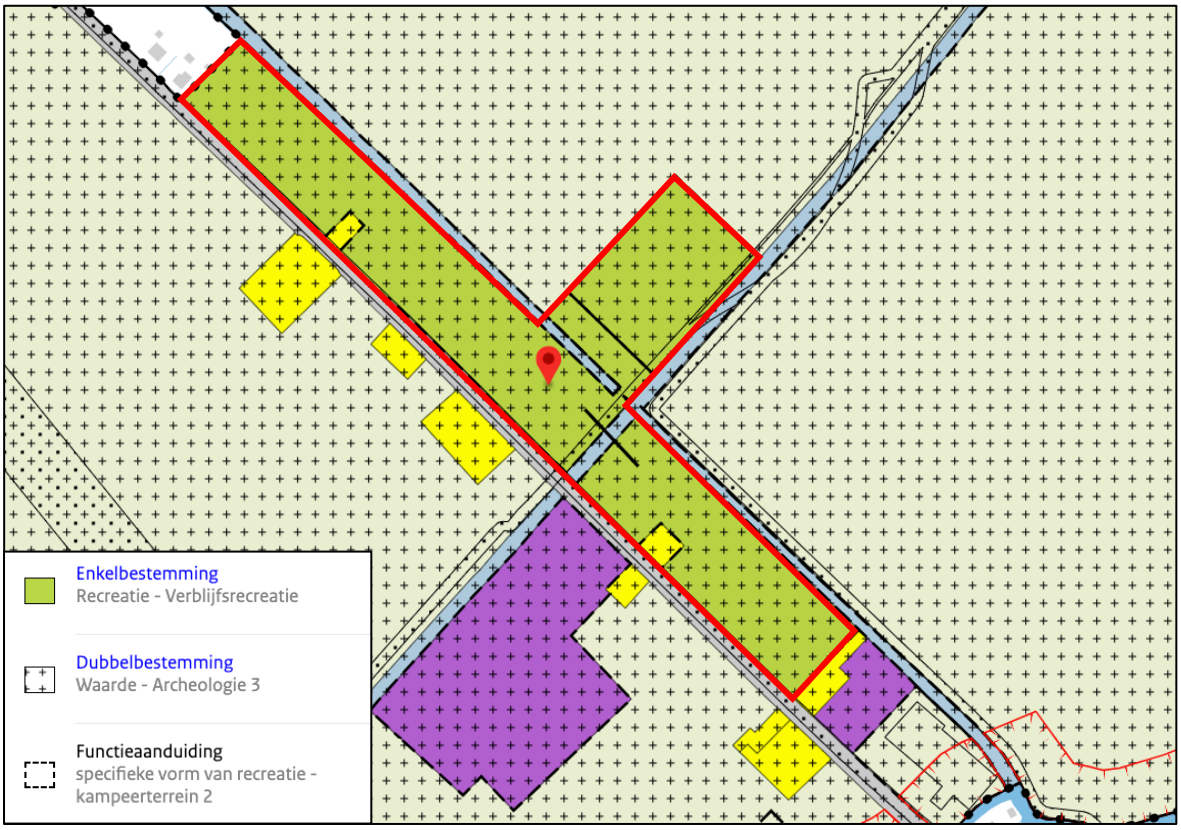


Afbeelding 2.1, In rood aangegeven de planlocatie – Bron Google

De locatie van het plan, gelegen aan de Tuinstraat 45 te Hauwert, wordt momenteel gebruikt als Camping Hauwert. Het terrein van Camping Hauwert wordt al geruime tijd deels legaal en deels illegaal gebruikt voor de huisvesting van spoedzoekers en internationale medewerkers in stacaravans en chalets. Zowel de gemeente Medemblik als de huidige eigenaren en bewoners beschouwen de huidige woonsituatie echter niet langer als wenselijk. De toestand van het terrein is problematisch, omdat een groot deel van de stacaravans en chalets leegstaat en in vervallen staat verkeert. Ter illustratie van de huidige situatie is in bijlage 2 een fotoblad toegevoegd met beelden van de huidige status.

De locatie beslaat een oppervlakte van ongeveer 5,75 hectare en omvat de percelen bekend als gemeente Medemblik, Sectie L: perceel 180 en 182; Sectie P: perceel 134, 203, 624 en 702. Het gebied wordt omringd door agrarisch land met verspreide vrijstaande woningen op verschillende percelen. Langs de Tuinstraat wordt de locatie gekenmerkt door een groene boomwal, terwijl aan de zijde van het weiland water te vinden is. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijf dat zich bezighoudt met opslag voor distributiecentra en andere opslagdoeleinden.

2.2 Vigerend Bestemmingsplan



Afbeelding 2.2.1, Huidige bestemmingsplan – Bron Ruimtelijkeplannen.nl

Ieder perceel binnen de planlocatie heeft de bestemming Recreatie en bevindt zich in het buitengebied. Bovendien zijn alle percelen voorzien van een dubbelbestemming, namelijk Archeologie 3. Daarnaast is er een specifieke functieaanduiding toegekend, te weten: Specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2.

2.3 Planvoorstel

Om de mogelijkheden van de locatie zowel ruimtelijk als programmatisch te verkennen, is er een ruimtelijke studie ontwikkeld. Onderstaand is de afbeelding van het schetsontwerp zichtbaar, (Zie bijlage 1):



Afbeelding 2.3.1, Algehele studie voor de transformatie van Camping Hauwert aan de Tuinstraat 45.

Het planvoorstel voor Camping Hauwert aan de Tuinstraat 45 te Hauwert is georganiseerd rond vier deelplannen, elk gericht op de realisatie van diverse woonvormen. Deze deelplannen streven naar het verwezenlijken van verschillende woningtypen die in lijn zijn met de integrale visie van de gemeente voor het gebied. Bovendien wordt er gestreefd naar het behoud en de integratie van de bestaande groene natuur en zichtlijnen van deze natuur. Deze aspecten zijn duidelijk uiteengezet in de voorgestelde plannen, die openbaar beschikbaar zijn.
Bij de bekleding van de woningen zullen hout- of baksteenmaterialen worden toegepast om het karakter van het gebied te behouden. De woningen bieden huisvestingsmogelijkheden voor diverse demografische groepen, waaronder ouderen, jonge starters en internationale medewerkers. Hierbij wordt altijd gezorgd voor een scheiding met behulp van een groene gordel van bomen of openbare groene ruimtes en parken.
Het bestudeerde gebied is onderverdeeld in vier secties. Elk deelplan is afzonderlijk weergegeven in bijlage 3 - Deelplannen. Van links naar rechts

op het meest linkse perceel zullen in totaal 16 senioren- en 16 startersappartementen worden gebouwd voor sociale koop. Het centrale deel van het gebied is gewijd aan drie clusters van woonunits voor internationale medewerkers, elk ontworpen om plaats te bieden aan 100 internationale medewerkers, voorzien van faciliteiten die voldoen aan hun behoeften. Met drie clusters is het mogelijk om maximaal 300 internationale medewerkers te huisvesten. In deelplan 3 zijn twee vrijstaande kavels gereserveerd voor woningbouw. Ten slotte zullen aan de meest rechtse zijde van het terrein 18 tiny houses worden geplaatst in een strakke, groene opstelling, zoals afgebeeld op afbeelding 2.4.4. Deze tiny houses vormen een recreatieve toevoeging binnen het bestaande bestemmingsplan.

Optioneel is er ook een plan om op perceel 203, sectie P, dat voorheen diende als sportveld van de camping, een zonnepark te ontwikkelen met als doel om zoveel mogelijk energie op het park zelf op te wekken voor de energievoorziening. Vanuit ons perspectief wordt dit verzoek losgekoppeld van het principeverzoek met betrekking tot internationale medewerkers, maar we zijn wel bereid om optioneel met de gemeente in overleg te treden om te bepalen of dit gewenst is.

Daarnaast zijn op de afbeeldingen pijlen toegevoegd om het belang van de door de gemeente gewenste uitzichten en doorzichten van het polderlandschap te benadrukken. De groenstructuur van de gemeente Medemblik, met haar open karakter, wordt benadrukt en behouden in het groenstructuurplan.

Uitgangspunt is om de woningen met een modulaire bouwmethode te realiseren. De woningen worden elders in een fabriek geproduceerd volgens een gestandaardiseerd principe. De woningen worden vanaf de fabriek met een vrachtwagen naar de locatie gereden en door middel van een kraan op de fundering geplaatst. Hierdoor wordt de mogelijke bouwoverlast en het aantal verkeersbewegingen op en nabij de locatie tot een minimum beperkt en is het mogelijk om de woningen op korte termijn te realiseren.

De eigenaren, verenigd in VOF Camping Hauwert, hebben de camping oorspronkelijk aangekocht met de intentie om het op te knappen en om te vormen tot een rendabele exploitatie. Na jaren van inspanning en toewijding hebben ze besloten afscheid te nemen van de camping. Hun wens is dat op het terrein een kwalitatief hoogstaand project wordt gerealiseerd waar ze met trots op kunnen terugkijken.

De voorgestelde planinvulling omvat een evenwichtige mix van:

1. Huisvesting voor Internationale werknemers, verdeeld in 3 secties met elk een eigen toegang, beheer en parkeeroplossing om de kwaliteit te verbeteren.
2. Aan de zijde van het dorp Hauwert een cluster met op de begane grond 16 tweekamerappartementen voor senioren met elk een eigen buitenruimte en daartussen een gezamenlijke tuin.
3. Boven de seniorenappartementen, tweekamer startersappartementen met galerij en balkon om tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale koopwoningen in de gemeente Medemblik.
4. Twee vrije kavels op een geschikte locatie, passend bij de al aanwezige vrijstaande woningen.
5. Tot slot, 18 tiny houses die met name bedoeld zijn voor recreatie, met een kwalitatieve uitstraling en een gezamenlijke tuin.

2.4 Programma

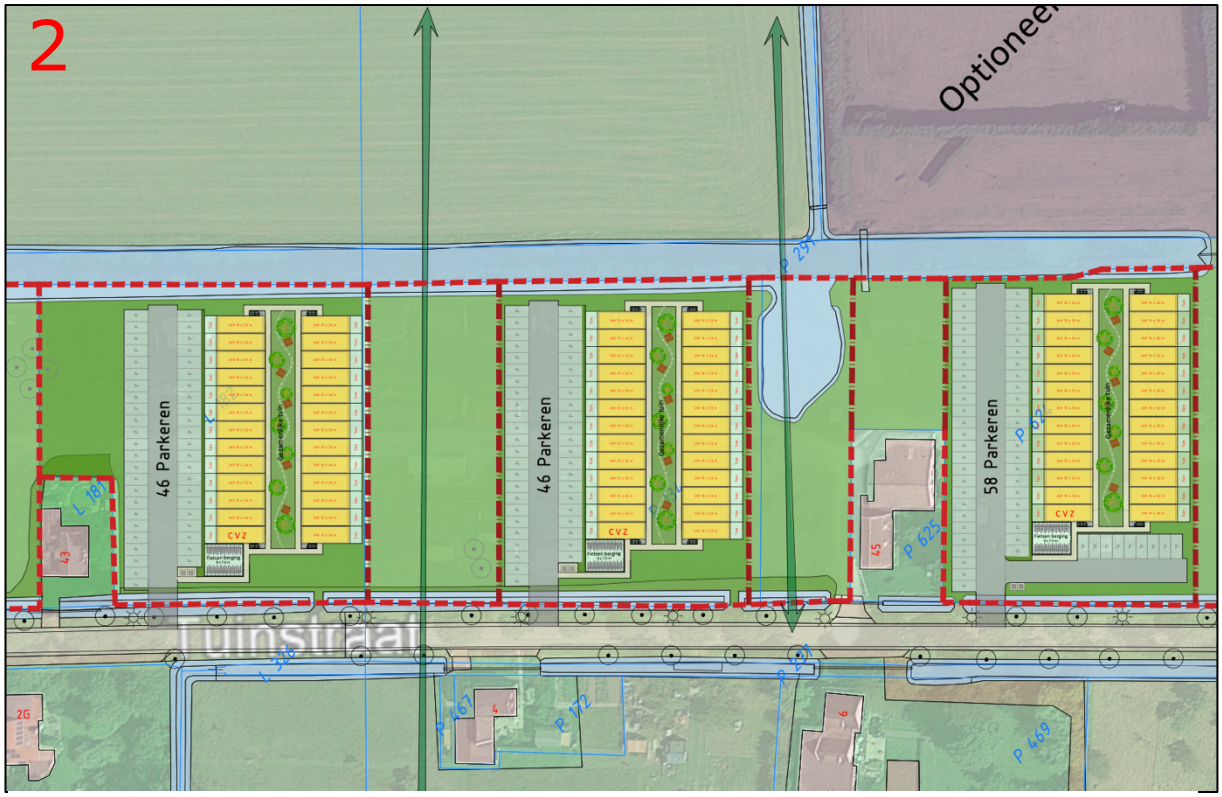
Woonfunctie	Aantal eenheden	BVO	GBO
Deelplan 1: Starterswoningen	16	54,0 m^2	47,0 m^2
Deelplan 1: Seniorenwoningen	16	54,0 m^2	47,0 m^2
Deelplan 2: Arbeidshuisvesting	150	36,0 m^2	30,0 m^2
Deelplan 3: Vrijstaande kavels	2	-	-
Deelplan 4: Tinyhouses	18	45,0 m^2	40,0 m^2
TOTAAL	**200**		

Deelplan 1, starters- seniorenappartementen
In de onderstaand weergegeven studie worden in totaal 32 woningen gerealiseerd, elk met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 54,0 m^2 en een gebruiksoppervlakte (GBO) van 47,0 m^2. De woningen zijn verdeeld in twee gelijke groepen, waarbij de ene helft bestemd is voor starters en de andere helft voor senioren. De begane grondwoningen worden voorzien van privétuinen, terwijl er tussen beide woongebouwen ook een gezamenlijke tuin wordt aangelegd. Bewoners van de woningen op de eerste verdieping hebben toegang tot en kunnen ook gebruikmaken van deze gemeenschappelijke tuin. De Regionale Woonvisie 2017-2027 geeft aan dat er geen nieuwe woningbouwplannen waren voor Hauwert. Tevens wordt er wel voorgeschreven dat de gemeente, voor Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West, streeft naar de realisatie van 10 woningen per kern, waarbij bescheiden nieuwbouw is bedoeld om jongeren en senioren de mogelijkheid te bieden in hun eigen dorp te wonen. Uit gesprekken met o.a. de dorpsraad is bekend dat deze behoefte enorm is. Het onderliggende plan voegt hier overigens nog 22 woningen aan toe.



Afbeelding 2.4.1, Deelplan 1: Studie 32 starters- en seniorenappartementen

Deelplan 2, huisvesting voor internationale medewerkers
In totaal worden er 150 woonunits voor internationale medewerkers gerealiseerd, verdeeld over drie gelijke clusters. Elk cluster omvat 52 units, waarbij wordt uitgegaan dat twee units worden gebruikt voor gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een fitnessruimte en een wasserette. Vanuit dit perspectief worden per cluster 50 woonunits gerealiseerd, wat resulteert in een totaal van 150 units. De woonunits hebben een bruto vloeroppervlakte van 36,0 m^2 en een gebruiksoppervlakte van 30,0 m^2. De woonunits worden verdeeld over twee blokken per cluster, elk met een begane grond en een eerste verdieping, waarbij op beide niveaus een woning wordt gebouwd. Tussen de blokken wordt een gezamenlijke tuin aangelegd, wat bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De units zijn geschikt voor stellen die samen één unit bewonen of voor twee personen die elk een eigen kamer wensen. Op dit moment wordt vastgehouden aan de verdeling waarbij per cluster 60% van de units als tweepersoons wordt ingericht en 40% als eenpersoons, conform het gemeentelijk beleid. De indelingsplattegronden van de units zijn als bijlage 4 toegevoegd.



Afbeelding 2.4.2, Deelplan 2: Studie 150 woonunits voor de huisvesting van internationale

Deelplan 3, Twee vrijstaande kavels
Tussen deelplan 2 en 4 liggen twee vrijstaande kavels die bestemd zijn voor woningbouw. Deze kavels zijn bedoeld voor de voormalige eigenaar van de locatie. Beide kavels bij elkaar hebben een oppervlakte van +/- 4500 m^2. Parkeren zal op eigen terrein worden opgelost.

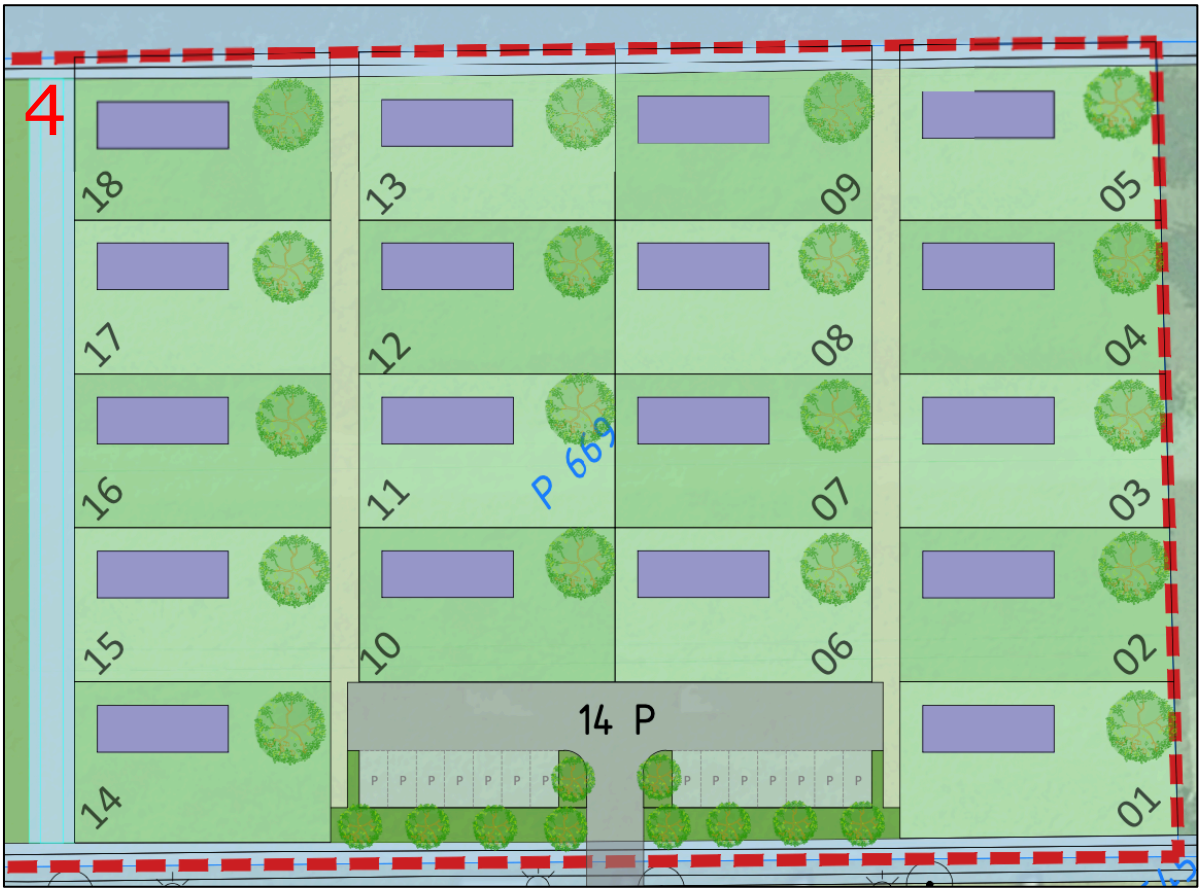


Afbeelding 2.4.3, Deelplan 3: Twee vrij liggende kavels bestemd voor woningbouw

Deelplan 4, verplaatsbare modulaire units
De 18 tinyhouses zijn op een strakke manier ingepast op de kavel en hebben allemaal hetzelfde type, met een bruto vloeroppervlakte van 45,0 m^2. Onderstaand zijn een aantal referentiebeelden weergegeven voor een mogelijke inpassing van de verplaatsbare modulaire units.



