- Concept B-1 -

Gemeente M e d e m b l i k

Ruimtelijke onderbouwing

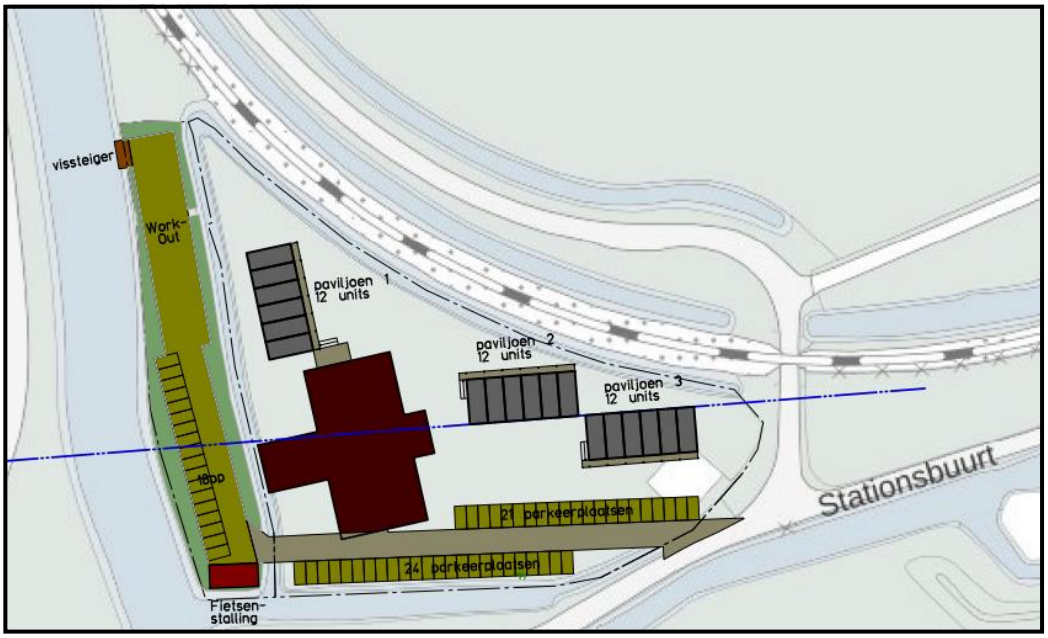
ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan

Project:

"Logiescampus Arbeidsmigranten Stationsbuurt 1, Benningbroek"

(Permanente en tijdelijke huisvesting voor een periode van max. 20 jaar)



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

17 oktober 2023

TOELICHTING

1. Inleiding 1.

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling 3.

3. Ruimtelijk beleidskader 6.
3.1 Nationale Omgevingsvisie 6.
3.2. Provinciaal beleid 8.
3.3 Regionaal beleid 10.
3.4 Gemeentelijk beleid 11.
3.4.1 Structuurvisie Medemblik 11.
3.4.2 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik 11.
3.4.3 Bestemmingsplan 12.

4. Beeldkwaliteit 13.
4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid 13.
4.2. De gemeentelijke welstandsnota 16.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten 16.
5.1 Milieu 16.
5.1.1 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 16.
5.1.2 Bodem en grondwater 18.
5.1.3 Watertoets 18.
5.1.4 Bedrijven en milieuzonering 20.
5.1.5 Wegverkeerslawaai 21.
5.2 Verkeersaspecten 22.
5.3 Luchtkwaliteit 22.
5.4 Externe veiligheid 22.
5.5 Leidingen 23.
5.6 Cultuurhistorie / Archeologie 23.
5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna 23.
5.8 Duurzaamheidaspecten 24.

6. Uitvoerbaarheid 24.

Bijlagen:

Bijlage 1 Welstandscriteria Buitengebied
Bijlage 2 Nadere gegevens uit het ontwerp - presentatieplan
Bijlage 3 Aeriusberekening
Bijlage 4 Conclusie Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5 Besluitkaart
Bijlage 6 Beheerplan

Separate bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing
(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A Omgevingsscan Flora en Fauna
Bijlage B Verkennend bodemonderzoek

1. Inleiding

Initiatief

De Leeuw Projectontwikkeling B.V., Kneeskade 1c, 1761 JB Anna Paulowna, is voornemens
een permanent logiesgebouw met 3 tijdelijke dependances voor arbeidsmigranten te realiseren op de locatie Stationsbuurt 1 te Benningbroek, gemeente Medemblik. Hiermee zullen 164 logiesplekken beschikbaar komen, waarvan 92 permanent.
De tijdelijke logiesfunctie is bedoeld voor de termijn van maximaal 20 jaar. Na het verstrijken van deze termijn worden de dependances verwijderd en de erfverharding teruggebracht tot hetgeen noodzakelijk is voor het hoofdgebouw.

De initiatiefnemer heeft op 6 april 2022 voor een grootschaliger variant met 234 logiesplekken een principeverzoek ingediend, waarvan de gemeente heeft aangegeven, dat een dergelijk project kan voldoen aan te stellen voorwaarden en in ieder geval tegemoet komt aan de huisvestingsproblematiek van tijdelijke werknemers, waarbij tevens minder sprake zal zijn van verdringing op de reguliere woningmarkt.

