Raadsvoorstel d.d. 03-04-2025

Zaaknummer	Z-25-547451
Documentnummer	DOC-25-997524
Onderwerp	Middelgrote huisvestingslocatie buitenlandse werknemers 'Zegersweel'
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Samenvatting
In de gemeente Medemblik is er een tekort aan geschikte huisvesting voor buitenlandse werknemers, wat leidt tot onveilige en ongewenste woonomstandigheden. Op 30 november 2023 besloot de raad dat er minimaal één en maximaal twee middelgrote huisvestingslocaties gerealiseerd kunnen worden. Er werd ook toegezegd dat de plannen nogmaals aan uw raad zouden worden voorgelegd. Dat doen wij voor Zegersweel met dit voorstel. Het plan Appelschenkbos wordt nog een keer besproken op de Omgevingstafel en zal op een later moment aan uw raad worden voorgelegd.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 25 Februari 2025

Gelet op;

Het raadsbesluit van 20 juni 2024 over het verder uitwerken van de principeverzoeken 'Zegersweel' en 'Appelschenkbos';

Overwegende dat;

Er een tekort is aan goede en legale huisvesting voor buitenlandse werknemers in de gemeente Medemblik;

Het college heeft toegezegd dat de plannen 'Zegersweel' en 'Appelschenkbos' nogmaals aan de raad zouden worden voorgelegd;

De raad in zijn vergadering van 3 april 2025 de amendementen Arbeidsmigranten Zegersweel en Zegersweel aangenomen heeft;

GEMEENTE
Medemblik

besluit

Te verklaren de volgende wensen en bedenkingen te hebben bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de middelgrote huisvestingslocatie 'Zegersweel' te Wervershoof:

a. Toetsing van de nog openstaande twee punten uit het amendement van 30 november 2023:
    i. Toetsing van de aanvraag op mobiliteit, inclusief verkeersafwikkeling, exploitatiemodel, dagelijks toezicht, landschappelijke inpassing, parkeren en de bereikbaarheid van voorzieningen;
    ii. Opname van een realistisch handhavingsplan.
b. In aansluiting op de al gedane toezegging van de initiatiefnemer om in het eerste jaar 250 uitzendkrachten, die momenteel in reguliere woningen verblijven, in het eerste jaar na oplevering te verplaatsen naar Zegersweel, maximale inzet door het college op het vrijmaken van reguliere woningen in Medemblik;
c. Maximale inspanning van de initiatiefnemer, in samenwerking met het college, om te voorkomen dat de vrijkomende en mogelijk nieuwe adressen opnieuw worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
d. Toepassing van de Wet goed verhuurderschap (per 1 juli 2023);
e. Verplichte 24/7 aanwezigheid van een beheerder, inclusief een intern en extern camerasysteem en een afgeschermd sleutelbeheersysteem;
f. Verkeersmaatregelen gebaseerd op de intensiteit toename en afstemming met de omgeving en toetsing door het college op verkeersveiligheid, met een eerlijke kostenverdeling voor fysieke aanpassingen;
g. Een verkeersveiligheidsplan en -aanpak voor de kruising Tolweg/Veenakkers/WFO;
h. Een nieuwe volwaardig participatie met de inwoners van Zwaagdijk Oost;
i. Maximale inspanning van het college om in samenwerking met de initiatiefnemer ervoor te zorgen dat er als gevolg van deze huisvesting daadwerkelijk woningen in onze gemeente worden vrijgemaakt voor reguliere bewoning;
j. De elektriciteitsaansluiting voor Zegersweel brengt de aansluiting voor nieuwe woningen niet in gevaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 3 april 2025

De griffier,

De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 03-04-2025

Ter besluitvorming

Aanleiding

Op 30 november 2023 heeft uw raad uitgesproken minimaal één en maximaal twee middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers te willen realiseren. Op 20 juni 2024 heeft uw raad besloten dat twee principeverzoeken (Zegersweel en Appelschenkbos) verder uitgewerkt mochten worden. Er werd toen door het college toegezegd dat de plannen nogmaals aan uw raad zouden worden voorgelegd. Dat doen wij nu voor Zegersweel met dit voorstel. Het plan Appelschenkbos wordt nog een keer besproken op de Omgevingstafel en zal op een later moment aan uw raad worden voorgelegd.

Het project is niet in strijd met het beleid 'Huisvesting Buitenlandse werknemers gemeente Medemblik'. Het college verzoekt u via dit raadsvoorstel om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken, zodat het een gedegen afweging kan maken tussen het maatschappelijk belang van de huisvesting en het bouwen in buitenstedelijk gebied.

Voorgesteld besluit

1. Te verklaren geen 'wensen en bedenkingen' te hebben bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de middelgrote huisvestingslocatie 'Zegersweel' te Wervershoof.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1.1 *De initiatieven voor middelgrote huisvestingslocaties dragen indirect bij aan het invullen van de woningbouwopgave.*

Momenteel is er zowel landelijk als in de gemeente Medemblik sprake van een woningtekort. Er is een onbekend aantal buitenlandse werknemers (illegaal) gehuisvest binnen onze gemeente. Het strikt handhaven op illegale huisvesting wordt effectiever op het moment dat er een kwalitatief goed en legaal alternatief aangeboden wordt. Door de realisatie van middelgrote huisvestingslocaties, in combinatie met strikte handhaving op illegale huisvesting, komen er naar verwachting op enige termijn woningen vrij voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast zullen we hierover in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst afspraken maken met de initiatiefnemer.

In een raadsinformatienota d.d. 19 maart 2024 heeft het college aan uw raad geschetst hoe zij tot een intensivering van de handhaving op illegale bewoning wil komen.

Essentieel onderdeel daarvan is een programmatische aanpak die bestaat uit de onderdelen 'handhaving', 'heffen & registratie' en 'huisvesting'.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
Voor het in behandeling nemen van de plannen en de vergunningsaanvraag worden leges geheven. De initiatiefnemer krijgt hiervoor een factuur toegestuurd.

Juridische Zaken
N.v.t.

Uitvoering/evaluatie
Wanneer uw raad besluit geen wensen en bedenkingen te hebben bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor Zegersweel zal de vergunningsprocedure gestart worden.

Participatie
Er heeft participatie plaatsgevonden door middel van een participatieavond en persoonlijke gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden. U kunt meer lezen over de participatie in het bijgevoegde participatieverslag.

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing Zegersweel: DOC-25-1011771
2. Participatieverslag Zegersweel DOC-25-1011761

Commissie d.d. 20 maart 2025