Afbeelding 2.4.4, Referentiebeelden Tinyhouses – Bron Pinterest



Afbeelding 2.4.5, Deelplan 4: Studie 18 verplaatsbare modulaire units

2.5 Parkeer analyse

Auto parkeren

Voor de bepaling van de benodigde parkeervoorzieningen op de locatie is een parkeeranalyse uitgevoerd. Deze analyse is gebaseerd op de Parkeernota van de Gemeente Medemblik uit het jaar 2021. Voor elk deelplan is een aparte parkeerberekening opgesteld, waarbij dubbelgebruik vooralsnog niet is meegenomen.

Woonfunctie	**Aantal eenheden/ personen**	**Parkeernorm Gemeente Medemblik**	**Aantal parkeerplaatsen**
Starters- en seniorenwoningen	32	1,4	44,8
Huisvesting van internationale medewerkers	300	0,7	210,0
Tiny houses	18	0,7	12,6

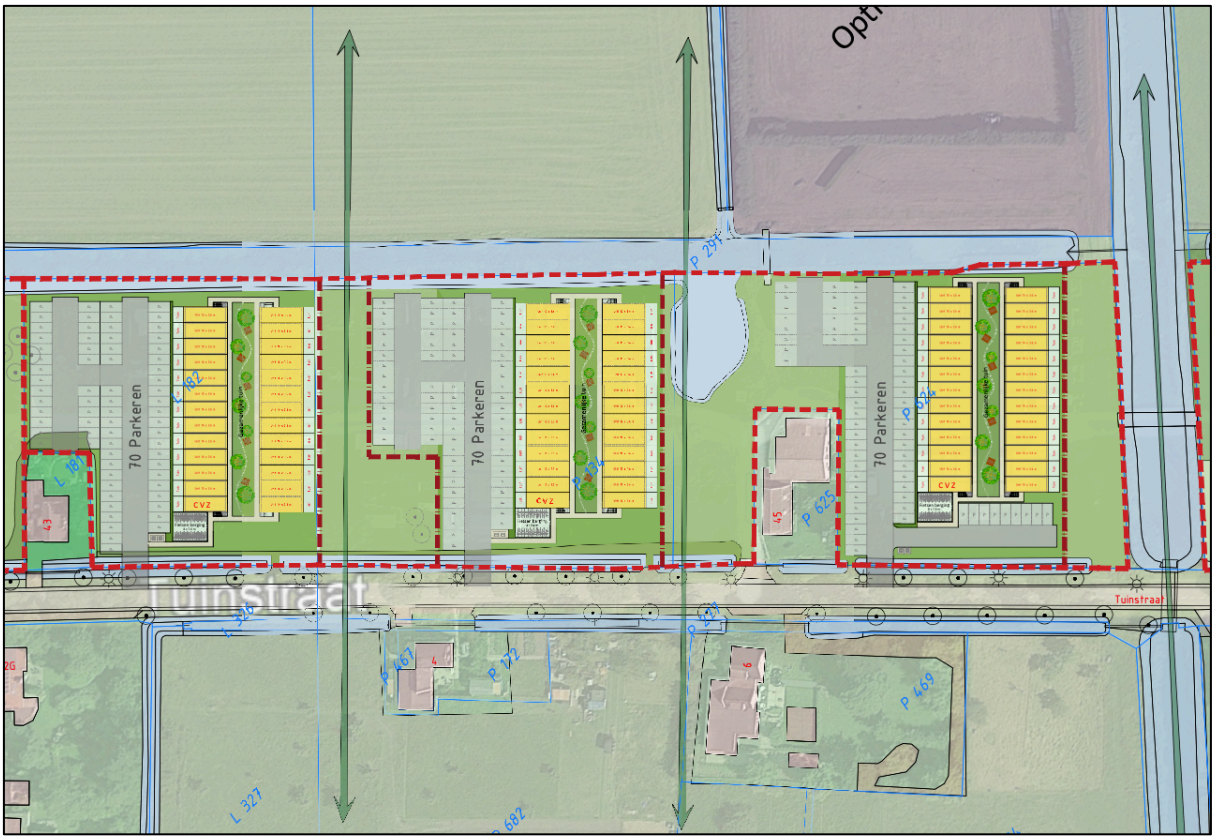
Conform de bovenstaande berekening, gebaseerd op de Gemeentenorm, dienen voor de starters- en seniorenwoningen (deelplan 1) 44,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, voor de huisvesting van internationale medewerkers (deelplan 2) 210 parkeerplaatsen, en voor de tiny houses (deelplan 4) 12,6 parkeerplaatsen. Betreft deelplan 3 wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. De verdeling van parkeerplaatsen staat per deelplan weergegeven in bijlage 3.

Naast de Gemeenteparkeernorm voor internationale medewerkers, is er ook een landelijke norm bekend die voorschrijft dat er 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd per vier slaapplaatsen. De gemeente Medemblik hanteert in haar parkeernorm een ratio van 0,7 parkeerplaatsen per slaapplaats, wat betekent dat deze norm strenger is dan de landelijke norm.

Voor wat betreft de behoefte van parkeerplaatsen moet er onderscheid gemaakt worden tussen transport uit het land van herkomst naar Nederland en ‘woon’/werk. Met betrekking tot het eerste punt is het zo dat de meerderheid van de internationale medewerkers zelf niet in het bezit is van een auto, maar in groepen van vier of meer personen carpoolt vanuit het land van herkomst met een auto of busje.
Een deel komt overigens ook met de trein, omdat je via Duitsland voordelig met de trein naar Nederland kan komen.

Voor wat betreft woon/werk verkeer heeft Workstead ook eigen busjes, waarmee de kosten voor woon-werkverkeer laag worden gehouden. Naar onze mening is in de praktijk de norm van 1 op 4 dus ruim geschikt.

Wat betreft het parkeren volgens de landelijke norm zijn er per cluster van 100 bedden in totaal 25 parkeerplaatsen nodig. Voor de parkeersituatie van deelplan 2, is gekozen om tussen de landelijke en de gemeentelijke norm in te zitten. We zijn ervan overtuigd dat dit voldoende is. In deze haalbaarheidsstudie worden in totaal 150 parkeerplaatsen gerealiseerd. In vergelijking met de situatie op basis van de gemeentenorm voor internationale medewerkers kan er in plaats van parkeerplaatsen groen worden aangelegd, waardoor de zichtlijnen richting het polderlandschap onverstoord blijven. Daarom wordt voorgesteld om de parkeersituatie in bijlage 3 met betrekking tot deelplan 2 als uitgangspunt te nemen en in een anterieure overeenkomst vast te leggen dat, mocht in de praktijk blijken dat er onvoldoende parkeergelegenheid is, dit op eigen terrein kan worden opgelost zoals weergegeven in afbeelding 2.5.1.



Afbeelding 2.5.1, Parkeersituatie Deelplan 2 waarin wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm voor de huisvesting van internationale medewerkers, (210 parkeerplaatsen)

Fiets parkeren
Verder wordt er ook veel gebruik gemaakt van fietsen die gestald zullen worden in een gezamenlijke fietsenstalling. Per cluster is er een ruimte ter beschikking voor 72 fietsen.
De reden dat er veelal gebruik van fietsen wordt gemaakt is dat de mensen van Workstead werken bij o.a. Action en Hessing in Zwaagdijk-Oost de fietsafstand lager is dan 8 km. Binnen de norm van ABU is het gebruikelijk dat werknemers gebruik maken van de fiets.

Conclusie:
Het aantal opgenomen parkeerplaatsen in het schetsontwerp voldoen aan de geldende parkeernormen. Het onderdeel auto parkeren en fiets parkeren staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

2.6 Bereikbaarheid

Voor de locatie aan de Tuinstraat 45 is gekeken naar de bereikbaarheid van verschillende winkels, het openbaar vervoer, A- en N-wegen en de beoogde werkgever voor de internationale medewerkers. Hieronder zijn twee afbeeldingen toegevoegd, één met een weergave van voorzieningen die nabij de planlocatie liggen en de andere met een weergave van voorzieningen die wat verder zijn gelegen. Per afbeelding is een lijst opgesteld die per onderdeel de afstand van de locatie van het plan tot de desbetreffende voorziening weergeeft.



Afbeelding 2.6.1, Bereikbaarheid voorzieningen nabij planlocatie – Bron Google My Maps

Winkels

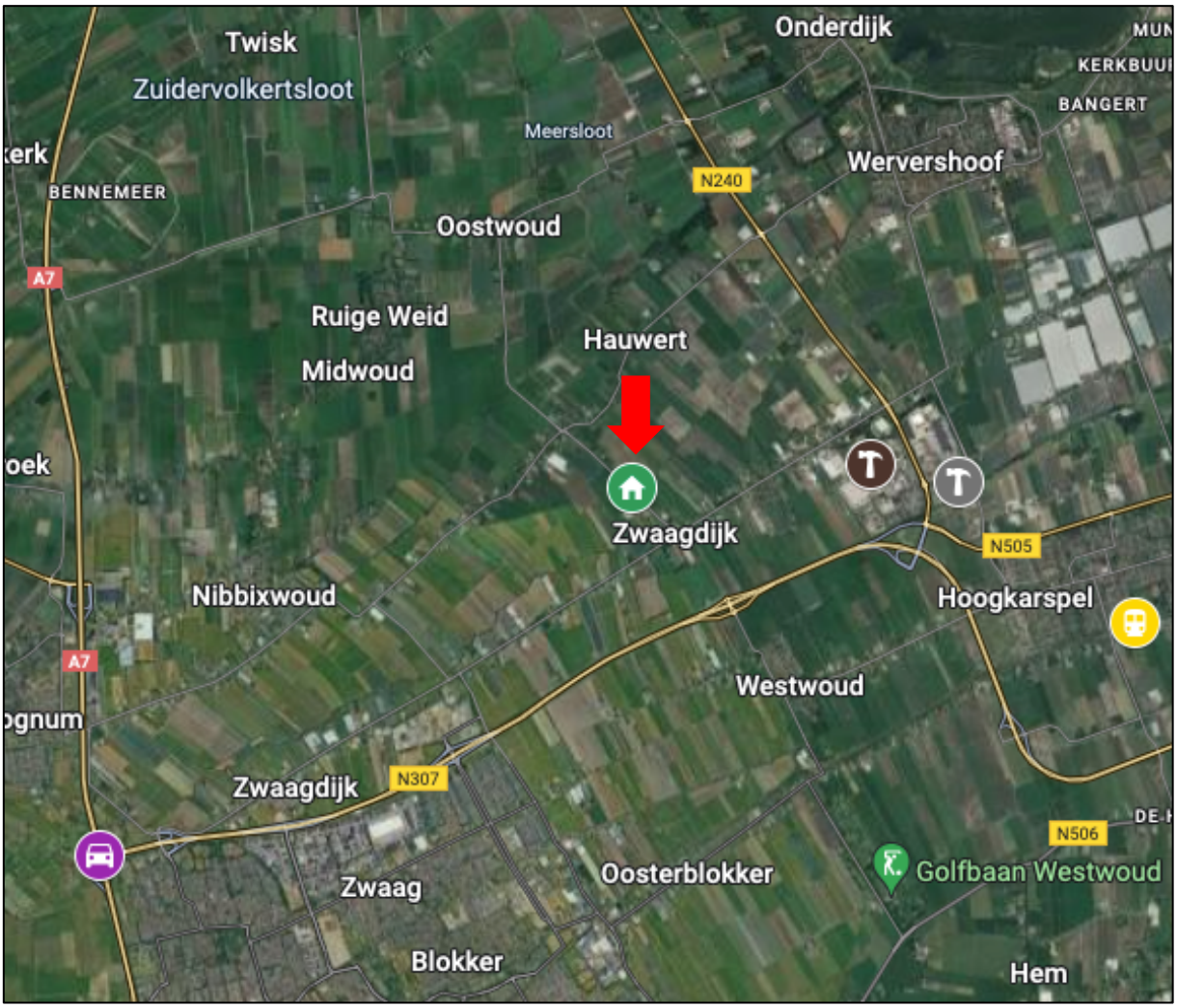
- Bij Ons Natuurlijk West-Friesland, Hauwert: 700 meter;
- Kruidvat, Zwaagdijk: 700 meter;
- Wibra, Zwaagdijk: 850 meter;
- Jumbo, Zwaagdijk: 1,0 meter;
- Aldi, Zwaagdijk: 1,0 kilometer;
- Action, Zwagdijk: 1,0 kilometer

Openbaar Vervoer

- Bushalte, Zwaagdijk Tuinstraat: 650 meter;
- Bushalte, Noorderboekert: 700 meter.

A- en N-wegen

- N307, Oudijk: 2,0 kilometer.



Afbeelding 2.6.2, Uitgezoomd: Bereikbaarheid omgeving planlocatie – Bron Google My Maps

Openbaar Vervoer

- Treinstation, Hoogkarspel: 6,9 kilometer.

A- en N-wegen

- A7, Hoorn-Noord: 8,2 kilometer.

Beoogde werkgever

- Hessing BV, Zwaagdijk: 4,3 kilometer;
- Action Hoofdkantoor NL, Zwaagdijk: 4,6 kilometer;

3.0 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Het nationale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die echter op abstract niveau blijft en geen specifieke uitspraken doet over de betreffende locatie of de regio met betrekking tot internationale medewerkershuisvesting. Desalniettemin benadrukt de NOVI het belang van het aanpakken van de nationale woningbouwopgave, waarbij het zorgen voor adequate huisvesting voor internationale medewerkers ook wordt meegenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Specifieke ruimtelijke Rijksbelangen worden vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) wanneer deze van toepassing zijn. In het geval van het huidige initiatief zijn er op de projectlocatie en in de directe omgeving geen ruimtelijke Rijksbelangen aangegeven in het Barro en Rarro die mogelijk relevant zijn voor dit initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met als doel gemeenten en provincies te ondersteunen bij een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en het voorkomen van over programmering. Artikel 3.1.6 Bro, dat de ladder omvat, is van toepassing op omgevingsvergunningen, inclusief die welke worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a en onder 30 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro stelt dat de toelichting bij een planologisch besluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het plan deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, moet er een motivering zijn waarom binnen dat gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een overzichtsuitspraak aangegeven dat bij elf of meer nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toelichting plan
Het plan voor de realisatie van woonunits voor Internationale werknemers wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro te voldoen, is de behoefte aan deze ontwikkeling getoetst aan de “Beleidsregels huisvesting Internationale werknemers gemeente Medemblik” van 15 november 2021. Uit deze toetsing blijkt dat

er een tekort is aan kwalitatief goede huisvestingsplekken. Het voorgenomen plan voorziet in deze behoefte.

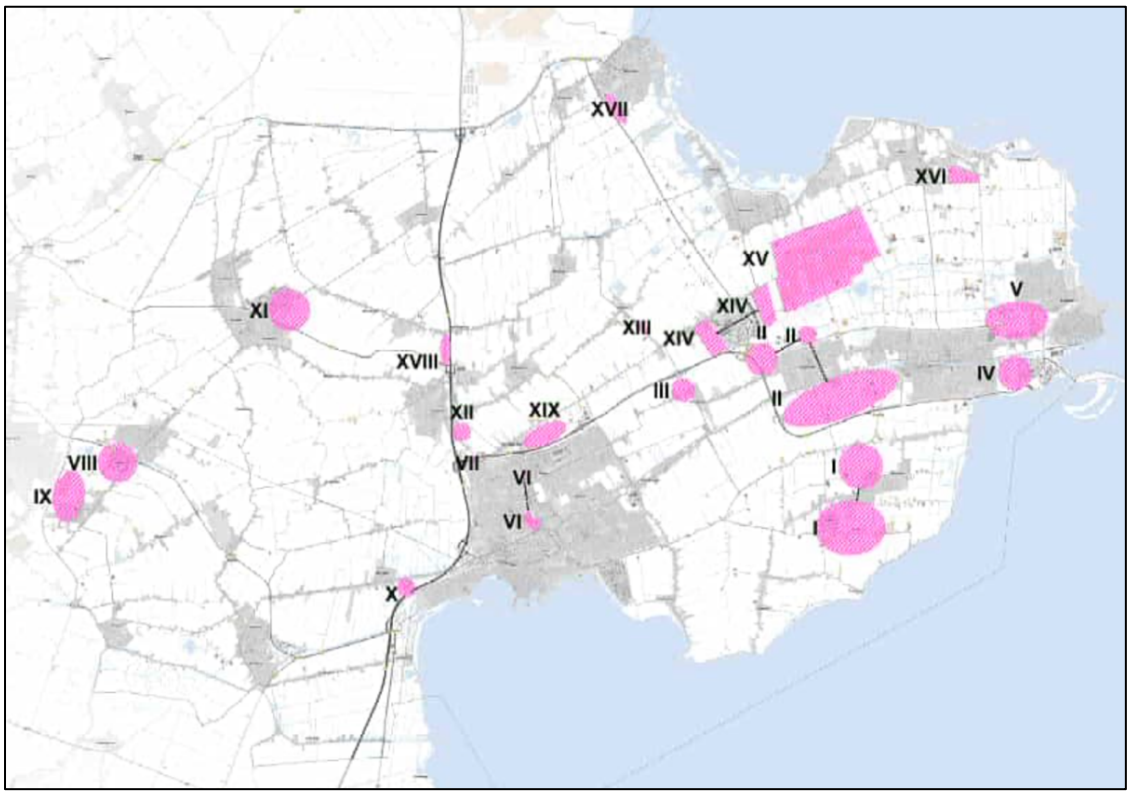
3.2 Provinciaal beleid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld als vervanging voor meerdere bestaande plannen. De hoofdambitie is het handhaven van een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau door een balans te vinden tussen economische groei en leefbaarheid. Hierbij staat een gezonde en veilige leefomgeving centraal, waarbij duurzame ontwikkeling en lokaal maatwerk essentieel zijn.
Onder deze ambitie zijn samenhangende doelen gesteld voor leefomgeving, gebruik van de leefomgeving en energietransitie. Dit omvat onder andere klimaatbestendigheid, gezondheid en veiligheid, economische transitie, passende woningbouw, efficiënte mobiliteit, landschapsbehoud, en klimaat neutrale energie in 2050.