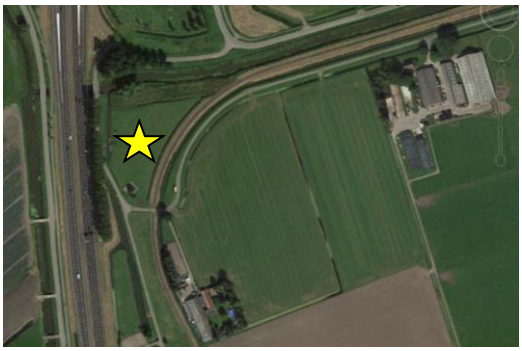
Omdat de grootschaligheid op gespannen voet bleek te staan met de landschappelijke waarden van de omgeving is de voorliggende variant uitgewerkt met een hoofdgebouw, dat qua omvang dichter bij de mogelijkheden komt, die de vigerende stedenbouwkundige regeling toestaat.

De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Medemblik, sectie S nrs. 206 en 207.

afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

Bestaande situatie

De planlocatie ligt tussen de autosnelweg A7 en de recreatieve spoorlijn Medemblik - Hoorn.
Het betreft een onbebouwd terrein met het adres Stationsbuurt 1, waarop een horeca-bestemming ligt, die bedoeld was voor de realisering van een hotel-restaurant met een molen, maar die nooit is geëffectueerd.
Op ca. 230 m' ten oosten ligt een agrarisch bedrijf aan de Broerdijk 32 en ca. 100 m' ten zuiden is de wildopvang 'De Bonte Piet' aanwezig op Stationsbuurt 2 (**afb. 2**).
Het plangebied bestaat uit 2 delen: het perceel grasland (6380 m2), nu vrijwel onverhard en aan de noordzijde daarvan het voormalige rangeerterrein van de Stichting Stoomtram (1832 m2), met struiken en enkele bomen, eveneens onverhard.



afb. 2 De planlocatie

Huidige bestemming en gewenste afwijking

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan **"Buitengebied"**, vastgesteld 22 februari 2018.
Op de gronden liggen de enkelbestemmingen "Horeca 2" (artikel 23) en "Verkeer - Railverkeer" (art. 36), alsmede de Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- molenbiotoop' (die feitelijk is achterhaald).
De gewenste afwijking van het bestemmingsplan betreft het gebruik van de gronden en het bouwen van een logiescampus met een permanent hoofdgebouw en 3 tijdelijke dependances. Het gebruik betreft logieseenheden met restaurant voor 92 permanente eenheden en 72 tijdelijke eenheden voor ('short- en mid-stay') van arbeidsmigranten.
Dit gebruik past heel redelijk binnen de bestemmingsomschrijving 'Horeca 2' ***),** maar de bebouwingsomvang (oppervlak en bouwhoogte) is binnen het aangegeven bouwvlak slechts beperkt mogelijk binnen het gegeven bouwvlak en omvat voor de tijdelijke voorziening een groot gedeelte van de gronden met de bestemming "Verkeer – Railverkeer" (zie **afb. 8**).

Daarnaast is van toepassing het ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan gemeente Medemblik', voor zover het de verwerking van de beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers betreft.

Planologische regeling

Voor het mogelijk maken van het gebruik van de betreffende gronden voor het realiseren een logiescampus voor arbeidsmigranten is een procedure voor een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' en 'bouwen' vereist. Voor de dependances betreft dit een periode van maximaal 20 jaar.

Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven.
Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Het onderhavige document - ruimtelijke onderbouwing - voorziet in dit vereiste.

***)** Ter vergelijking hierbij de bestemmingsomschrijving van 'Horeca 2' en relevante begrippen:

De voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van **reguliere horeca**;

met daaraan ondergeschikt:
- detailhandel voor de verkoop van toeristische waren in het hoofdgebouw;
- kleinschalige duurzame energieopwekking;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- wegen en paden;
- terrassen;
- water;

met de daarbij behorende:
- terreinen;
- andere bouwwerken.

In definities in het bestemmingsplan wordt aangegeven wat men onder reguliere horeca verstaat:

1.107 reguliere horeca:
een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waar logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, ***hotel, pension****, snackbar, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;*

Tevens wordt in het bestemmingsplan aangegeven wat wordt verstaan onder een hotel of pension:
1.65 hotel of pension:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies;