Toelichting plan
In de Omgevingsvisie worden geen specifieke uitspraken gedaan over huisvesting voor internationale medewerkers, behalve dat een duurzame agri-sector wordt gefaciliteerd, waarbij voldoende huisvesting en voorzieningen voor internationale medewerkers als aspecten worden erkend.
Het initiatief aan de Tuinstraat te Hauwert draagt bij aan de overkoepelende doelen van de Omgevingsvisie en concretiseert een hoogwaardige huisvesting voor internationale medewerkers.

3.3 Regionaal beleid

De regio West-Friesland, bestaande uit zeven West-Friese gemeenten, waaronder Medemblik, en de provincie Noord-Holland hebben Sweco de opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren met als doel mogelijke nieuwe huisvestingslocaties voor Internationale werknemers in kaart te



Afbeelding 3.3.1, Kaart Voorkeurszoekgebieden – Bron Sweco

brengen. De economie in de regio is sterk afhankelijk van deze werknemers, wat resulteert in een groeiende vraag naar huisvesting. Om aan deze vraag te voldoen, zijn minimaal 3.000 logiesplekken nodig in de komende jaren. De zeven West-Friese gemeenten hebben samen met de provincie 19 voorkeurszoekgebieden geïdentificeerd, die strategisch zijn gelegen bij werklocaties, goed bereikbaar zijn en passen binnen bestaande bebouwing, zonder waardevolle natuurgebieden aan te tasten.

Toelichting plan
Een transformatie van Camping Hauwert betreft voorkeurlocatie XIII, zoals weergegeven in figuur 3.1. In het rapport van Sweco *'Locatieonderzoek middelgrote locaties huisvesting buitenlandse werknemers'* d.d. 20 december 2022 is de locatie beoordeeld op de volgende criteria:

Criteria	**Beoordeling**	**Score**
Ligging BPL/NNN	Buiten BPL, buiten NNN	
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	Aan de rand van woongebieden	
Voorkeurlocatie enquête	In kleine hittegebieden (voorkeursgebied)	
Bij werklocaties	Binnen kleinschalig cluster	
Ligging t.o.v. supermarkten/winkels	Binnen 1,5 km afstand van cluster	
Bereikbaarheid	Binnen 0,5 – 3,0km van A- en N-wegen	
Beschikbare grond	Voldoende grond	

De beoordeling is tot stand gekomen door middel van een online enquête, uitgevoerd door Sweco in juni 2022. Uit de resultaten blijkt dat 80% van de respondenten aangeeft als bewoner betrokken te zijn. Daarnaast geeft 16,5% van de respondenten aan zakelijk betrokken te zijn, terwijl 7,5% zowel bewoner als zakelijk betrokken is. Deze bevindingen bieden inzicht in de diversiteit aan perspectieven en belangen onder de deelnemers en kunnen dienen als waardevolle informatie bij verdere analyse en besluitvorming.

De locatie aan Tuinstraat 45 wordt beoordeeld op bereikbaarheid met een oranje score. Gezien de bereikbaarheid, bevindt de dichtstbijzijnde N-weg (N307) zich op 2,0 kilometer afstand van de locatie, wat binnen het gestelde uitgangspunt ligt van 0,5 tot 3,0 kilometer.

3.4 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik, getiteld 'Sterke kust en sterk achterland', werd op 28 februari 2013 vastgesteld en markeert het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk. Het doel van deze structuurvisie is de harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één geïntegreerd beleid. Wat betreft economie en bedrijvigheid in Medemblik worden twee unieke beelden benadrukt: Medemblik als plattelandsgemeente, een groen en rustig deel van West-Friesland, waar land- en tuinbouw gevarieerd is met accentverschillen in verschillende delen van de gemeente.

Speerpunten zijn schaalvergroting van bedrijven, recreatief medegebruik van het platteland, en instandhouding/herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen. Daarnaast streeft de gemeente naar duurzame en menswaardige huisvesting voor Internationale werknemers binnen de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kaders.

In 2020 is voor de regio West-Friesland kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van het aantal Internationale werknemers sinds 2010 (Arbeidsmigranten in West-Friesland, Decisio, 22 maart 2020). Ook is een prognose gedaan naar de ontwikkeling van het aantal Internationale werknemers tot 2030. Deze cijfers zijn in 2021 geactualiseerd (Actualisatie cijfers arbeidsmigranten Noord-Holland Noord, Decisio, 21 april 2021).

Beide onderzoeken laten zien dat het aantal vergunde huisvestingsplekken achterblijft bij het aantal werkzame personen: Van de 9.700 in West-Friesland werkzame Internationale werknemers, werkten er in 2019 ruim 3.500 in de gemeente Medemblik. Daar staan 1.015 vergunde huisvestingsplekken binnen de gemeente Medemblik tegenover (schatting op basis van gemeentelijk vergunningensysteem, april 2021).

Prognoses geven aan dat aantal in West-Friesland werkzame Internationale werknemers ook de komende jaren blijft groeien tot tussen de 13.410 en 19.500 personen in 2030. Dat is een gemiddelde jaarlijkse groei van tussen de 3% en de 5%, (Gemeente Medemblik, 2021)

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 van de gemeente Medemblik is opgenomen dat er op korte termijn wordt ingezet op creatieve woonoplossingen die direct de druk op de woningmarkt kunnen verlagen. Onder andere door flexibel modulair bouwen, tiny houses, woningsplitsing en woonboten. Het planvoornemen voldoet aan dit criterium.

Toelichting plan
Dit project voorziet in de huisvesting van 300 internationale medewerkers en sluit daarmee aan bij het gemeentelijke streven om deze werknemers duurzame en menswaardige huisvesting te bieden. Op 15 november 2021 heeft de gemeente Medemblik beleid vastgesteld voor de huisvesting van Internationale werknemers. Het beleid omvat algemene voorwaarden voor diverse vormen van huisvesting, evenals specifieke voorwaarden voor huisvesting bij agrarische bedrijven. Uit kwantitatief onderzoek voor de regio West-Friesland blijkt dat het aantal vergunde huisvestingsplekken in Medemblik achterblijft bij het aantal Internationale werknemers. Het onderliggende initiatief draagt bij, bij het faciliteren van voldoende huisvesting van Internationale werknemers.

De te huisvesten Internationale werknemers moeten afgestemd zijn op factoren zoals de omvang en ligging van de bebouwing, bereikbaarheid van de locatie en ligging ten opzichte van voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden op het project voor alle vormen van huisvesting:

1. 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 Internationale werknemers geldt dat minimaal 40% van de huisvestingsplekken ingericht moet worden als eenpersoons slaapkamers.
2. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een goed beheer en toezicht, inclusief het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt. Een door de gemeente goedgekeurd beheerplan wordt opgesteld, vooral voor huisvesting bij agrarische bedrijven, op bedrijventerreinen en grootschalige en niet-grootschalige locaties waarbij een beheerder aanwezig is wanneer Internationale werknemers ter plaatse verblijven. Hier zal aan worden voldaan, zie bijlage 6 beheer- en toezichtplan.
3. Bij nieuwbouw moet worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in het schetsontwerp in paragraaf 2.3.
4. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn volgens de geldende beleidsregels, wat wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014, of een opvolger daarvan. Voldoende parkeergelegenheden zijn beschikbaar op het plangebied, zoals beschreven in paragraaf 2.5.
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. Ook worden duidelijke afspraken vastgelegd over de bouw en het gebruik van de huisvesting. Hier zal aan worden voldaan.

6. Verblijfsregister verplicht bij short-stay huisvesting (op grond van artikel 438 Wetboek van Strafrecht). Hier zal aan worden voldaan.
7. Inschrijven in BRP verplicht bij mid-stay huisvesting (op grond van artikel 2.38 Wet BRP). Hier zal aan worden voldaan.
8. Het initiatief is milieutechnisch inpasbaar in de omgeving, waarborgt een voldoende woon- en leefklimaat voor de Internationale werknemer en zorgt niet voor belemmering van omliggende bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4, Milieu en Omgeving.
9. Huisvesting in kampeermiddelen is niet toegestaan.

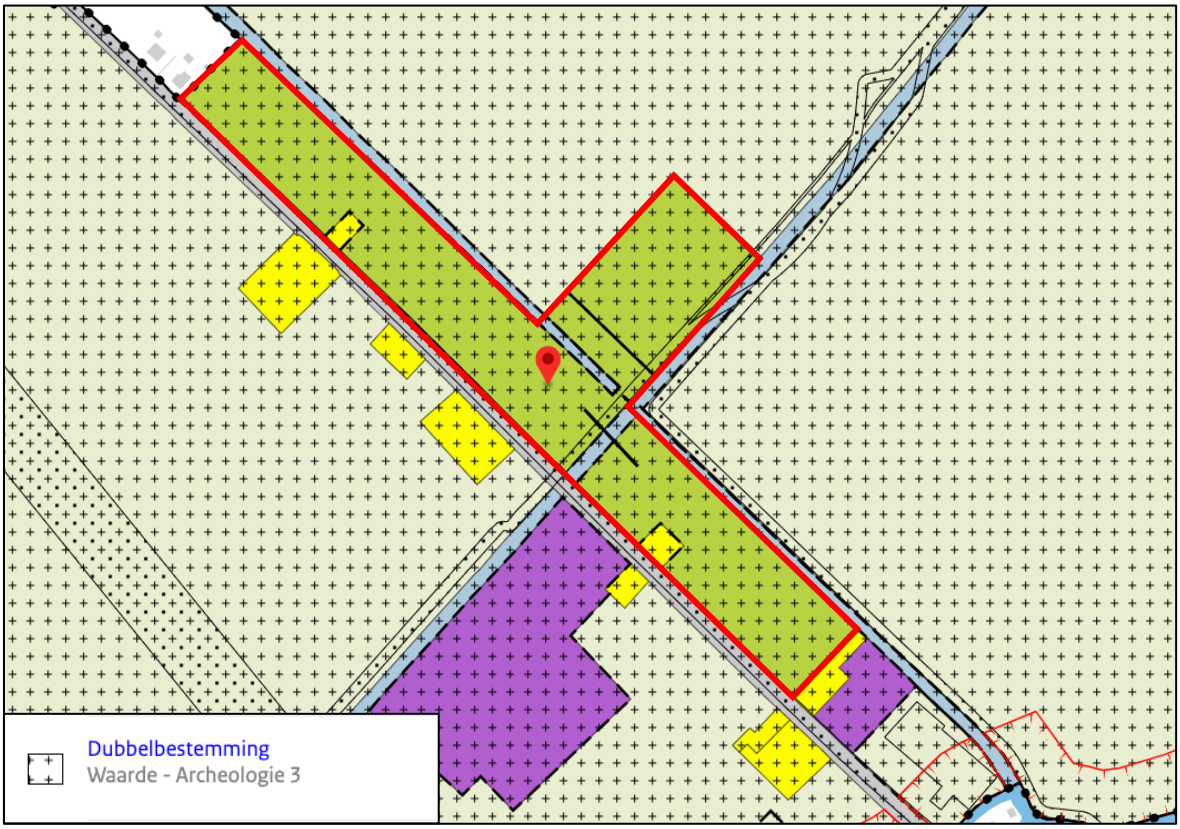
4.0 Milieu en Omgeving

Na de beoordeling van de arbeidshuisvesting in het plan aan de hand van beleidskaders op diverse bestuursniveaus in het vorige hoofdstuk, wordt er in dit hoofdstuk ingezoomd op de inpassing van het initiatief in de omgeving. Hierbij ligt de nadruk op aspecten zoals het creëren van een kwalitatieve leefomgeving en het behouden van aandacht voor het landschap en de natuur. Er wordt dieper ingaan op verschillende elementen die verband houden met de leefomgeving, het landschap en de natuur, om een holistisch begrip te verkrijgen van hoe deze factoren het initiatief beïnvloeden en hoe het initiatief deze factoren beïnvloed.

4.1 Archeologie

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" (zie figuur 4.1.1). Volgens deze dubbelbestemming is het vereist dat bij bodemingrepen vanaf 500 m2 en dieper dan 0,4 meter, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, aangetoond wordt dat:

- Geen archeologisch waarden aanwezig zijn; dan wel
- De archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- De archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden vestoord.



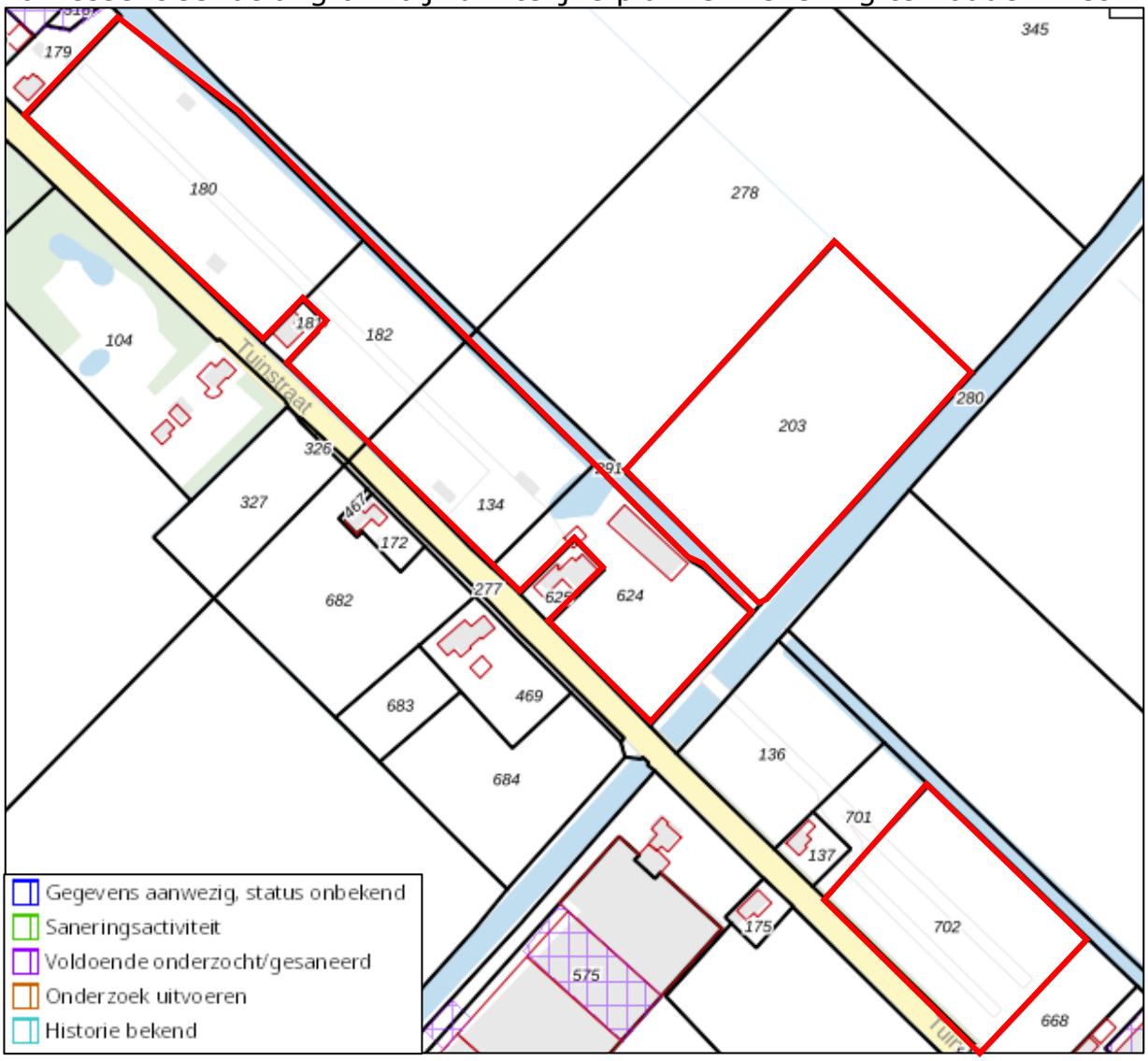
Afbeelding 4.1.1, Bestemming archeologie 3 – Bron Ruimtelijkeplannen.nl

Het principeverzoek heeft betrekking op een ontwikkeling waarbij meer dan 500 m2 grond wordt verstoord en de diepte meer dan 0,4 meter bedraagt. In het geval van een positief principebesluit zal in het daaropvolgende ruimtelijke proces een archeologisch onderzoek plaatsvinden, dat als voorwaarde aan het principebesluit kan worden gekoppeld. Indien het archeologisch onderzoek aangeeft dat vervolgstappen nodig zijn, zullen deze worden ondernomen.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Bodem

Een bodem die verontreinigd is, kan leiden tot gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Daarom is het van essentieel belang om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met



Afbeelding 4.2.1, Bodeminformatie planlocatie – Bron atlasleefomgeving.nl

de bodemkwaliteit in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet bepalen de acceptabele niveaus van verontreiniging.

Op basis van de verkregen informatie van BodemLoket.nl zijn er geen bodemonderzoeken of -activiteiten bekend voor de percelen 180, 182, 134, 203, 624 en 702. Het wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren voor de beoogde ontwikkeling. Conform de Bouwverordening is het niet toegestaan om een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk, zoals een woning, te bouwen op een terrein dat dermate verontreinigd is dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers of het milieu. Tevens schrijft de Bouwverordening voor dat bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport moet worden overlegd, bestaande uit de resultaten van een recent verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Indien nodig zullen verdere maatregelen worden genomen om de bodem geschikt te maken voor de realisatie van het plan.

Conclusie
Op de locatie zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Eventuele vervolgstappen zullen worden uitgevoerd, zodat de bodem geschikt is voor woningbouw. De conclusie is dat de milieu hygiënische staat van de bodem geen belemmering vormt voor het principebesluit.

4.3 Natuur

De Wet natuurbescherming, afgekort als Wnb, reguleert de bescherming van Natura 2000-gebieden, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast de bescherming geboden door de Wnb, bestaan er ook gebieden die planologisch beschermd zijn, zoals het 'Natuurnetwerk Nederland' (verder aangeduid als NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats via het ruimtelijke ordeningsrecht en niet via de natuurwetgeving

Bij het analyseren van de Natura 2000-gebieden blijkt het IJsselmeer het dichtstbijzijnde gebied te zijn, met een afstand van 4,8 km tot de locatie. Gezien deze afstand worden er geen effecten vanuit de locatie op het IJsselmeer verwacht. Hoewel het Egboetswater, het dichtstbijzijnde NNN-gebied, op slechts 1,2 kilometer afstand ligt, worden er ook hier geen negatieve effecten verwacht, (zie afbeelding 4.3.1). De huidige bestemming van de locatie is Recreatie, waar momenteel voornamelijk mobilhomes te midden van een groene omgeving staan. Aan de noordelijke zijde van de locatie bevindt zich een sloot waar mogelijk beschermde diersoorten leven. In het geval van aanwezigheid van beschermde soorten, kan dit tijdens de uitvoering van werkzaamheden leiden tot het nemen van migratiemaatregelen.

Op dit moment zijn er geen gegevens beschikbaar over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna op de locatie. Dit wordt in een later stadium nader onderzocht. Gezien het huidige gebruik van de locatie, zal dit onderzoek met name betrekking hebben op soorten die zich in de nabijheid van watergangen bevinden, evenals op soorten die gebouwen bewonen, zoals mussen en vleermuizen.

Conclusie

Er zal ten behoeve van de ruimtelijke procedure een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Afbeelding 4.3.1, Afstanden vanaf de locatie tot het Natuurnetwerk Nederland en het Natura 2000-gebied IJsselmeer.

4.4 Milieuzonering

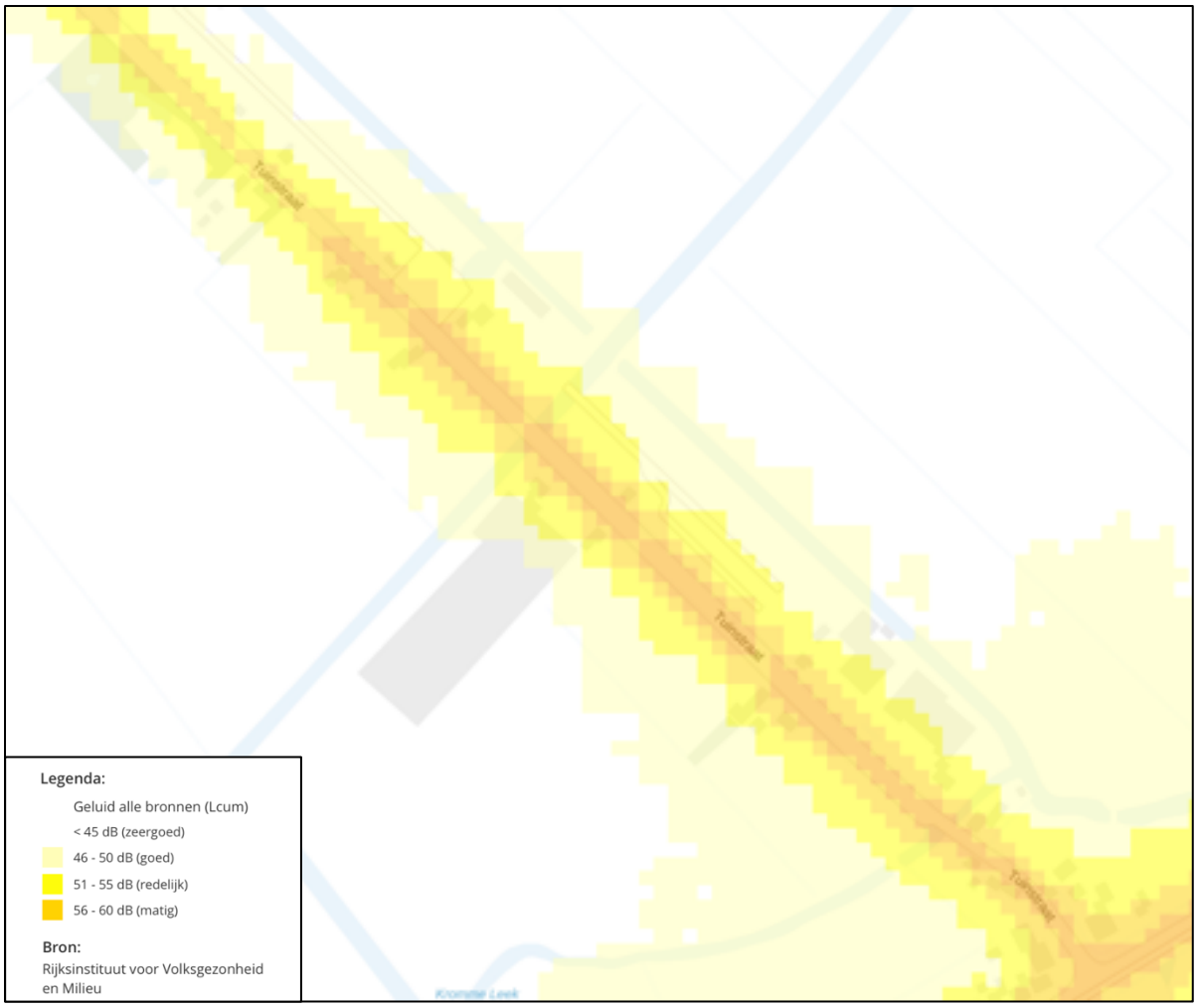
Het grondgebruik op en direct rondom de locatie bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch terrein, met hier en daar een aantal vrijstaande woningen. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een opslagbedrijf (garageboxen). Vanuit bedrijven en milieuzonering wordt bij gevoelige functies, zoals woonfuncties, gekeken naar indicatieve hinderafstanden. Onderstaand is een algemene QuickScan uitgevoerd om aan te tonen dat het plan in de toekomst zal bijdragen aan een gunstig woon- en leefklimaat.

Geluidhinder

De locatie bevindt zich aan de zuidzijde van de Tuinstraat. Via Atlasleefomgeving.nl is onderzocht hoeveel wegverkeerslawaai er wordt geproduceerd. Binnen deze omgeving is bekeken welk niveau het meeste geluid produceert en dat is de kaart: Geluid in Nederland (Zie afbeelding 4.6.1) De gegevens uit deze afbeeldingen tonen aan dat langs de weg van de locatie een geluidsniveau van ongeveer 60 dB wordt gemeten, terwijl

aan de buitenzijde van de planlocatie een geluidsniveau van circa 45 dB wordt gemeten. In het plan worden momenteel de verschillende woonfuncties circa 20 meter van de weggrens gerealiseerd.
Dit zal betekenen dat er een aantal woonunits zullen worden gerealiseerd in een gebied waar het geluidsniveau hoger is dan de toegestane norm.

Conclusie
Een geluidonderzoek is benodigd voor de eventuele ruimtelijke procedure. Eventuele maatregelen zullen worden getroffen, zodat de binnenwaarde van 33 dB voldoet. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.4.1, Weergavekaart van geluid in Nederland

Geurhinder
Na het bekijken van de locatie aan de Tuinstraat op Ruimtelijkeplannen.nl is duidelijk dat de locatie zich niet in de nabijheid, noch direct binnen een milieuzone voor geur bevindt. Hierdoor is geurhinder op deze locatie niet relevant.

Luchtkwaliteit
Het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden. De kern van deze wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat specificeert wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwplannen of de aanleg van infrastructuur. Plannen die binnen dit programma passen, worden niet langer getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De projecten waarvan duidelijk is dat ze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, en dus niet hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden, worden genoemd in het besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo valt een nieuwbouwproject met maximaal 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) per definitie onder de NIBM. Het huidige project met in totaal 198 eenheden, valt ruim onder deze grens. Vanuit het perspectief van luchtkwaliteit zijn er dus geen beperkingen op de locatie. De huidige luchtkwaliteit is goed, en het initiatief zal niet leiden tot een significante verslechtering (het initiatief draagt ‘niet in betekenende mate’ bij).

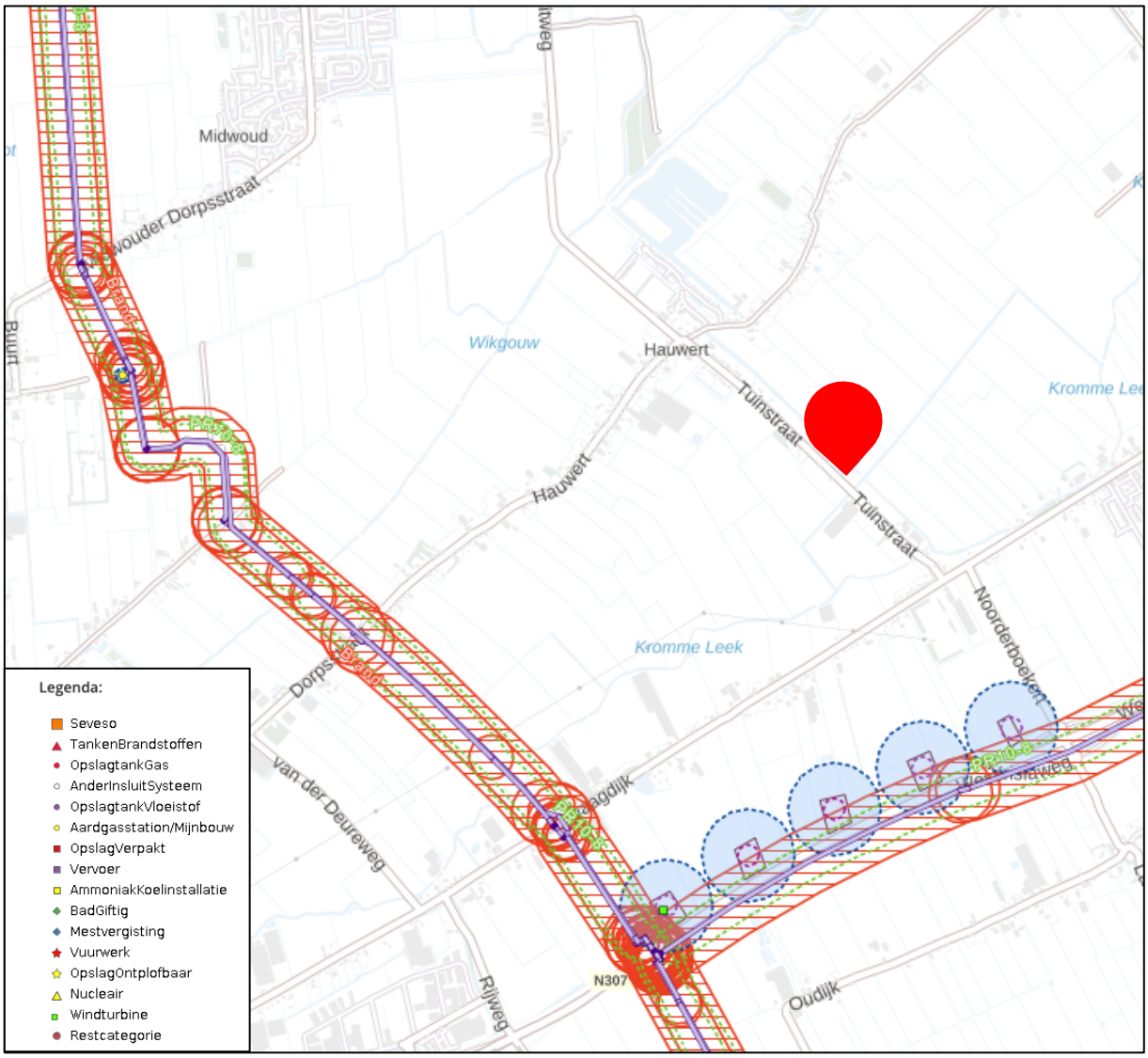
Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Stikstof
Op basis van het huidige plan zullen er in totaal 198 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd op de desbetreffende locatie. Het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied is het IJsselmeer, gelegen op een afstand van circa 4,8 kilometer, (zie afbeelding 4.3.1). Op dit moment is dit specifieke gebied niet overbelast met stikstof. Bij het overwegen van het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied dat wel overbelast is met stikstof, is dat de Eilandspolder, gelegen op circa 19,0 kilometer afstand van de planlocatie. Gezien de aanzienlijke afstand en de schaal van het voorgestelde initiatief, lijken negatieve gevolgen als gevolg van stikstof waarschijnlijk niet aan de orde.

Conclusie
Ten behoeve van de ruimtelijke procedure zal een berekening met het rekenprogramma AERIUS Calculator worden opgesteld.

Externe Veiligheid

Wat betreft externe veiligheid is ook Atlasleefomgeving.nl geraadpleegd om milieubelastende activiteiten in de nabijheid van de locatie te onderzoeken.



Afbeelding 4.4.2, Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten nabij de planlocatie aan de Tuinstraat 45

Conclusie

Uit de informatie op deze kaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, opslagplaatsen en/of transportroutes aanwezig zijn, zie afbeelding 4.4.2.

5.0 Participatie

Participatie is een cruciaal onderdeel van het ontwikkeltraject. Gedurende alle belangrijke momenten in zowel de ontwikkelings- als de realisatiefase is het van essentieel belang om belanghebbenden en omwonenden op de hoogte te houden van de voortgang en actuele ontwikkelingen.

Voor de vervolgstappen stellen wij een zorgvuldig en gedetailleerd participatietraject voor, met als doel alle belanghebbenden te raadplegen, vragen te beantwoorden, mogelijke bezwaren te adresseren en op te lossen. Een inloopbijeenkomst wordt daarbij als een beproefd middel beschouwd.

Rotteveel M4 heeft sinds haar oprichting in 1994 ruime ervaring met participatie, waarbij het tijdig informeren van omwonenden en belanghebbenden over de planvorming centraal staat. Onze gebruikelijke werkwijze omvat het organiseren van de eerste participatiebijeenkomst nadat het College heeft besloten om het plan met een positief advies naar de Raad te sturen. Deze bijeenkomst wordt gepland binnen de termijn waarbinnen het plan openbaar wordt voorgelegd aan de Raad, direct na de vergadering van het College op dinsdag. Met meer dan 30 jaar ervaring zijn wij zeer bedreven in dit proces.

Na de bijeenkomst wordt een verslag opgesteld dat wordt verzonden naar alle aanwezigen met verstrekte contactgegevens.

6.0 Beoordelingscriteria Gemeente Medemblik

Tijdens de raadsvergadering van 30 november 2023 is een motie aangenomen waarin de opdracht is gegeven om een scoringstabel op te stellen voor de beoordeling van ingediende principeverzoeken. Deze beoordeling omvat zowel een ambtelijke toetsing als een beoordeling op basis van de verstrekte informatie. Om deze criteria te toetsen, heeft de gemeente veertien vragen geformuleerd die zij graag terugziet in de principeverzoeken. Hieronder worden alle veertien vragen weergegeven. Op elke vraag wordt antwoord gegeven en wordt onderbouwd in hoeverre het plan aan de Tuinstraat 45 Hauwert hieraan voldoet. Bij een aantal onderbouwingen wordt verwezen naar specifieke tekstgedeelten in het principeverzoek. Vervolgens is onder de vragen de scoringstabel toegevoegd. Net zoals bij de vragen wordt per criterium een toelichting gegeven en onderbouwd in hoeverre de locatie aan de Tuinstraat 45 Hauwert hieraan voldoet.

1. Zijn de huisvestingslocaties van tijdelijke of permanente aard?
   Toelichting:
   Voor de huisvestingslocatie zal een vergunning voor een periode van 15 jaar worden aangevraagd.

2. Hoe wordt de afhankelijkheid van werknemers gewaarborgd (brood-bed principe)?
   Toelichting:
   De uitzendorganisatie is gescheiden van de huisvestingsorganisatie, waarmee aan de vraag wordt voldaan.

3. Hoe gaat u waarborgen dat uw initiatief reguliere woningen vrijspeelt in dorpskernen?
   Toelichting:
   Besdam B.V. zal nadat de realisatie van de huisvestingslocatie op de Tuinstraat 45 in Hauwert is gerealiseerd de op dit moment in gebruik zijnde woningen in de regio weer beschikbaar stellen. Uit interne inventarisatie blijkt dat er op dit moment in reguliere woningen totaal 153 mensen zijn gehuisvest, variërend van 2 in een woning tot 6 in een woning.

4. Hoeveel woningen in dorpskernen verwacht u vrij te spelen met uw initiatief?
   Toelichting:
   Totaal gaat het om 153 mensen die gehuisvest zijn in op dit moment 33 woningen.