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

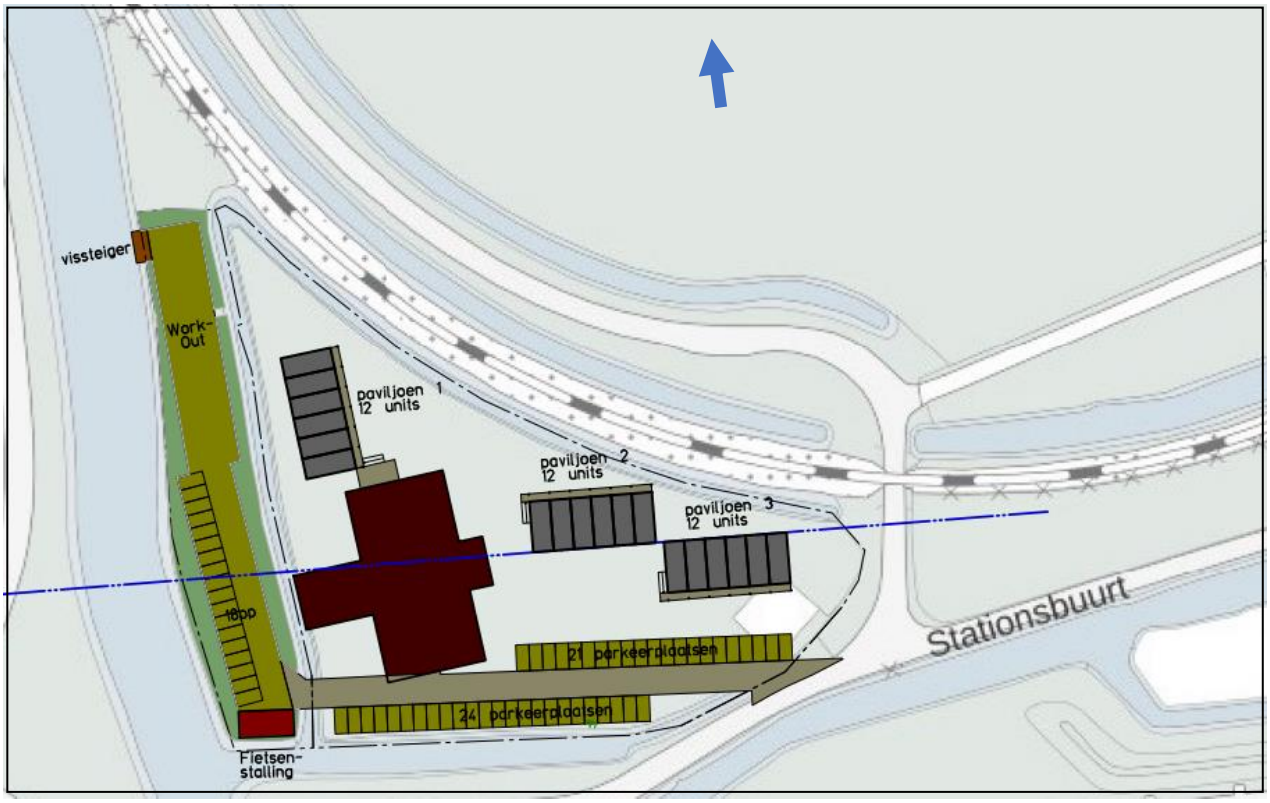
De planlocatie is onbebouwd. Rondom zijn sloten aanwezig welke zo nodig worden opgerekt ten behoeve van de watercompensatie. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Stationsbuurt, direct na de afslag naar de Broerdijk. Het hoofdgebouw wordt uitgevoerd als permanent gebouw in overwegend 3 bouwlagen, zoveel mogelijk binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.
Om een wezenlijke bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten, maar tevens ook ten behoeve van een haalbare exploitatie, moeten voor het behalen van voldoende logies-eenheden (164 logies-eenheden) concessies worden gedaan ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte. De verwachting is dat dit kan worden geregeld als ‘afwijking’ van het bestemmingsplan.
In het hoofdgebouw worden de nodige voorzieningen ingepast.
De bebouwing van de dependances bestaat uit gestapelde prefab-units in 2 bouwlagen, waarbij het zowel qua bouwen, als qua functie een ‘afwijking’ van het bestemmingsplan betreft, .

Het plan gaat uit van de volgende randvoorwaarden:
- Het project wordt enerzijds als permante voorziening gerealiseerd en anderzijds als flexibele / tijdelijke voorziening in de vorm van drie vrijstaande kleinere logies compartimenten in twee bouwlagen;
- Algemene ruimtes als keuken, winkel, recreatieruimte en wasruimtes voor gemeenschappelijk gebruik;
- Eén- en tweepersoonskamers voor optimale privacy;
- Wekelijkse inspectie, klachtenregistratie, 24/7 beheer en een schoonmaak protocol maken onderdeel uit van de geldende huisregels;
- Cameratoezicht en directe communicatie met de lokale overheid voor de nachtregistratie;
- Ontsluiting voor auto’s kan worden gerealiseerd door direct aan het begin van de Stationsbuurt een brug aan te leggen.

Voor meer informatie inzake ‘beheer’, zie **bijlage 6**.

Voor sport en ontspanning alsmede het doen van inkopen is het fietspad naar Abbekerk en Midwoud een prima optie; daarvoor zal de exploitant voldoende fietsen beschikbaar stellen, alsmede een adequate fietsenstalling op het complex realiseren.

Vooralsnog is sprake van een voorlopige indicatie van de bebouwing in de vorm van een ‘massastudie’ (**afb. 3**).