5. Heeft uw initiatief een maatschappelijke meerwaarde? Zo ja, kunt u deze toelichten?
   Toelichting:
   Het initiatief draagt op de volgende manier bij aan maatschappelijke meerwaarde.
   - *Besdam B.V. wil kwaliteit bieden als het gaat om huisvesting. Dit houdt in dat de woningen voldoen aan strenge eisen als het gaat om ruimte, privacy, hygiëne, brandveiligheid en andere voorzieningen. Besdam B.V. gaat ook uit van de nieuwe verwachtte huisvesting eisen van 15m^2 per persoon. Vandaar de 30m^2 GBO per woonunit.*
   - *Workstead vindt het belangrijk dat hun medewerkers wél een prettige plek hebben om te wonen. Workstead gelooft namelijk dat een fijn thuis ook invloed heeft op de prestaties op het werk. Daarom bieden zij hun medewerkers een goede plek om te wonen. Zo hoef je zelf niet op zoek naar een woning en is alles geregeld.*
   - *De lokale economie zal hiervan profiteren, aangezien er op korte afstand diverse winkels aanwezig zijn waarvan de ondernemers absoluut zullen profiteren van de bestedingen van de internationale medewerkers.*
   - *Naast huisvesting voor internationale medewerkers omvat het integrale plan voor camping Hauwert ook 16 startersappartementen voor jongeren en 16 tweekamer seniorenwoningen op de begane grond, wat zeker ook een maatschappelijke meerwaarde heeft. Dit geldt zowel voor de aanpak van de extreme woningnood in de regio als voor een kwalitatieve invulling van de huidige rommelige aanblik.*
   - *Een ander maatschappelijk punt betreft het streven om zoveel mogelijk zonnepanelen op de daken van de te realiseren bebouwing te plaatsen, met als doel om waar mogelijk in de eigen energiebehoefte te voorzien.*
   - *Dit plan zorgt voor integratie, het behoud van voorzieningen in kernen en draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen.*

6. Worden er op uw huisvestingslocatie Internationale werknemers gehuisvest die nu buiten de gemeente Medemblik wonen? Zo ja, hoeveel?
   Toelichting:
   Er worden geen Internationale werknemers gehuisvest die momenteel buiten de gemeente Medemblik werkzaam zijn. Dit met de reden omdat er binnen de gemeente Medemblik een grote vraag is naar arbeidskrachten. Hierdoor hebben meerdere werkgevers, binnen een straal van 8 km rondom de locatie, aanvragen voor personeel

ingediend bij Workstead. Op dit moment kan Workstead niet aan deze vraag voldoen, aangezien zij prioriteit geven aan goede huisvesting.

7. Is uw initiatief multimodaal ontsloten? (Hiermee wordt bedoeld dat de locatie op meerdere manieren veilig bereikbaar is (auto, fiets, wandelen))
   Toelichting:
   Elk deelplan is multimodaal toegankelijk. Op afbeelding 2.3.1 is te zien dat elk deelplan apart bereikbaar is via de Tuinstraat, zowel met de auto als met de fiets of te voet. Wanneer wordt ingezoomd op deelplan 2, de huisvesting voor internationale medewerkers, is te zien dat elk cluster (in totaal drie) ook afzonderlijk multimodaal veilig bereikbaar is vanaf de Tuinstraat.

8. Kunt u toelichten hoe u de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt?
   Toelichting:
   De Tuinstraat heeft voldoende capaciteit om het verkeer naar de planlocatie op een veilige manier af te wikkelen.

9. Hoe wilt u het toezicht en beheer op de locatie regelen? (Denk hierbij aan; 24/7 toezicht, huisreglement en klachtenafhandeling)
   Toelichting:
   Het beheer wordt uitgevoerd door Besdam B.V. In Bijlage 6 is de basis van het beheer- en toezichtsplan dat Besdam B.V. hanteert, uiteengezet.

10. Zullen er consequenties zijn wanneer overtredingen worden begaan op de locatie? Zo ja, welke?
    Toelichting:
    De volgende klachtenafhandeling wordt voorgeschreven uit het beheer- en toezichtsplan van Besdam B.V.:

    De toezichthouders van de locatie zullen aanspreekpunt zijn voor melding van klachten en/of incidenten. Mogelijke klachten of vragen van omwonenden en/ of internationale medewerkers kunnen telefonisch of via de e-mail 24/7 worden doorgegeven. De bijbehorende contactgegevens zijn beschreven in '4. Beheerder'.

    Bij klachten zullen de toezichthouders de desbetreffende persoon of personen altijd aanspreken en indien nodig maatregelen treffen. Bij overtreding van regels uit het huisreglement wordt normaliter één waarschuwing gegeven, voordat de bewoners uit hun kamer gezet worden. Indien de overtreding ernstig is worden bewoners direct uit hun kamer gezet.

Indien nodig zal bij strafrechtelijke overtredingen de politie ingeschakeld worden.

De klachtenafhandeling zal binnen redelijkheid worden opgelost. De toezichthouders informeren de melders vervolgens indien nodig over de afhandeling van de melding. De gemelde klachten inclusief tijdstip en geboden oplossingen worden geregistreerd in een systeem. Na afhandeling wordt gecontroleerd of de klachten zijn opgelost en regels worden nageleefd.

11. Biedt u ook voorzieningen aan op de huisvestingslocatie? (Denk aan sport, vrijetijdsbesteding, wasserette, supermarkt etc.) Zo ja, welke?
Toelichting:
Elk deelplan omvat de realisatie van een gedeelde tuin. In het bijzonder wordt in deelplan 2 voor elke cluster van 50 wooneenheden een collectieve tuin aangelegd. Deze tuin is bestemd voor sociale en sportieve activiteiten en/of om van de zon te genieten. Tevens zal er ten behoeve van de huisvesting van Internationale werknemers een wasserette en een fitnessruimte worden gerealiseerd.

12. Hoe wilt u de participatie regelen?
Toelichting:
Participatie is een cruciaal onderdeel van het ontwikkeltraject. Gedurende alle belangrijke momenten in zowel de ontwikkelings- als de realisatiefase is het van essentieel belang om belanghebbenden en omwonenden op de hoogte te houden van de voortgang en actuele ontwikkelingen.

Voor de vervolgstappen stellen wij een zorgvuldig en gedetailleerd participatietraject voor, met als doel alle belanghebbenden te raadplegen, vragen te beantwoorden, mogelijke bezwaren te adresseren en op te lossen. Een inloopbijeenkomst wordt daarbij als een beproefd middel beschouwd.

Rotteveel M4 heeft sinds haar oprichting in 1994 ruime ervaring met participatie, waarbij het tijdig informeren van omwonenden en belanghebbenden over de planvorming centraal staat. Onze gebruikelijke werkwijze omvat het organiseren van de eerste participatiebijeenkomst nadat het College heeft besloten om het plan met een positief advies naar de Raad te sturen. Deze bijeenkomst wordt gepland binnen de termijn waarbinnen het plan openbaar wordt voorgelegd aan de Raad, direct na de vergadering van het College op dinsdag. Met meer dan 30 jaar ervaring zijn wij zeer bedreven in dit proces.

Na de bijeenkomst wordt een verslag opgesteld dat wordt verzonden naar alle aanwezigen met verstrekte contactgegevens.

13. Hoeveel parkeerplaatsen wilt u realiseren bij de huisvestingslocatie?
Toelichting:
Volgens de Parkeernota van de Gemeente Medemblik is het mogelijk om per deelplan voldoende parkeerplaatsen te realiseren

Voor deelplan 1, met starters- en seniorenwoningen, zijn 44,8 parkeerplekken nodig, waarbij 45 parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor deelplan 2, met huisvesting voor internationale medewerkers, zijn in totaal volgens de gemeentelijke parkeernormen 210 parkeerplekken nodig. Per cluster kunnen er 70 parkeerplekken worden gerealiseerd, wat voldoet aan de eisen. Voor deelplan 4, met tiny houses, zijn 12,6 parkeerplekken nodig en er worden 14 parkeerplekken gerealiseerd. In totaal zijn dit 269 parkeerplaatsen

Overigens is er ook een landelijke parkeernorm voor internationale medewerkers vastgesteld, die voorschrijft dat er één parkeerplaats moet worden gerealiseerd per vier slaapplaatsen. Gezien de geringe afstand tot het werk, de carpoolconstructie en het behoud van landschapsdoorzichten en groen, wordt gestreefd naar een middenweg tussen de gemeentelijke en landelijke norm. In totaal zullen er 209 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met dit aantal wordt ruimschoots voldaan aan de landelijke norm.

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)?

Toelichting:

De locatie aan de Tuinstraat in Hauwert is zeer centraal gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen en is goed bereikbaar via A- en N-wegen.

A- en N-wegen

- *De dichtstbijzijnde N-weg is de N307, gelegen op 2,0 kilometer afstand.*
- *De dichtstbijzijnde A-weg is de A7 bij Hoorn-Noord op 8,2 kilometer afstand.*

Supermarkten

- *De dichtstbijzijnde supermarkt, Bij Ons Natuurlijk West Friesland, bevindt zich op 700 meter afstand.*
- *De dichtstbijzijnde Jumbo en Aldi bevinden zich op 1,0 kilometer afstand*

Beoogde werkgever

- *De dichtstbijzijnde werkgevers bevinden zich binnen een straal van 5,0 kilometer. Hessing BV bevindt zich op een afstand van 4,3 kilometer en het Action Hoofdkantoor NL op een afstand van 4,6 kilometer.*

Openbaar vervoer

- *De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 650 meter aan de Tuinstraat*
- *Het dichtstbijzijnde treinstation is Hoogkarspel, op 6,9 kilometer afstand.*

Factoren die bijdragen aan een goede middelgrote huisvestingslocatie voor Internationale werknemers	Onderdelen van deze factoren	Toelichting
Criteria getoetst a.d.h.v. beantwoorde toetsingsvragen		
Bereikbaarheid en mobiliteit (verkeersafwikkeling)	Aansluiting op de bestaande infrastructuur	Het initiatief bevindt zich langs de Tuinstraat buiten de bebouwde kom. Zoals te zien is op afbeelding 2.3.1, is elk deelplan afzonderlijk bereikbaar via de Tuinstraat. Voor deelplan 2 geldt zelfs dat elke cluster (in totaal 3) afzonderlijk toegankelijk is vanaf de Tuinstraat.
	Multimodale ontsluiting (bereikbaarheid per wandel- en fietspaden, autowegen en OV)	Elk deelplan is bereikbaar vanaf de Tuinstraat, zowel met de auto, de fiets als te voet. Bij het betreden van een deelplan komt men eerst uit op de parkeerplaats voor de desbetreffende wooneenheden. Vanaf hier worden voetpaden aangelegd die leiden naar de woningen. Bovendien is aan het begin van elke cluster in deelplan 2 een fietsenstalling voorzien. De fietsenstalling is strategisch geplaatst langs de weg, waardoor het gemakkelijk is om naar de openbare weg te gaan.
	Verkeersveiligheid, waaronder de aanwezigheid van of verbinding met veilige wandelpaden	De Tuinstraat heeft voldoende capaciteit om het verkeer naar de planlocatie op een veilige manier af te wikkelen. Gezien de plattegronden van de deelplannen is het duidelijk zichtbaar dat de woningen goed bereikbaar zijn via wandelpaden.
	Ligging t.o.v. a- en n-wegen	De dichtstbijzijnde N-weg is de N307, gelegen op 2,0 kilometer afstand. De dichtstbijzijnde A-weg is de A7 bij Noord-Hoorn, op 8,2 kilometer afstand.
	Ligging t.o.v. supermarkten	Bij Ons Natuurlijk West Friesland bevindt zich op 700 meter van de planlocatie. De dichtstbijzijnde Jumbo en Aldi bevinden zich op 1,0 kilometer afstand.
	Ligging t.o.v. beoogde werkgever	De dichtstbijzijnde werkgevers bevinden zich binnen een straal van 5,0 kilometer. Hessing BV bevindt zich op een afstand van 4,3 kilometer en het Action Hoofdkantoor NL op een afstand van 4,6 kilometer.
	Ligging t.o.v. openbaar vervoer	De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 650 meter aan de Tuinstraat, en het dichtstbijzijnde treinstation is Hoogkarspel, op 6,9 kilometer afstand.

Model/exploitatie en dagelijks toezicht	Toezicht en beheer	Het beheer wordt uitgevoerd door Besdam B.V.. In Bijlage 6 is de basis van het beheer- en toezichtsplan dat Besdam B.V. hanteert, uiteengezet.
	Aanwezigheid voorzieningen op huisvestingslocatie (sport, vrijetijd besteding, wasserette, supermarkt etc.)-	Elk deelplan omvat de realisatie van een gedeelde tuin. In het bijzonder wordt in deelplan 2 voor elke cluster van 100 wooneenheden een collectieve tuin aangelegd. Deze tuin is bestemd voor sociale en sportieve activiteiten en/of om van de zon te genieten. Tevens zal er ten behoeve van de huisvesting van Internationale werknemers een wasserette en een fitnessruimte worden gerealiseerd.

Ruimte die ontstaat op de reguliere woningmarkt door vrijkomende woningen	Hoeveelheid Internationale werknemers afkomstig van buiten de gemeente denkt u te gaan huisvesten?	Er worden geen Internationale werknemers gehuisvest die momenteel buiten de gemeente Medemblik werkzaam zijn. Dit met de reden omdat er binnen de gemeente Medemblik een grote vraag is naar arbeidskrachten. Hierdoor hebben meerdere werkgevers, binnen een straal van 8 km rondom de locatie, aanvragen voor personeel ingediend bij Workstead. Op dit moment kan Workstead niet aan deze vraag voldoen, aangezien zij prioriteit geven aan goede huisvesting.
	Zijn er afspraken van de initiatiefnemer met uitzendbureaus of werkgevers om reguliere woningen vrij te spelen?	Besdam B.V. zal nadat de realisatie va de huisvestingslocatie op de Tuinstraat 45 in Hauwert is gerealiseerd de op dit moment in gebruik zijnde woningen in de regio weer beschikbaar stellen. Uit interne inventarisatie blijkt dat er op dit moment in reguliere woningen totaal 153 mensen zijn gehuisvest, variërend van 2 in een woning tot 6 in een woning.
Overig	Maatschappelijke meerwaarde	Het initiatief draagt op de volgende manier bij aan maatschappelijke meerwaarde. • Besdam B.V. wil kwaliteit bieden als het gaat om huisvesting. Dit houdt in dat de woningen voldoen aan strenge eisen als het gaat om ruimte, privacy, hygiëne, brandveiligheid en andere voorzieningen. Besdam B.V. gaat ook uit van de nieuwe verwachtte huisvesting eisen van 15 m^2 per persoon. Vandaar de 30 m^2 GBO per woonunit. • Workstead vindt het belangrijk dat hun medewerkers wél een prettige plek hebben om te wonen. Besdam B.V. gelooft namelijk dat een fijn thuis ook invloed heeft op de prestaties op het werk. Daarom bieden zij hun medewerkers een goede plek om te wonen. Zo hoef je zelf niet op zoek naar een woning en is alles geregeld.

		• De lokale economie zal hiervan profiteren, aangezien er op korte afstand diverse winkels aanwezig zijn waarvan de ondernemers absoluut zullen profiteren van de bestedingen van de internationale medewerkers. • Naast huisvesting voor internationale medewerkers omvat het integrale plan voor camping Hauwert ook 16 startersappartementen voor jongeren en 16 tweekamer seniorenwoningen op de begane grond, wat zeker ook een maatschappelijke meerwaarde heeft. Dit geldt zowel voor de aanpak van de extreme woningnood in de regio als voor een kwalitatieve invulling van de huidige rommelige aanblik. • Een ander maatschappelijk punt betreft het streven om zoveel mogelijk zonnepanelen op de daken van de te realiseren bebouwing te plaatsen, met als doel om waar mogelijk in de eigen energiebehoefte te voorzien. • Dit plan zorgt voor integratie, het behoud van voorzieningen in kernen en draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen.
Participatie	Participatieproces (kwaliteit en kwantiteit)	Het participatietraject is nog niet van start gegaan. De participatie wordt als volgt opgepakt: Participatie is een cruciaal onderdeel van het ontwikkeltraject. Gedurende alle belangrijke momenten in zowel de ontwikkelings- als de realisatiefase is het van essentieel belang om belanghebbenden en omwonenden op de hoogte te houden van de voortgang en actuele ontwikkelingen. Voor de vervolgstappen stellen wij een zorgvuldig en gedetailleerd participatietraject voor, met als doel alle belanghebbenden te raadplegen, vragen te beantwoorden, mogelijke bezwaren te adresseren en op te lossen. Een inloopbijeenkomst wordt daarbij als een beproefd middel beschouwd. RotteveelM4 heeft sinds haar oprichting in 1994 ruime ervaring met participatie, waarbij het tijdig informeren van omwonenden en belanghebbenden over de planvorming centraal staat. Onze gebruikelijke werkwijze omvat het organiseren van de eerste participatiebijeenkomst nadat het College heeft besloten om het plan met een positief advies naar de Raad te sturen. Deze bijeenkomst wordt gepland binnen de termijn waarbinnen het plan openbaar wordt voorgelegd aan de Raad, direct na de vergadering van het

		College op dinsdag. Met meer dan 30 jaar ervaring zijn wij zeer bedreven in dit proces. Na de bijeenkomst wordt een verslag opgesteld dat wordt verzonden naar alle aanwezigen met verstrekte contactgegevens.

Criteria getoetst a.d.h.v. ambtelijke beoordeling		
Landschappelijke inpassing	Landschappelijke inpassing van het ontwerp	De locatie aan de Tuinstraat 45 bevindt zich in het poldergebied. Het huidige plan houdt rekening met zichtlijnen naar het uitgestrekte poldergebied, wat wordt gerealiseerd door het plan op te delen in drie deelplannen. Tussen deze drie deelplannen worden de zichtlijnen gecreëerd. Daarnaast worden er extra zichtlijnen gecreëerd tussen de drie clusters van deelplan 2. In de huidige situatie langs de Tuinstraat zijn deze doorkijkpunten momenteel minimaal.
	Groene inpassing (30% groen)	Gezien deelplan 1, worden de woningen omringd door groen en wordt te midden van de twee rijen woningen een gezamenlijke binnentuin aangelegd. Bij deelplan 2 is elk cluster omringd door groen, en evenals bij deelplan 1 is er te midden van de twee rijen woningen een gezamenlijke binnentuin gecreëerd. In deelplan 4 zijn de 18 tiny houses op een strakke manier opgesteld en omgeven door een parkachtige setting.
Conform beleid	Conform provinciaal beleid, waaronder ligging t.o.v. BPL & NNN)	Wat betreft provinciaal beleid is de omgevingsvisie NH2050 geconsulteerd. In deze visie wordt geen specifieke verklaring gegeven met betrekking tot huisvesting voor internationale medewerkers, behalve dat er ruimte wordt geboden voor een duurzame agrarische sector, waarbij voldoende huisvesting en voorzieningen voor internationale medewerkers als erkende aspecten worden beschouwd. Bij het overwegen van de natura-2000- en NNN-gebieden bevindt het dichtstbijzijnde NNN-gebied zich op 1,2 kilometer afstand, namelijk het Egboetswater, en het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied bevindt zich op 4,8 kilometer afstand, namelijk het IJsselmeer.
	Conform rijksbeleid	Wat betreft het Rijksbeleid is de Nationale Omgevingsvisie bekeken. In deze visie wordt benadrukt dat de nationale woningbouwopgave aangepakt dient te worden, waarbij ook aandacht wordt besteed aan het zorgen voor adequate huisvesting voor internationale medewerkers. Verder worden specifieke ruimtelijke rijks belangen vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro), indien van toepassing. In het geval van het onderhavige initiatief zijn er op de projectlocatie en in de directe omgeving geen ruimtelijke rijk belangen aangegeven. Ten slotte is op 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het

		Bro bepaalt dat de toelichting bij een planologisch besluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Het plan voor de realisatie van woonunits voor Internationale werknemers wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om te voldoen aan de eisen van artikel 3.1.6 is de behoefte van de ontwikkeling getoetst aan de 'beleidsregels huisvesting Internationale werknemers gemeente Medemblik'. Uit deze toetsing blijkt een tekort aan kwalitatief goede huisvestingsplekken. Het voorgenomen plan voorziet in deze behoefte.
	Conform wet goed verhuurdersschap	Besdam B.V. voldoet aan de principes van goed verhuurderschap en wordt beschouwd als een betrouwbare en bekwame partij in de sector van internationale medewerkersverhuur.
	Conform gemeentelijk beleid, waaronder parkeren (Nota parkeernormen Gemeente Medemblik 2021)	Volgens de Parkeernota van de Gemeente Medemblik is het mogelijk om per deelplan voldoende parkeerplaatsen te realiseren Voor deelplan 1, met starters- en seniorenwoningen, zijn 44,8 parkeerplekken nodig, waarbij 45 parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor deelplan 2, met huisvesting voor internationale medewerkers, zijn in totaal 210 parkeerplekken nodig. Per cluster kunnen er 70 parkeerplekken worden gerealiseerd, wat voldoet aan de eisen. Voor deelplan 4, met tiny houses, zijn 12,6 parkeerplekken nodig en er worden 14 parkeerplekken gerealiseerd. In totaal zijn dit 269 parkeerplaatsen Overigens is er ook een landelijke parkeernorm voor internationale medewerkers vastgesteld, die voorschrijft dat er één parkeerplaats moet worden gerealiseerd per vier slaapplaatsen. Gezien de geringe afstand tot het werk, de carpoolconstructie en het behoud van landschapsdoorzichten en groen, wordt gestreefd naar een middenweg tussen de gemeentelijke en landelijke norm. In totaal zullen er 209 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met dit aantal wordt ruimschoots voldaan aan de landelijke norm.

7.0 Bijlagen

1. Bijlage 1 – Planvoorstel Tuinstraat 45 te Hauwert
2. Bijlage 2 – Fotoblad huidige status Camping Hauwert
3. Bijlage 3 – Deelplannen
4. Bijlage 4 – Indelingsplattegrond huisvesting voor internationale medewerkers
5. Bijlage 5 – Scoringstabel middelgrote huisvestingslocaties Internationale werknemers
6. Bijlage 6 – Beheer- en toezichtplan basis Besdam B.V.
7. Bijlage 7 – Krantenartikel NHD - WF d.d. 13 januari 2024
8. Bijlage 8 – Brief akkoord principeverzoek

Bijlage 1, Planvoorstel Tuinstraat 45 te Hauwert

Datum:
16 februari 2024



kadastrale lijnen	Vrijstaande woningen op kavel
Nieuwe grenzen	18 Lodges / recreatie op kavels
156 units 36 m² BVO (30 m² GBO) (Unit 3600x10000 mm)	Ondergrondse container
32 appartementen 54 m² BVO (47 m² GBO) (Unit 5400x10000 mm)	Parkeren met grastegels
	Grasveld

Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT:
Camping Hauwert

OPDRACHTGEVER:

SCHAAL: 1:2000

FORMAAT: A3

Tekeningnummer: TK-002

ONDERWERP:
Situatie

GETEKEND:	DATUM:
MA	18-12-2023
MA	14-02-2024
MA	21-02-2024
-	-
-	-
-	-

Bijlage 2, Fotoblad huidige status Camping Hauwert

Datum:
16 februari 2024





















Bijlage 3, Deelplannen

Datum:
16 februari 2024



kadastrale lijnen	Ondergrondse container
Nieuwe grenzen	Grasveld
32 appartementen 54 m^2 BVO (47 m^2 GBO) (Unit 5400x10000 mm)	
P Parkeren met grastegels	

Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT:
Camping Hauwert

OPDRACHTGEVER:

SCHAAL: 1:400

FORMAAT: A3

Tekeningnummer: TK-005

ONDERWERP:
Deelplan 1 / Appartementen

GETEKEND:	DATUM:
MA	18-12-2023
MA	14-02-2024
-	-
-	-
-	-
-	-



kadastrale lijnen	Ondergrondse container
Nieuwe grenzen	Grasveld
156 units 36 m² BVO (30 m² GBO) (Unit 3600x10000 mm)	
P Parkeren met grastegels	

Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT: Camping Hauwert

OPDRACHTGEVER:

SCHAAL: 1:750

FORMAAT: A3

Tekeningnummer: TK-006

ONDERWERP: Deelplan 2 / Huisvesting

GETEKEND:	DATUM:
MA	18-12-2023
MA	14-02-2024
-	-
-	-
-	-
-	-



kadastrale lijnen	
Nieuwe grenzen	
Vrijstaande woningen op kavel	
P Parkeren met grastegels	
Grasveld	

Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT:
Camping Hauwert

OPDRACHTGEVER:

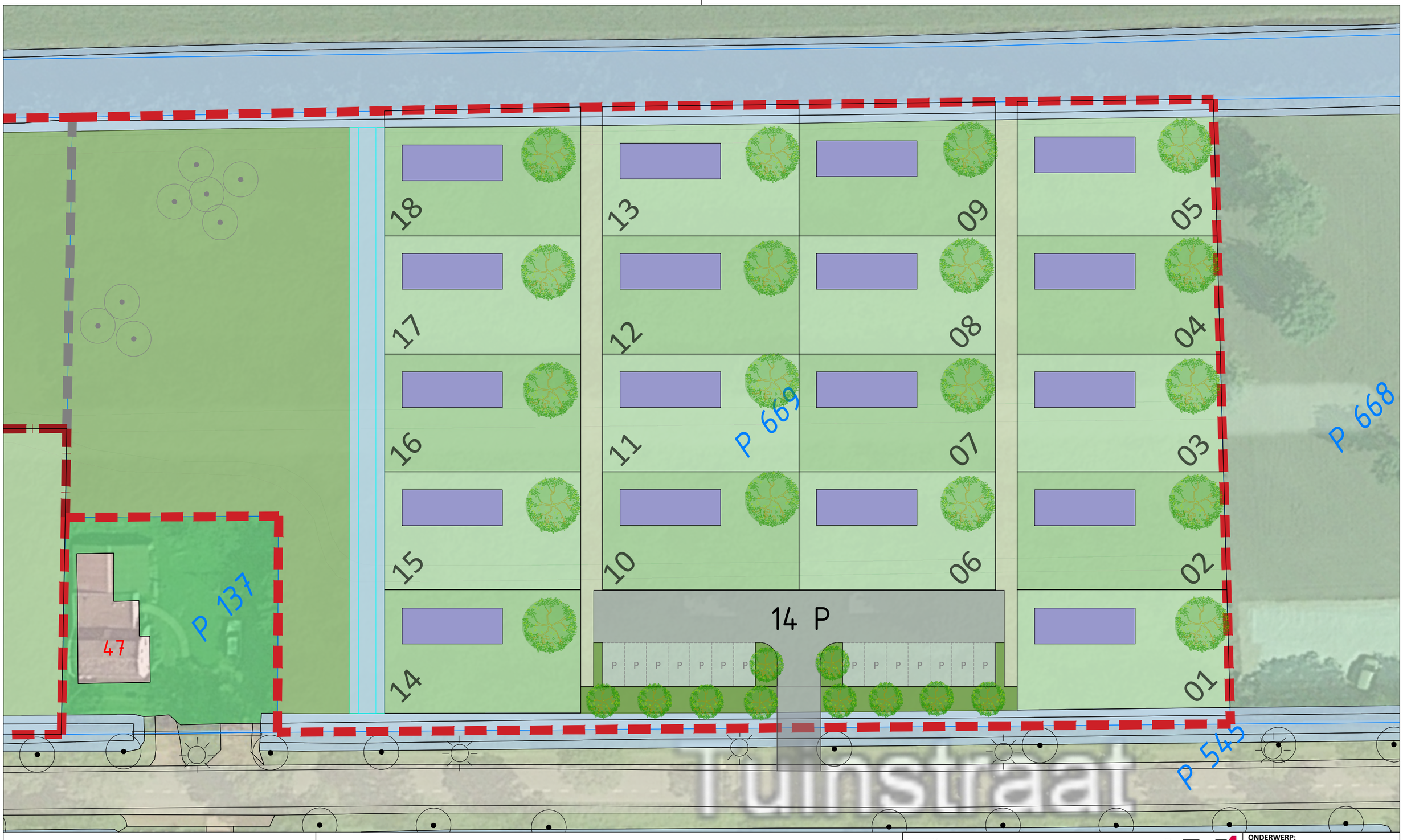
SCHAAL: 1:400

FORMAAT: A3

Tekeningnummer: TK-007

ONDERWERP:
Deelplan 3 / Vrijstaande kavels

GETEKEND:	DATUM:
MA	18-12-2023
MA	14-02-2024
-	-
-	-
-	-
-	-



kadastrale lijnen	
Nieuwe grenzen	
18 Lodges / recreatie op kavels	
P Parkeren met grastegels	
Grasveld	

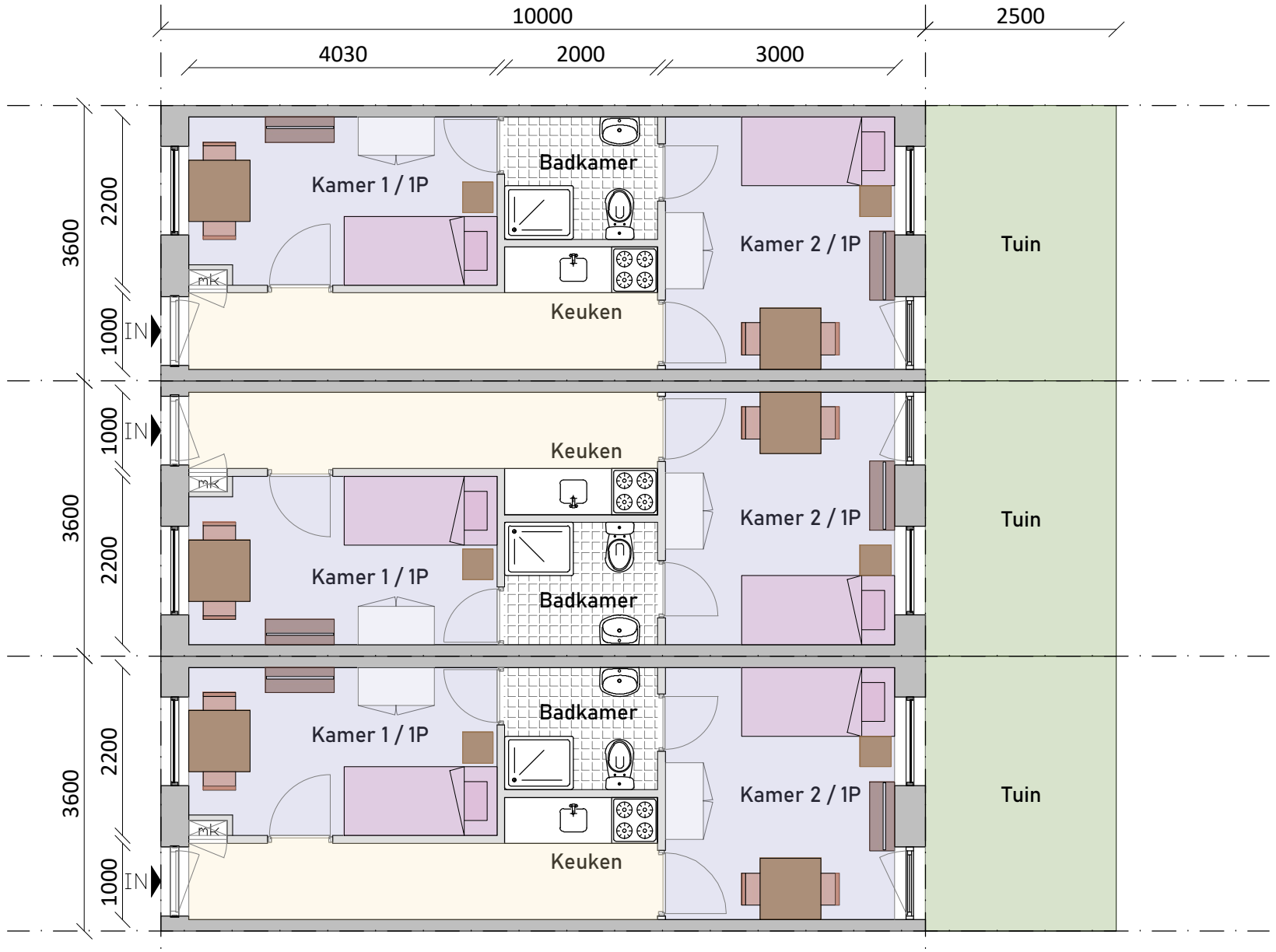
Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT: Camping Hauwert		ONDERWERP: Deelplan 4 / Tiny houses	
OPDRACHTGEVER:	SCHAAL: 1:400	FORMAAT: A3	Tekeningnummer: TK-008

GETEKEND:	DATUM:
MA	18-12-2023
MA	14-02-2024
MA	21-02-2024
-	-
-	-
-	-

Bijlage 4, Indelingsplattegrond huisvesting voor arbeidsmigranten

Datum:
16 februari 2024



Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

PROJECT:	Camping Hauwert
OPDRACHTGEVER:	
SCHAAL:	1:75
FORMAAT:	A4
Tekeningnummer:	TK-004
ONDERWERP:	Voorbeeld van unitindeling
GETEKEND:	MA
DATUM:	14-02-2024

Bijlage 5, Scoringstabel middelgrote huisvestingslocaties buitenlandse werknemers

Datum:
16 februari 2024

Scoringstabel middelgrote huisvestingsinitiatieven voor buitenlandse werknemers

Naam initiatief:

Factoren die bijdragen aan een goede middelgrote huisvestingslocatie voor buitenlandse werknemers	**Onderdelen van deze factoren**	**Score (- - t/m ++)**	**Toelichting**
	Criteria getoetst a.d.h.v. beantwoorde toetsingsvragen		
Bereikbaarheid en mobiliteit (verkeersafwikkeling)	Aansluiting op de bestaande infrastructuur		
	Multimodale ontsluiting (bereikbaarheid per wandel- en fietspaden, autowegen en OV)		
	Verkeersveiligheid, waaronder de aanwezigheid van of verbinding met veilige wandelpaden		
	Ligging t.o.v. a- en n-wegen		
	Ligging t.o.v. supermarkten		
	Ligging t.o.v. beoogde werkgever		
	Ligging t.o.v. openbaar vervoer		
Model/exploitatie en dagelijks toezicht	Toezicht en beheer		
	Aanwezigheid voorzieningen op huisvestingslocatie (sport, vrijetijdsbesteding, wasserette, supermarkt etc.)		
Ruimte die ontstaat op de reguliere woningmarkt door vrijkomende woningen	Hoeveelheid buitenlandse werknemers afkomstig van buiten de gemeente denkt u te gaan huisvesten?		
	Zijn er afspraken van de initiatiefnemer met uitzendbureaus of werkgevers om reguliere woningen vrij te spelen?		
Overig	Maatschappelijke meerwaarde		
Participatie	Participatieproces (kwaliteit en kwantiteit)		
	Criteria getoetst a.d.h.v. ambtelijke beoordeling		
Landschappelijke inpassing	Landschappelijke inpassing van het ontwerp		

Conform beleid	Groene inpassing (30% groen)		
	Conform provinciaal beleid, waaronder ligging t.o.v. BPL & NNN)		
	Conform rijksbeleid		
	Conform wet goed verhuurderschap		
	Conform gemeentelijk beleid, waaronder parkeren (Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021)		

Bijlage 6, Beheer- en toezichtplan basis Besdam B.V.

Datum:
16 februari 2024

Beheer- en toezichtplan

Huisvesting arbeidsmigranten, adres XXXXXX

Versie 1:

(Logo beheerder)

Beheer- en toezichtplan

Bedrijf	:	XXXXXXXXXXX
Adres	:	XXXXXXXXXXX
Opsteller	:	X
Telefoonnummer	:	X
E-mail	:	X
Datum	:	20 december 2023
Plaats	:	X

(Logo beheerder)

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Doel 4
3. Huisvestingslocatie XXXXXXX te XXXXXX 5
   3.1 Plangebied 5
   3.2 Arbeidershotel 6
4. Beheerder 8
5. Toezicht en beheer 9
   5.1 Beheerders 9
   5.2 Huisreglement 9
   5.3 Schoonmaak en onderhoud 9
   5.4 Kwaliteitscontrole 9
   5.5 Afvalverwijdering 9
   5.6 Veiligheidsvoorzieningen 10
   5.7 Toegang en parkeren 10
   5.8 Klachtenafhandeling 10
6. Voorwaarden gemeente XXXXXXXX 11
   6.1 Bouwkundig 11
   6.2 Shortstay huisvesting 11
   6.3 Overige zaken 11
7. Calamiteitenplan 12
   7.1 Wat te doen bij brand? 12
   7.2 Wat te doen bij letsel/ongeval? 12
   7.3 Wat te doen bij ontruiming? 12
   7.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers? 12
   7.5 Wat te doen noodweer? 12
   7.6 Preventie maatregelen 12

Bijlagen 13

Bijlage A: Huisreglement 13

1. Inleiding

Voor u ligt het beheer- en toezichtplan ten behoeve van het XXXXXX op de XXXXXXX te XXXXXX. Het te realiseren vastgoed aan de XXXXX te XXXXXXX zal ten behoeve zijn van de permanente/ tijdelijke huisvesting van XXXXXXX arbeidsmigranten, inclusief de daarbij horende voorzieningen. Dit document is opgesteld om omwonenden, huurders en de gemeente XXXXXX te informeren over de realisatie en het toezicht en beheer van het arbeidershotel.