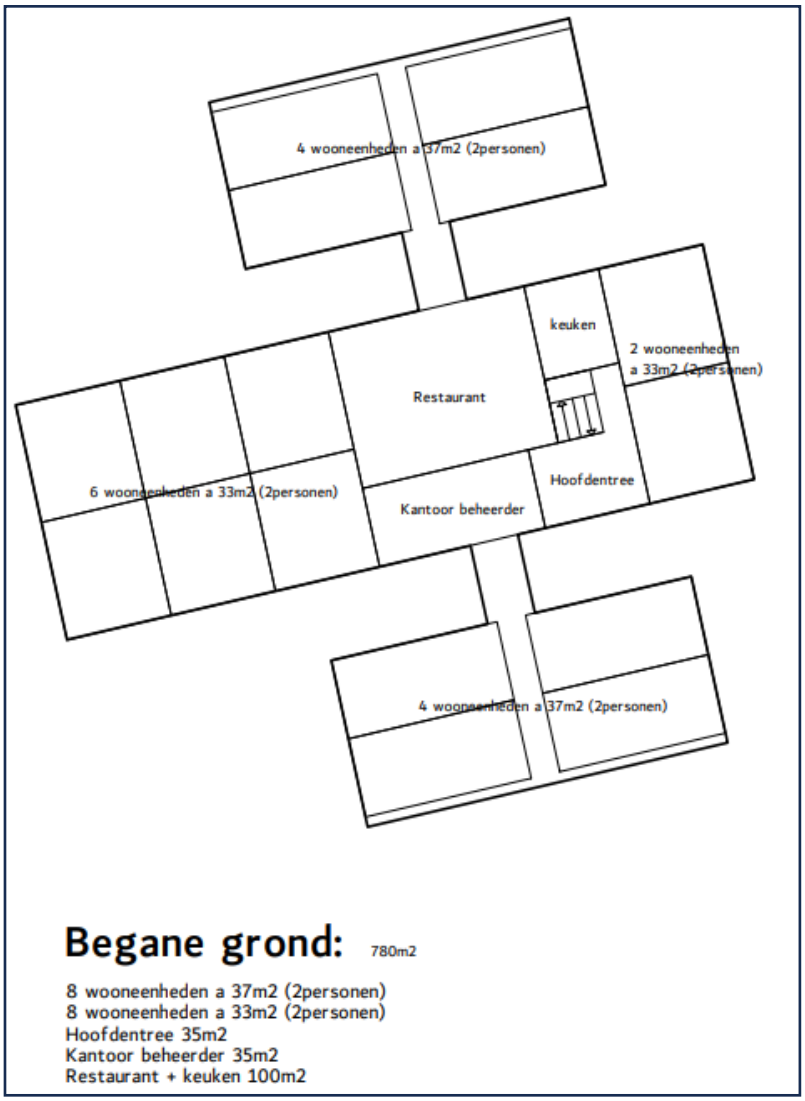


afb. 3 Lay out **-** ‘Massastudie’

Het hoofdgebouw

Voor het permanente hoofdgebouw is gekozen voor een ontwikkeling met 3 bouwlagen centraal en zijdelings aflopend naar twee bouwlagen, binnen het in het vigerende bestemmingsplan gegeven bouwvlak. Hiermee wordt de toegestane bouwhoogte van 8 meter ter plaatse van het centrale volume met … m' overschreden. De overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte van 5,50 m' wordt 'verzacht' door het dak-materiaal naar beneden in de gevel door te trekken, zodat visueel een lage goothoogte wordt gesuggereerd.

afb. 4 Aanzicht van het hoofdgebouw andere aanzichten **Bijlage 2**



afb. 5 Schematische plattegrond begane grond Overige verdiepingen **Bijlage 2**

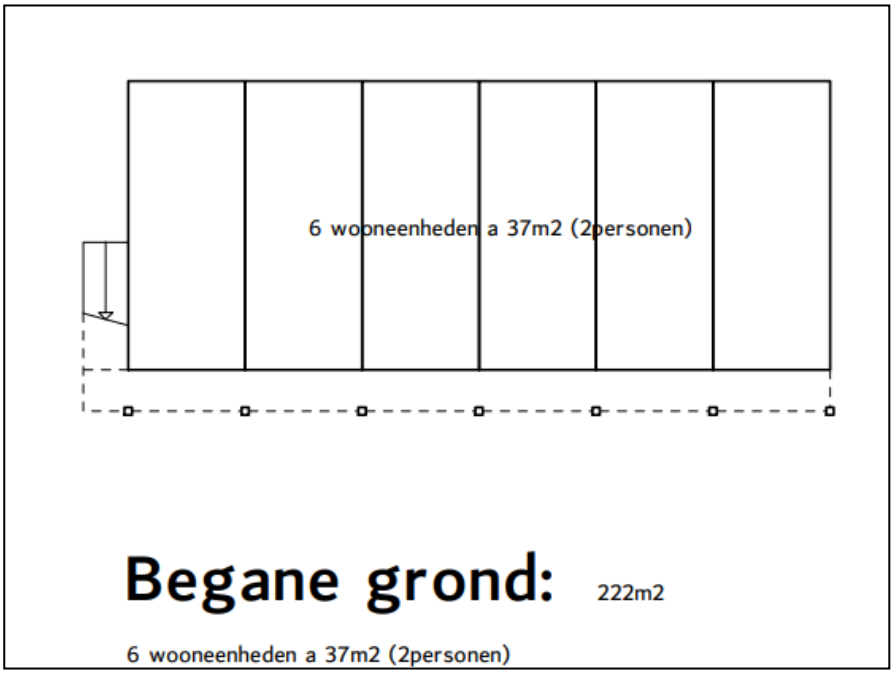
Met de keuze voor de hoofdvorm en materialisatie wordt getracht om de vertrouwde karakteristiek van landelijke bebouwing te benaderen, om als zodanig tot een verantwoorde landelijke inpassing te komen.

De dependances

Door toepassing van modulair bouwsysteem is het tijdelijke deel van het logiescomplex duurzaam te produceren en te realiseren. De drie dependances kunnen immers na 20 jaar weer gedemonteerd en verplaatst worden en is na verplaatsing op een andere locatie voor vele doelgroepen herbruikbaar

De ‘bouwsteen’ is een unit voor 2 personen in twee varianten.

De keuze voor prefab-units is ingegeven door het tijdelijke karakter van het gebouw. Na afloop van de termijn van 20 jaar kan het complex ontmanteld worden en kunnen de units zo nodig hergebruikt worden.



afb. 6 Schematisch plattegrond van de beganegrond v.d. dependance - verdieping identiek

afb. 7 Aanzicht van een dependance – 12 eenheden = 24 logiesplekken

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Nationale Omgevingsvisie – Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie vervangt de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)’.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.
Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Dit betreft met name de grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen zal worden gewerkt aan **prioriteiten**, zoals
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio’s;
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel voor de lange als de korte termijn zijn voor bovengenoemde NOVI-prioriteiten maatregelen nodig, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

Het Rijk geeft de nationale belangen aan en maakt nationale keuzes. Vervolgens wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen en zal gebiedsgericht worden gewerkt.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De Novi benoemt dit als ‘omgevingsinclusief’ beleid, waarbij drie afwegingsprincipes worden onderscheiden:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.
De NOVI gaat vergezeld van een *Uitvoeringsagenda*, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is een overzicht gegeven van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma’s op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Samengevat kan worden gesteld, dat met de NOVI het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak presenteert. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in één, waarbinnen we gezamenlijk optimaal kan worden gewerkt aan het behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland.

Huisvesting arbeidsmigranten

In het rijksbeleid zijn geen concrete uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de huisvesting van buitenlandse werknemers. Wel is advies gevraagd aan het Aanjaagteam Bescherming arbeidsmigranten, dat op 30 oktober 2020 ter zake advies heeft uitgebracht (zgn. Rapport Roemer) en dat steun van het kabinet heeft verkregen op 14 december 2020.
Er zijn voorstellen gedaan op het gebied van certificering van uitzendbureaus en de verbetering van de registratie van arbeidsmigranten, waarbij het belangrijkste item de kwaliteit en beschikbaarheid van huisvesting is.

Een en ander overziende kan vastgesteld worden, dat de voorliggende ontwikkeling gezien moet worden als overwegend vallend onder het beoordelings- en afwegingsproces op het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

□ *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt geen onderwerpen uit het Barro.

□ *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte.
Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevant voor de ontwikkeling ‘Wooncomplex arbeidsmigranten Benningbroek:

□ De planlocatie ligt **niet** in bestaand stedelijk gebied

□ Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

□ De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

□ Is sprake van een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling ?

Ja, een logiesgebouw met 82 logiesruimten voor 2 personen op een locatie waar eerder een horeca bedrijf van een veel bescheidener omvang was voorzien – wel bestemd, maar niet gerealiseerd – is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

□ Beschrijving van de behoefte

In 2020 is voor de regio Westfriesland kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van het aantal buitenlandse werknemers sinds 2010 (Arbeidsmigranten in West-Friesland, Decisio, 22 maart 2020).
Ook is een prognose gedaan naar de ontwikkeling van het aantal buitenlandse 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 Westfriesland werkzame buitenlandse 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 Westfriesland werkzame buitenlandse 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%

Hiermee is de behoefte in West-Friesland aan het voorliggende huisvestingsplan voor tijdelijke arbeidsmigranten op de locatie Benningbroek voldoende aangetoond.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld. Dit houdt in dat de provincie haar *visie* op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *ruimtelijke verordening.*
Relevant op provinciaal niveau is de "Omgevingsvisie Noord-Holland 2050" (vastgesteld 19 november 2018) en de "Omgevingsverordening Noord-Holland 2020" (vastgesteld 23 oktober 2020).

De Omgevingsverordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo).
Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

□ *Omgevingsvisie NH 2050*

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de ***Omgevingsvisie NH 2050*** vastgesteld.

De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de ***Omgevingswet***, waarvan het voornemen is dat deze in **2023** in werking zal treden.
Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening op 27 november 2020 vastgesteld.
Als hoofdambitie heeft de provincie in de Omgevingsvisie NH 2050 aangegeven te willen streven naar een evenwichtige ***'balans tussen economische groei en leefbaarheid'***.
De provincie draagt bij aan het welzijn én aan de economische vitaliteit, gericht op een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier en inde overtuiging dat dit tevens een goed economisch vestigingsklimaat bevorderd.
Bij de concretisering van de ambities geldt het principe *'lokaal wat kan, regionaal wat moet'*
De *samenhangende* - ambities betreffen de volgende aspecten:
- gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- natuur- en biodiversiteit / natuurinclusief ontwikkelen
- duurzame en vernieuwende economie
- toekomstbestendige landbouw
- klimaat-adaptatie
- energietransitie
- ontwikkelen van stad en land
- metropoolregio Amsterdam
- ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit Noord-Holland-Noord

De ambities zijn uitgewerkt in samenhangende 'bewegingen naar de toekomst', waarin meerdere ontwikkelprincipes worden gehanteerd. Voor heel Noord-Holland zijn de ontwikkelprincipes in kaart gebracht (**afb. 8**).