Met vriendelijke groet,

Dhr./Mevr. XXX
Beheerder XXXXXXXXX

(Logo beheerder)

2. Doel

Onderstaand zijn de doelen van dit beheer- en toezichtplan voor de diverse belanghebbenden (de omwonenden, arbeidsmigranten, gemeente XXXXXX en de beheerder) beschreven.

Voor de omwonenden:
- Informatie communiceren over de huisvestingsvoorziening en de manier waarop de huisvesting gebruikt en beheerd zal worden.
- Het voorkomen van mogelijke bezwaren/ klachten van omwonenden.
- Een aanspreekpunt voor omwonenden.

Voor de arbeidsmigranten:
- Een kwalitatief goede en veilige huisvesting.
- Voldoende ruimte voor wonen, ontspanning en privacy.
- Het naleven van huis- en leefregels van de beheerder.

Voor de gemeente XXXXXX :
- Een beheer- en toezichtplan waarbij de belangen van omwonenden, huurders, verhuurder en gemeente XXXXXX behartigd worden.
- Voldoende borging van het 'Afwegingskader arbeidsmigranten 2020' van de gemeente XXXXXX in het beheer- en toezichtplan.
- Het voorkomen van mogelijke bezwaren/ klachten van inwoners van de gemeente XXXXXX.
- Woongenot voor de arbeidsmigranten.

Voor de eigenaar:
- Realisatie en beheer van het arbeidershotel aan de XXXXXX te XXXXXX .
- Aanspreekpunt voor arbeidsmigranten, omwonenden en gemeente XXXXXX .

(Logo beheerder)

3. Huisvestingslocatie XXXXXX te XXXXXX

3.1 Plangebied

Het plangebied betreft XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Het totale perceel heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa XXXXXX m^2. De situering van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1. Zoals ook te zien op de afbeelding is het op dit moment nog een braakliggend terrein.

Het voorgenomen plan past wel/niet bij de huidige bestemming van de Gemeente XXXXXX

Het project bevindt zich nu in de ...fase. Het project wordt gerealiseerd door XXXXXX . Indien het project volledig wordt goedgekeurd door de Gemeente XXXXXX zal de realisatie van dit project volgens projectplanning rond xxx afgerond zijn, waarna het arbeidershotel klaar zal zijn voor bewoning.

Afbeelding 1. Situering plangebied XXXXXX *te* XXXXXX

(Logo beheerder)

3.2 Arbeidershotel

Aanleiding

Enkele jaren geleden is de grond XXXXXX door de heer / firma xx aangekocht. In het verleden is het perceel gebruikt voor .. / staat nu enige tijd onbebouwd (kort stukje historie).
Vanwege het tekort aan woonruimte voor arbeidsmigranten op de woningmarkt in Nederland is de eigenaar voornemens hier een arbeidershotel te gaan realiseren. Meer aanbod van kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten is noodzakelijk om de ontwikkeling van XXXXXX bedrijven te ondersteunen. Daarnaast is een goede woonsituatie belangrijk voor het welbevinden en functioneren van de arbeidsmigranten. In afbeelding 2 is een impressie weergegeven van het aanzicht van het arbeidershotel.

Afbeelding 2. Impressie arbeidershotel

Woonconcept

Het plan is om het arbeidershotel kamergewijs te verhuren met een maximale capaciteit van XXXXXX personen. Er wordt een duurzame woon- en leefruimte gerealiseerd voor arbeidsmigranten die een tijdelijk huis in Nederland nodig hebben, vallend in de categorie short stay. Shortstay betreft een verblijf van enkele maanden tot maximaal één jaar, waarbij integratie (nog) niet aan de orde is. Het organiseren van beheer en ondersteuning en goede recreatieve voorzieningen is hierbij belangrijk en hier zal de beheerder dan ook zorg voor dragen.

Het arbeidershotel biedt mensen die vanuit een ander land komen werken een thuis, zodat zij op een gelijkwaardige en volwaardige manier kunnen deelnemen aan de maatschappij. De arbeidsmigranten die in het complex gaan wonen, gaan ook in de omgeving werken. Deze mensen worden bijvoorbeeld ingezet in distributiecentra, de land- tuinbouw, transportsector en de industrie. Steeds vaker worden er internationale arbeidsmigranten ingezet om aan de groeiende arbeidsvraag van Nederlandse bedrijven te voldoen. Een win voor de economie en een win voor de arbeidsmigranten.

Beheerder XXXXXXX creëert een fijn en veilig thuis zodat bewoners gelukkig en productief zijn en zij fijne buren worden. Daarbij worden eisen gesteld aan het beheer, de aanspreekpunten, informatievoorziening en communicatie met de omgeving. De woonvoorziening wordt voorzien van beheer voor 24-uurs toezicht en service en op locatie zijn er duidelijke huisregels. Deze zaken worden nader toegelicht in *'5. Toezicht en beheer'*.

In het arbeidershotel zijn diverse faciliteiten aanwezig ter ontspanning. Denk hierbij aan internetmogelijkheden, een fitnessruimte en een tv-/ ontspanningszaal. Op het buitenterrein is ontspanning mogelijk in de vorm van voetbal, basketbal, buiten fitness, yoga of tafeltennis. Ook wordt op het terrein een verblijfsgebied, rookruimte en parkeermogelijkheden gerealiseerd.

Inrichting

Het arbeidershotel heeft x verdiepingen. De wooneenheden zijn bedoeld voor het verblijf van één of twee personen. De eenpersoons slaapkamers (hoeveel?) hebben een oppervlakte van XXXXXX m2. Huurders van deze slaapkamers maken gebruik van de bijbehorende gemeenschappelijke woonkamer en sanitaire voorzieningen. Zie afbeelding 3 voor een impressie van den inrichting van eenpersoons kamers. Totaal zijn er XXXXXX woonkamers waar deze inwoners buiten hun eigen woonruimtes kunnen verblijven.
De slaapkamers voor twee personen (hoeveel?) hebben een oppervlakte van circa 27 m2 (totaal?) en beschikken over eigen woonkamer en sanitaire voorzieningen (zie afbeelding 4).

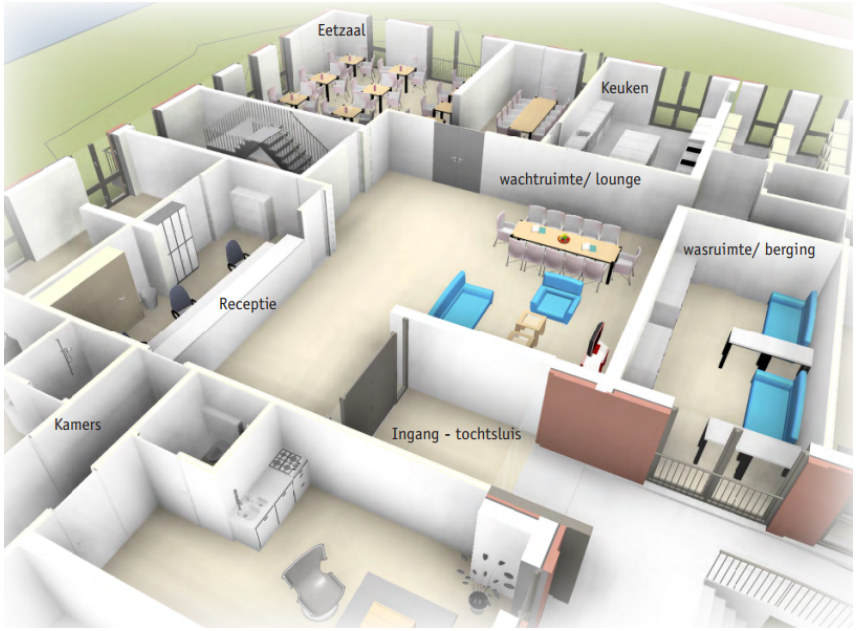


Afbeelding 3. Inrichting eenpersoons kamers



Afbeelding 4. Inrichting tweepersoons kamers

Daarnaast zijn er verspreid over de verdiepingen grotere gezamenlijke ruimtes aanwezig (zie afbeelding 5 voor het entreegebied van het Arbeidershotel). Zoals een fitnessruimte, een gezamenlijke eetzaal en een grote gezamenlijke verblijfsruimte. Op elke verdieping is er een wasruimte aanwezig.



Afbeelding 5. Gezamenlijke ruimtes entreegebied

(Logo beheerder)

4. Beheerder

Korte toelichting eigenaar en beheerder (standaard communicatie intro)

De eigenaar van de locatie XXXXXXXX B.V.?, zal de kamers verhuren aan detacheringsbureaus en/of direct aan arbeidsmigranten. XXXXXXXXXXXXB.V. zal als verhuurder ook de rol van beheerder van het arbeidershotel op zich nemen. Dit houdt in dat er controle wordt gedaan op zaken zoals het naleven van de huisreglement, het aantal personen en de algemene orde en netheid. Ook fungeert de eigenaar als aanspreekpunt voor vragen van omwonenden en is hij verantwoordelijk voor de afhandeling van klachten.

Zoals op iedere locatie waar huisvesting plaats vindt, is het van belang dat de eigenaar en bewoners (in dit geval: arbeidsmigranten) zich ervan bewust zijn dat er sprake is van een omgeving met omwonenden. Beheerder XXXXXXX heeft een huisreglement opgesteld om met omwonenden rekening te houden. Deze worden gecommuniceerd aan de arbeidsmigranten middels een fysiek exemplaar hangend aan de muur in de te verhuren kamers. Hier dient iedere huurder zich aan te houden. Deze huisreglement worden nader behandeld in '*5. Toezicht en beheer'*.

Mogelijke klachten of vragen van omwonenden (en arbeidsmigranten?) kunnen telefonisch of via de e-mail worden doorgegeven aan de beheerder. Onderstaand zijn de bijbehorende contactgegevens beschreven. De klachtenafhandeling wordt nader toegelicht in '*5. Toezicht en beheer'*.

Contactgegevens

Beheerder XXXXXXX
(Wie zal acteren als aanspreekpunt? Bereikbaarheid en beschikbaarheid ?)

- Naam
- Adres
- Telefoonnummer en tijden bereikbaar
- E-mail

(Logo beheerder)

5. Toezicht en beheer

1. ondersteuning en begeleiding van bewoners (bij aankomst, tijdens het verblijf en bij vertrek)
2. administratie, registratie (klachten en nachtregistratie) en beheer van bewoners- en bezoekersgegevens
3. periodieke kwaliteitinspecties en borgen naleving huisregels in meerdere talen
4. technisch onderhoud en schoonmaak en woninginspecties
5. educatie, communicatie en stakeholdermanagement
6. 24/7 bereikbaar voor calamiteiten

Onderstaand is beschreven hoe het toezicht en beheer van het arbeidershotel op de XXXXXX te XXXXXX zal worden georganiseerd.

5.1 Beheerders

Voor de dagelijkse leiding en toezicht op de locatie en bewoners van het arbeidershotel zijn toezichthouders aangewezen. Deze toezichthouders zijn fysiek aanwezig in het gebouw en verblijven ook op de huisvestingslocatie. Zij zijn de taal van de bewoners alsmede de Nederlandse taal machtig.

De toezichthouders zijn daarnaast verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting en fungeren als contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). XXXXXX De toezichthouders zijn 24/7 bereikbaar en beschikbaar voor alle belanghebbenden.

5.2 Huisreglement

In het huisreglement wordt bepaald waaraan de bewoners van het arbeidershotel zich gedurende hun verblijf moeten houden. Hieruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid.

Het huisreglement is opgesteld in de Nederlandse, Engelse en in de taal van de bewoners. Iedere arbeidsmigrant krijgt deze regels bij aanvang van de bewoning en moet tekenen voor het kennis nemen van en houden aan deze opgestelde regels. Deze regels worden tevens opgehangen aan de muur in de te verhuren kamers. Het huisreglement is bijgevoegd in bijlage A.

De toezichthouders zijn verantwoordelijk voor de handhaving van het huishoudelijk reglement. Bij overtreding van het huishoudelijk reglement zullen sancties (wat voor?) voor de bewoners plaatsvinden.

5.3 Schoonmaak en onderhoud

Het schoonmaken en -houden van de kamers wordt door de bewoners zelf uitgevoerd. Periodiek (frequentie?) zal ook door de eigen schoonmaakdienst schoonmaak worden uitgevoerd in de kamers. Daarnaast worden de algemene ruimtes x keer per week schoongemaakt door de schoonmaakdienst.

Periodiek onderhoud, storingen en reparaties aan het arbeidershotel wordt georganiseerd door de toezichthouders. Indien nodig worden hiervoor externe partijen ingeschakeld. Ook zal de beheerder zorgdragen voor het onderhoud en de netheid van het buitenterrein.

5.4 Kwaliteitscontrole

Door .. wordt x keer per maand op niet afgesproken dagen of tijdstippen kwaliteitscontroles uitgevoerd op de kamers. Er wordt gecontroleerd op de netheid, veiligheid en de kwaliteit van de aanwezige inventaris. Bij vermoeden van overtreding of klachten worden extra controles uitgevoerd. Daarnaast vindt er ook controle plaats of alle opgegeven arbeidsmigranten ook daadwerkelijk in hun kamer verblijven.

5.5 Afvalverwijdering

(Logo beheerder)

Afval zal worden verwijderd door een externe partij, met een nader te bepalen ledigingsfrequentie minimaal XXX per week. Bewoners dienen zorg te dragen voor juiste deponering en scheiding van hun afval.

5.6 Veiligheidsvoorzieningen

Het arbeidershotel zal voldoen aan alle gestelde eisen van de veiligheidsregio ten aanzien van de brandveiligheid (bijv. brandblussers, blusdekens, rookmelders). Deze worden ook onderhouden door de beheerder/ toezichthouders.

5.7 Toegang en parkeren

De officiële ingang bevindt zich aan de zuidzijde van het pand. Op het terrein worden totaal XXXXXX parkeerplaatsen gerealiseerd. Waarvan XXXXXX parkeerplekken op de binnenruimte aan de zuidzijde van het pand, bedoeld voor de zowel bezoekers als bewoners. Deze parkeerplekken worden omringd lage, groenblijvende hagen zodat de geparkeerde voertuigen en de binnenruimte zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken. Door de hagen behoudt de omgeving ook haar groene karakter.

In afbeelding 3 is een impressie weergegeven van de parkeer- en vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van het arbeidershotel.

Afbeelding 3. Impressie entree arbeidershotel

5.8 Klachtenafhandeling

De toezichthouders van het arbeidershotel zullen aanspreekpunt zijn voor melding van klachten en/of incidenten. Mogelijke klachten of vragen van omwonenden (en arbeidsmigranten?) kunnen telefonisch of via de e-mail 24/7 worden doorgegeven. De bijbehorende contactgegevens zijn beschreven in *'4. Beheerder'*.

Bij klachten zullen de toezichthouders de desbetreffende persoon of personen altijd aanspreken en indien nodig maatregelen treffen. Bij overtreding van regels uit het huisreglement wordt normaliter één waarschuwing gegeven, voordat de bewoners uit hun kamer gezet worden. Indien de overtreding ernstig is worden bewoners direct uit hun kamer gezet.
Indien nodig zal bij strafrechtelijke overtredingen de politie ingeschakeld worden.

De klachtenafhandeling zal binnen redelijkheid worden opgelost. De toezichthouders informeren de melders vervolgens indien nodig over de afhandeling van de melding. De gemelde klachten inclusief tijdstip en geboden oplossingen worden geregistreerd in een systeem. Na afhandeling wordt gecontroleerd of de klachten zijn opgelost en regels worden nageleefd.

> Communicatie met omwonenden: periodieke evaluatie van de situatie ?

6. Voorwaarden gemeente XXXXXXX

Onderstaand is beschreven hoe de overige voorwaarden voor 'Kwaliteit huisvesting arbeidsmigranten' van de Gemeente XXXXXX worden toegepast in het arbeidershotel.

6.1 Bouwkundig

Het arbeidershotel is planmatig en bouwkundig uitgewerkt door architectenbureau XXXXXX. Het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, te weten een landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en een aantrekkelijke leefomgeving voor de bewoners. Ook zal de locatie aan de eisen ten aanzien van duurzaamheid voldoen (normen voor Energie-neutrale Gebouwen).

De bebouwing krijgt de bestemming XXXXXX . Het arbeidershotel zal voldoen aan de eisen van Stichting Normering Flexwonen (SNF), waarna er jaarlijks een herkeuring zal plaatsvinden voor het behouden van deze SNF-certificering.

6.2 Shortstay huisvesting

In aansluiting op de Shortstay huisvestingsvoorwaarden worden de volgende zaken georganiseerd in het arbeidershotel:

- De slaapkamers zijn geschikt voor 1 à 2 personen.
- Op het terrein, zowel binnen als buiten, is gelegenheid voor samenkomst en ontspanning. Zo staat buiten een tafeltennis tafel, voetbal/basketbal veld en een ruimte voor buitenfitness/yoga. Binnen worden internetmogelijkheden, een fitnessruimte, en tv- / ontspanningszaal gerealiseerd.
- Er zijn voorzieningen voor wassen en drogen van kleding en beddengoed aanwezig.
- Parkeerbeleid, stallen van fietsen en afvalcontainer voldoet aan de uitgangspunten.
- De slaapkamers voldoen aan een binnen niveau van 33 dB.
- Er wordt voorlichting en informatie (aansluitend aan SNF-voorwaarden) geboden aan de bewoners in het Nederlands, Engels en de taal van de bewoners. Ook is informatie ter beschikking over CAO, scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente XXXXXX.

6.3 Overige zaken

Tevens wordt voldaan aan de volgende overige voorwaardelijke zaken:

- In het arbeidershotel worden arbeidsmigranten gehuisvest die hoofdzakelijk werkzaam zijn in de gemeenten XXXXXX .
- De bewoners worden verplicht zich in de BRP van de Gemeente XXXXXX in te schrijven bij een verblijf van langer dan 4 maanden. De beheerder zal hierop controleren en toezien.
- Het huisvesten van personen onder de 18 is niet toegestaan.
- De bezetting wordt bijgehouden in een digitaal nachtregister van verblijf waarin het volgende wordt opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.

7. Calamiteitenplan

De volgende procedures dienen aangehouden te worden in geval van calamiteiten.