In Noord-Holland-Noord worden vooral de kwalitatieve eigenschappen, zoals *rust en ruimte*, *groen en natuur* en bovenal de *gezonde lucht* als specifieke, behoudenswaardige kenmerken beschouwd.
Om die reden wordt bij de noodzakelijke verdergaande verstedelijking vooral prioriteit gegeven aan ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied met de aanwezigheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid van openbaar vervoer.

□ *Omgevingsverordening NH 2020*

De verordening gaat over de *fysieke leefomgeving* en de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.
Met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het bereiken en in standhouden van een veilige en *gezonde fysieke leefomgeving* en een *goede omgevingskwaliteit* in samenhang met het *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving* ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de Omgevingsverordening gaat het om de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie NH 2050: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' en ruimte bieden voor maatwerk, gelet op de diversiteit van de regio's.
Daarbij moeten enkele inhoudelijke ambities en ontwikkelingsprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 in concrete juridische regels worden omgezet.
Zowel voor stedelijke als landelijke gebieden zijn een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke (bestemmings-) plannen over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand stedelijk gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

afb. 7 De omgevingsvisiekaart Noord-Holland 2050 met de planlocatie

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang hetgeen is verwoord in Afdeling 6 'Instructieregels'.
In artikel 6.3:

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

- **1.**Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- **2.**Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Bekend is dat de Provincie Noord-Holland actief is in het zoeken naar huisvestingslocatie in samenwerking met 3 gemeenten in de Kop van Noord-Holland.
Of de Provincie op een of ander wijze betrokken is bij een vergelijkbare regionale activiteit met (3) gemeenten van West-Friesland, is voorshands onbekend.

N.B. Voor 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' en "Bijzonder Provinciaal Landschap' zie **paragraaf 4.1**.

Conclusie:

Er worden in de Omgevingsverordening met betrekking tot de voorliggende ingreep verder geen richtinggevende of belemmerende uitgangspunten of regels geformuleerd.
De voorgestelde ontwikkeling van een complex t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie te Benningbroek vertoont geen strijdigheden met het hiervoor genoemde ruimtelijke beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

□ *Structuurschets Westfriesland* ***`Een dijk van een regio`***

De zeven gemeenten van Westfriesland gaan zelf aan de slag en maken onderling afspraken over regionale samenwerking en hebben daarbij aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen.
Om deze ambitie te bereiken hebbende colleges van Burgemeester en Wethouders de Structuurschets Westfriesland ´Een dijk van een regio´ (februari 2017) opgesteld.
De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners. Gezamenlijk wordt vorm gegeven aan de toekomst van Westfriesland. De gemeenten willen ruimte bieden aan initiatieven die Westfriesland versterken.

Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen voor Westfriesland geschetst.
1. Kustland
2. Experimenteerlandschap
3. Agribusiness-landschap
4. Het Westfriese Leven
5. Transformatielandschap

Deze arrangementen moeten gezien worden als 'verbeelde kansen'. Het is dus geen letterlijke vertaling van beleid en moet ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Ze bevatten een samenhangende serie kansen en potenties, soms ruimtelijk, soms niet-ruimtelijk.

Voor de onderhavige ontwikkeling is met name arrangement 3 ´Agribusiness-landschap´ relevant, onder het motto:

"Westfriesland gaat ruimte bieden aan ontwikkeling, innovatie en schaalvergroting van de agrarische sector".

Dit in balans met andere potenties en kwaliteiten van gebieden. Ruimte wordt geboden als dit geen afbreuk doet aan andere economisch rendabele, kansrijke ontwikkelperspectieven. Soms is er alle ruimte voor ontwikkeling en schaalvergroting: de landschappelijke kwaliteiten laten het toe, de leefbaarheid is niet in het geding en de ontsluitingsmogelijkheden zijn daar. Soms echter zijn er andere belangen en ontwikkelpotenties, bijvoorbeeld gericht op recreatie of wonen, in dat geval is terughoudendheid en balans het devies. De ontwikkelruimte moet goed worden afgewogen en samengaan met de andere belangen.

Hoewel de huisvesting van arbeidsmigranten niet met name wordt genoemd, mag er van worden uitgegaan, dat - gezien het grote belang van buitenlandse arbeiders in het agrarische productieproces - een adequate huisvesting daarvan valt onder de intentie voor het versterken van de agrarische sector.

Dit wordt bevestigd door de op 9 september 2021 vastgestelde nota 'Beleidsregels buitenlandse werknemers gemeente Medemblik' (zie hierna bij Gemeentelijk beleid)).

Conclusie

De realisering van een complex voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is te beschouwen als een activiteit bedoeld ter versterking van de agrarische bedrijvigheid in West-Friesland, Als zodanig is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten / doelstellingen van de Structuurschets Westfriesland..

N.B.: Aangezien het bij de voorliggende ontwikkeling gaat om een logiesfunctie, waarvan een deel permanent is (92 logiesplekken) en een deel tijdelijk (72 logiesplekken), zijn de regionale beleidsnota's 'Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland' en het 'Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021' niet van toepassing.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Medemblik

Van toepassing is de *"Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'.*

De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.
Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.
De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken.
Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen.

Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Het voorliggende initiatief betreft geen specifieke vorm van wonen, maar een logiesfunctie t.b.v. de tijdelijke huisvesting werknemers'.
Relevant is de beleidsnotitie '*Beleid huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik'*

3.4.2 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik

Regio Westfriesland kampt met tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers
In de regio Westfriesland zijn veel bedrijven afhankelijk van de inzet van buitenlandse werknemers, maar er is een groot tekort aan huisvesting voor deze doelgroep.
Om aan de vraag van bedrijven te kunnen voldoen, zijn de komende jaren minimaal 3.000 logiesplekken nodig. Op 9 september 2021 stelde de gemeenteraad van Medemblik het beleid 'Huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik' vast.
De gemeente Medemblik streeft naar voldoende kwalitatief goede huisvesting voor buitenlandse werknemers. Om dit te kunnen faciliteren heeft de gemeente beleidsregels. In de beleidsregels stelt de gemeente kaders in welke gevallen de gemeente wil meewerken aan huisvesting en welke voorwaarden daaraan zijn gekoppeld.
In 2019 evalueerde de gemeente het gemeentelijk beleid rondom de huisvesting van buitenlandse werknemers (rapport 'Huisvesting van buitenlandse werknemers in Medemblik', Rigo Research en Advies, 10 september 2019). Deze beleidsevaluatie, kwantitatief onderzoek, en de rapporten en aanbevelingen van het landelijke Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten leverden bouwstenen op voor nieuw beleid.
Aan de totstandkoming van het nieuwe beleid is een interactief proces voorafgegaan. Zo kon tijdens verschillende sessies op input gerekend worden van: buitenlandse werknemers zelf, huisvesters en werkgevers, kernraden, en de eigen organisatie.

Er zijn verschillende categorieën van huisvesting onderscheiden. Van toepassing voor het onderhavige project is de categorie 'grootschalige huisvesting'.

Grootschalige huisvesting > 60 personen	Maximaal 2 huisvestingslocaties van meer dan 60 huisvestingsplekken per kern	
	Het maximum aantal huisvestingsplekken op een huisvestingslocatie is 300 Het aantal te huisvesten buitenlandse werknemers moet onder andere afgestemd zijn op de omvang en de ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de ligging ten opzichte van voorzieningen	Het maximum aantal huisvestingsplekken op een huisvestingslocatie is 300 Het aantal te huisvesten buitenlandse werknemers moet onder andere afgestemd zijn op de omvang en de ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de ligging ten opzichte van voorzieningen

Om te bepalen waar deze huisvesting gerealiseerd kan worden, zijn de zeven Westfriese gemeenten samen aan de slag gegaan met een locatie onderzoek. Hierbij zijn drie fasen doorlopen: een verkennende analyse van vraag en aanbod van huisvesting, een enquête onder inwoners, bedrijven en ondernemers en het bepalen van afwegingscriteria en potentiële locaties.
Uiteindelijk zijn 19 voorkeurs-zoekgebieden bepaald voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

De voorliggende locatie Stationsbuurt, Benningbroek valt niet onder de zoekgebieden die vanuit de Sweco-rapportage zijn aangegeven Dit hoeft geen probleem te zijn, als de locatie maar aan een aantal voorwaarden voldoet:

- Eigenaar grond is de initiatiefnemer
- Redelijk grootschalig met 164 bedden
- Maximaal 20 jaar voor een gedeelte met 72 bedden
- Exploitabel
- Goede ontsluiting
- 24/7 controle
- Op basis van logies

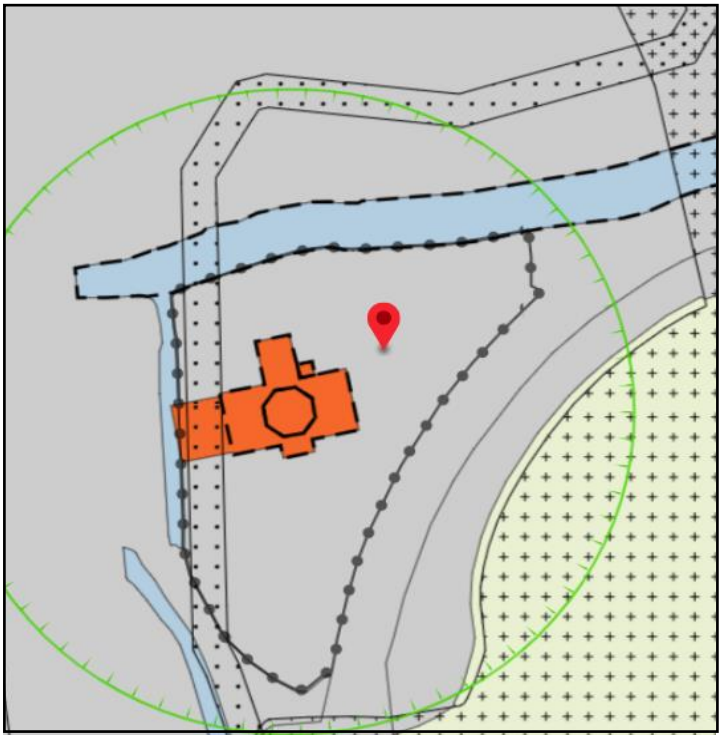
Daarbij aangetekend, dat het onderhavige voorstel potentieel een belangrijke bijdrage kan leveren in de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten in West-Friesland.