7.1 Wat te doen bij brand?

- Meld de brand/rook aan de beheerder huisvesting door middel van bellen naar …? / Of direct 112 bellen?
- Vermeld uw naam, plaats van de brand en ernst/ omvang van de brand.
- De beheerder van de huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer/ inschakelen hulpverleningsorganisaties/ ontruimen).
- Waarschuw aanwezigen in de directe omgeving.
- Volg de instructies van de beheerder op (zoals bijv. zelf blussen).
- Verlaat het gebouw altijd rustig en niet rennend.

7.2 Wat te doen bij letsel/ongeval?

- Meld het letsel/ongeval aan de beheerder huisvesting door middel van bellen naar ? / Of direct 112 bellen?
- Vermeld uw naam, plaats van het slachtoffer en ernst/ aard van het letsel/ongeval.
- De beheerder van de huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer/ inschakelen hulpverleningsorganisaties).
- Volg de instructies van de beheerder op.
- Laat het slachtoffer niet alleen.

7.3 Wat te doen bij ontruiming?

- Volg de aanwijzingen van de beheerder en/of brandweer.
- Ga via de kortste route naar de verzamelplaats (waar is deze?).
- Verlaat het gebouw altijd rustig en niet rennend.
- Wacht op de verzamelplaats tot nader bericht.

7.4 Wat te doen bij overval/agressie van werknemers?

- Meld het incident aan de beheerder huisvesting door middel van bellen naar ? / Of direct 112 bellen?
- Vermeld uw naam, plaats van het incident, ernst/omvang van het incident.
- De beheerder van de huisvesting bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer/ inschakelen hulpverleningsorganisaties).
- Volg de instructies van de beheerder op.

7.5 Wat te doen noodweer?

- Melding doen bij beheerder huisvesting door middel van bellen naar ?
- De beheerder van de huisvesting komt ter plaatse en bepaalt de vervolgactie (hulpverlening in eigen beheer/ inschakelen hulpverleningsorganisaties).
- Volg de instructies van de beheerder op.

7.6 Preventie maatregelen

- De beheerder van de huisvesting is 24/7 bereikbaar en beschikbaar.
- Het calamiteitenplan wordt in de kamers en de algemene ruimten opgehangen in het Engels / taal van bewoners.Er vindt regelmatig een evaluatie plaats met de direct buurt / dorpsraad over de gang van zaken.
- Indien nodig kan een professionele beveiligingsdienst opgeroepen worden op risicomomenten.

Bijlagen

Bijlage A: Huisreglement

Minimaal te behandelen volgens de regels van de Gemeente XXXXXXX in het Huisreglement:

- Overlast (aanpak, maatregelen, sancties)
- Verstoring van de openbare orde en veiligheid (aanpak, maatregelen, sancties)
- Drugs- en alcoholgebruik
- Parkeren
- Geluidsoverlast
- Zwerfaval

Dit huisreglement is van toepassing op het arbeidershotel gevestigd op de XXXXXX te XXXXXX en bestemd voor alle bewoners (en hun bezoekers) van de woonlocaties.

1. Enkel bewoners met een geldige huurovereenkomst hebben het recht om te **verblijven** in de woonlocatie. Zij dienen zich bij eerste aankomst bij de beheerder aan te melden voor de nachtregistratie en sleuteloverdracht.

2. Een bewoner is verantwoordelijk voor de kamer waarin hij/zij verblijft. Bij controle door de eigenaar moet de woonlocatie correct, geordend en leefbaar **schoon** zijn. Bij vertrek uit de kamer is het de verantwoordelijkheid van de bewoner om zijn/haar kamer netjes achter te laten. Wanneer een bewoner in gebreke blijft, kunnen er schoonmaakkosten in rekening gebracht worden.

3. Het **afval** in het arbeidershotel en de naaste omgeving daarvan dient men in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Het is niet toegestaan (frituur)vet/ olie en vochtige doekjes door riolering te spoelen.

4. Voor de **brandveiligheid** van de woonlocatie is het noodzakelijk dat vluchtwegen en nooduitgangen ten allen tijde worden vrijgehouden. Het is daarnaast niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan brandveiligheidsapparatuur of rookmelders onklaar te maken. Brandblussers, blusdekens en overige brandblusapparaten dienen ten allen tijde zichtbaar en goed bereikbaar te blijven.

5. Er mag uitsluitend voedsel bereid worden (koken, bakken en braden) in de keuken van de woonlocatie. Het gebruik van open **vuur** is verboden.

6. De kamers worden door de beheerder gemeubileerd en ingericht ter beschikking gesteld. Bewoners zijn verantwoordelijk voor het behoud van alle **inventaris** in hun kamer. Het is niet toegestaan om inventaris te verplaatsen naar buiten of andere kamers.

7. De beheerder stelt de volgende **gemeenschappelijke voorzieningen** beschikbaar: wasruimte, badkamer, toiletten, fitnessruimte, parkeergarge, … en … De gemeenschappelijke voorzieningen/ ruimtes dienen na gebruik netjes en schoon achtergelaten worden.

8. **Privé-eigendommen** van bewoners dienen uitsluitend op de betreffende kamer bewaard te worden. Privé-eigendommen in de algemene ruimtes kunnen zonder vooraankondiging in bewaring genomen worden.

9. De beheerder stelt zich niet **aansprakelijk** voor vermissing en/of vernieling van persoonlijke eigendommen van de bewoners.

10. Het is niet toegestaan in het arbeidershotel, of in de naaste omgeving daarvan **dieren** te houden.

11. Het is niet toegestaan om motoren, werktuigen, gereedschappen of dergelijke goederen te houden, welke naar de mening van de eigenaar **overlast** kunnen veroorzaken.

(Logo beheerder)

12. **Geluidsproducerende** apparaten, zoals radio en televisie, dienen zodanig gebruikt te worden dat het geluid buiten de kamer niet hoorbaar is.

13. Het is niet toegestaan **(geluids)overlast** te veroorzaken voor andere gasten en/of omwonenden. Indien overlast door bewoners wordt veroorzaakt, worden de bewoners aangesproken op hun gedrag en/of veroorzakende apparatuur in bewaring genomen. (Sancties?)

14. Verstoring openbare orde en veiligheid? Geweld / strafbaar feit?

15. Bewoners kunnen vrij gebruik maken van **internet** in het arbeidershotel. De beschikbare verbinding dient gezamenlijk gebruikt te worden. De beheerder kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen die door het gebruik van internet zijn ontstaan.

16. **Voertuigen** dienen geparkeerd te worden op de daarvoor bestemde locatie op het terrein, zijnde de halfondergrondse parkeergarage. Deze dienen zo geparkeerd te worden dat zij niemand tot overlast zijn.

17. **Fietsen** dienen zo mogelijk binnen geplaatst te worden in de daarvoor bestemde garage/berging.

18. Het is verboden te **roken** in de gehele woonlocatie, dit is enkel toegestaan in de daarvoor aangewezen plekken op het terrein. Het gebruik/in het bezit hebben van **drugs** en verdovende middelen wordt niet getolereerd en kan directe uitzetting tot gevolg hebben. (Alcohol?)

19. De **verwarming** van de woonlocatie vindt uitsluitend plaats door middel van een centrale verwarmingsinstallatie. Het is niet toegestaan om zelf elektrische- of gaskachels of iets dergelijks te plaatsen. Bij controle wordt dit direct verwijderd.

20. Bewoners zijn aansprakelijk voor alle **schade** die door hen (of door bezoekers) aan de woonlocatie en/of inventaris van de beheerder of van derden aangericht wordt.

21. **Storingen** in en om de woonlocatie dienen direct gemeld te worden via ...

22. Indien bewoners de kamers **verlaten** dient men alles netjes achter te laten, de verlichting en de elektrische apparaten uit te schakelen en ramen en deuren af te sluiten.

23. De beheerder heeft ten alle tijden het recht de kamer te **betreden** om inspectie- en onderhoudswerkzaamheden te verrichten.

24. Indien de bovenstaande huisregels worden **overtreden**, is de beheerder bevoegd om de maatregelen te treffen die hij geschikt acht. (Sancties/ boetes?)
    Eerst zal een officiële mondelinge of schriftelijke **waarschuwing** plaatsvinden. Indien u ondanks deze officiële waarschuwing nogmaals de huisregels overtreed, is de beheerder bevoegd om u permanent te verwijderen uit de locatie.

(Logo beheerder)

Bijlage 7, Krantenartikel NHD/ WF d.d. 13 januari 2024

Datum:
16 februari 2024

REPORTAGE Beperkt woningaanbod raakt jongeren en starters keihard

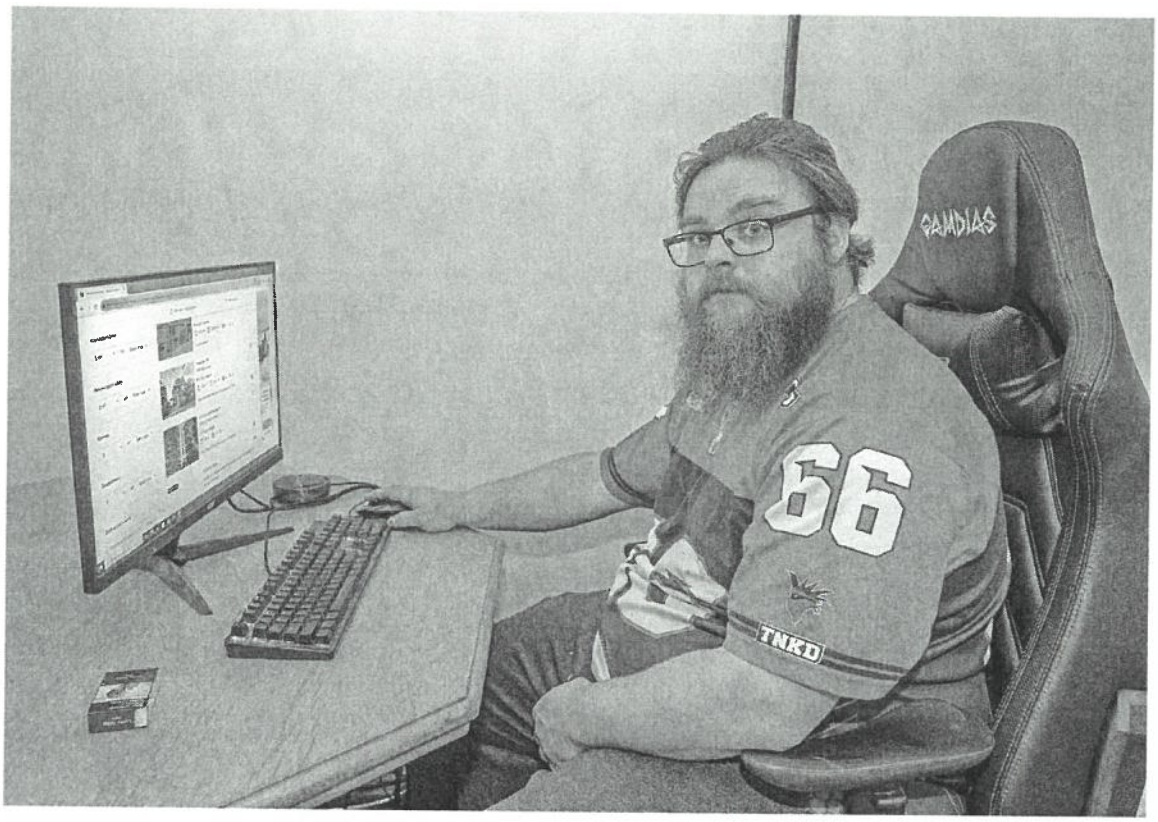
Weinig starterswoningen in regio West-Friesland

Het is voor jongeren bijna onmogelijk om een huurhuis te vinden in West-Friesland. Wachtlijsten voor sociale huur zijn te lang en in de vrije sector zijn de prijzen te hoog. Een oplossing lijkt voorlopig ver weg.



Bas Beekman
b.beekman@mediahuis.nl

Hoogkarspel ■ Het is nu ongeveer vier jaar geleden dat Rob Broers van Hoorn naar Hoogkarspel verhuisde. Echt zin had hij er toen niet in. Ja, het is een prima woning en nee, Hoogkarspel is geen vervelende plek om te wonen. Maar toch, al zijn vrienden wonen nog altijd in Hoorn, dus het liefst was hij daar in de buurt blijven wonen. Hij had echter geen keuze. Van zijn huisbaas kreeg hij opeens het bericht dat hij moest vertrekken uit zijn woning.



Rob Broers wil terug verhuizen naar Hoorn. FOTO ROBERT GIELING

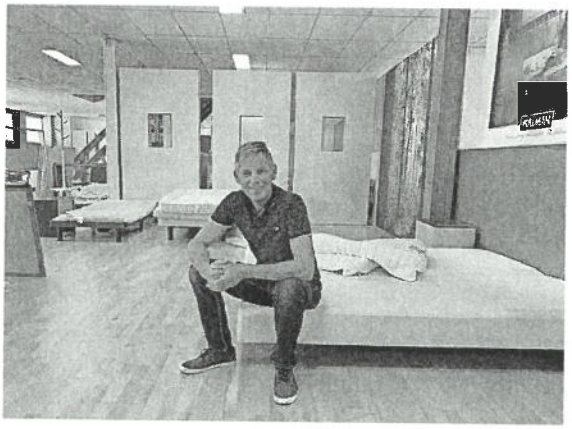
Onbetaalbaar

Sinds hij in Hoogkarspel woont, probeert Rob terug te verhuizen naar Hoorn. Helaas zonder succes. Hij verdient te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar via Funda lukt het ook niet. „Er zijn al weinig huurwoningen in West-Friesland", zegt hij deemoedig. „Alles wat voorbij komt, is gewoon onbetaalbaar. En ik heb een goede baan. Moet je nagaan als je wat minder verdient."

Het verhaal van Rob is er één uit honderden. Voor jongeren is het bijna onmogelijk om een woning te vinden in West-Friesland. Van Avenhorn tot Enkhuizen zijn de prijzen torenhoog en onbetaalbaar voor iemand die net begint met werken - laat staan voor iemand die studeert.

In vergelijking met andere regio's heeft West-Friesland een krap aanbod in de huursector. In Nederland is 42,8 procent van de woningen bestemd voor huur. Geen enkele West-Friese gemeente komt boven dat gemiddelde uit. In totaal is in West-Friesland 32,9 procent van de woningen bestemd voor huur, waarvan maar 30,5 procent bestemd is voor de vrije sector. De verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en de vrije sector verschilt enorm per gemeente.

> „Alles wat voorbij komt, is gewoon onbetaalbaar



Peter Karsten in de oude beddenwinkel. ARCHIEFFOTO MARCEL ROB

Doorstroming

Doordat mensen ouder worden is de doorstroming in de regio slecht. Ouderen die eerst naar een verzorgingstehuis gingen, blijven langer thuis wonen. Die woningen komen niet vrij voor een nieuwe generatie.

Bijna onmogelijk

Het zorgt voor de onwenselijke situatie dat starters geen fatsoenlijke huurwoning kunnen vinden. Zeker als iemand in zijn eentje iets zoekt, is dat bijna onmogelijk in de regio. Alle éénkamerwoningen in de vrije sector zijn duurder dan 900 euro. Die prijs is veel hoger als je in Hoorn iets zoekt. Daar komt elke woning maandelijks boven de 1200 euro uit. Met zijn tweeën iets huren is soms nog wel te doen, maar voor alleenstaanden is het lastig om iets betaalbaars te vinden.

De problemen zijn er al jaren en lijken op de korte termijn niet te verdwijnen. Bij de Woonbond regent het intussen klachten van wanhopige starters en studenten die niet aan een woning kunnen komen.

„Veelal zijn dat mensen die helemaal geen bijzonder hoge eisen stellen aan hun woning", zegt Mathijs ten Broeke, woordvoerder van de Woonbond. „De markt zit voor jongeren gewoon volledig op slot. Hierdoor worden ze kwetsbaar voor misstanden. Starters zijn al blij als ze een huurhuis hebben gevonden, dan vergeten ze soms hun rechten. Huurbazen maken daar regelmatig misbruik van."

Demissionair minister van Volkshuisvesting Hugo de Jonge had het aan het begin van zijn regeringsperiode telkens over 'bouwen, bouwen, bouwen' als oplossing voor de woningnood. Volgens Ten Broeke heeft deze aanpak echter niet het gewenste effect voor jongeren. „Als je gaat bouwen, is het belangrijk om te kijken voor wie je bouwt, en daar is op het moment te weinig aandacht voor. Projectontwikkelaars bouwen liever voor mensen met een ruim budget. Dan zijn ze er zeker van dat ze hun investering terugverdienen. Starters vissen hierdoor naast het net."

Lokale initiatieven

Gemeenten moeten hierdoor zelf meer sturen op ruimte voor jongeren, al lijkt dat niet altijd prioriteit te hebben. Lokale initiatieven stuiten regelmatig op verzet. Zo probeerde Peter Karsten in 2022 zijn oude beddenshowroom om te bouwen tot appartementen voor starters, maar dat mocht niet van de gemeente Hoorn omdat het het landelijke karakter van de wijk zou aantasten.

Toch zijn er ook initiatieven voor jongeren die wel voet aan de grond krijgen, zoals in Koggenland. Aan het Veer in Avenhorn worden 44 woningen gebouwd, waarvan 17 voor jonge starters.

Bij de bekendmaking van het plan werd de noodzaak maar weer eens duidelijk. Zonder enige publiciteit voor het plan waren er al 200 aanmeldingen.

Bijlage 8, Brief akkoord principeverzoek

Datum:
16 februari 2024

Rotteveel M4
BOUWMANAGEMENT EN VASTGOEDADVIES

Gemeente Medemblik
t.a.v. J. Broeders
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Alkmaar, 15 februari 2024

Betreft: Principeverzoek camping Hauwert / akkoordverklaring eigenaren

Geachte heer Broeders,

Conform ons overleg d.d. 29-11-2023 zouden wij nog terugkomen op ons principeverzoek en de ondertekening van tenminste 2/3 van de VOF, die het eens zijn met het plan.

Wij zijn bezig met het principeverzoek, zoals eerder ingediend d.d. 02-06-2023, nader te onderbouwen inclusief een kruisjeslijst conform Sweco rapportage en de motie 30-11-2023.

Onderstaand hebben de eigenaren meegetekend voor akkoord op het principeverzoek.

Met vriendelijke groet,
namens Rotteveel M4

(ing.) H.L.M. Rotteveel

Voor akkoord:
Park aan het Water V.O.F.

Mevrouw S. Hartog

De heer S. Ursem