Conclusie

Het voorgestelde plan voor 164 logiesplekken /-bedden voor arbeidsmigranten past in het geformuleerde gemeentelijke beleid inzake huisvesting arbeidsmigranten.

3.4.3 Bestemmingsplan

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan **"Buitengebied"**, vastgesteld 22 februari 2018. Op de gronden liggen de enkelbestemmingen "Horeca-2" (artikel 23).en "Verkeer - Railverkeer" (artikel 36). Daarnaast is sprake van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', maar daar de realisering van een molen – als onderdeel van een horecabedrijf - nooit heeft plaats gevonden, is deze van geen betekenis meer.
Bebouwing binnen de bestemming 'Horeca -2' is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk, 5,5 en 8 meter, met dien verstande dat voor de geplande molen een hoogte is toegestaan van 22 meter.
Binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn geen gebouwen mogelijk, maar geldt voor 'andere bouwwerken', anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorweg verkeer een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.



afb. 9 De planlocatie op de bestemmingsplankaart

Gezien de bestemmingen en criteria is de gewenste bestemming voor een redelijk grootschalig complex t.b.v. huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk, behalve voor een deel binnen de bestemming 'Horeca 2'.
Derhalve dient voor deze planontwikkeling te worden voorzien van een passende planologische regeling.

Met het doorlopen van de planologische procedure voor een 'Omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan' wordt het mogelijk de voorliggende ontwikkeling te realiseren

NB.: Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt in principe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Medemblik", vastgesteld 19 september 2019, maar daarin is tevens aangegeven, dat in geval nieuwe beleidsregels over parkeernormen worden vastgesteld, deze in de plaats treden van de beleidsregels, zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen.
Voor het voorliggende plan is derhalve de 'Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021' van toepassing (zie **paragraaf 5.2**).

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

Gezien de ligging van de planlocatie in het landelijke gebied zijn de '*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'* (2018) en de nota '*Bijzonder Provinciaal Landschap'* (2020) van toepassing.

□ *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)*

Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap.
Het is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft.

Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland die bestemmingsplanplichtig is, is een goede onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

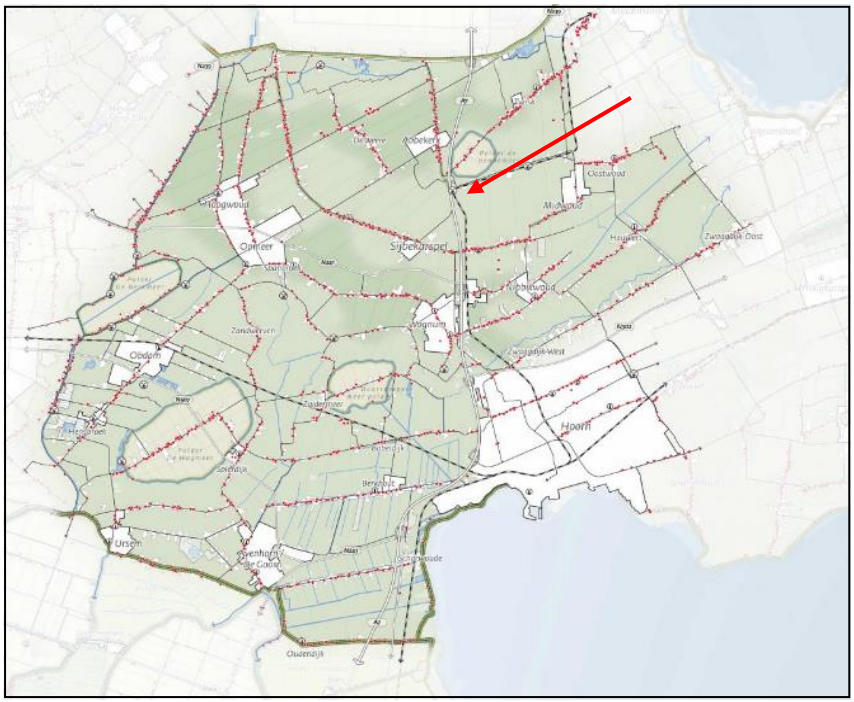
De Leidraad beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren,

De planlocatie ligt in de landschappelijk eenheid West-Fries Midden (**afb. 9**.)

De 'kernwaarden' van het gebied zijn de *landschappelijke karakteristiek*, de *openheid en ruimte beleving* en de *ruimtelijke dragers.*
Dit zijn: de Westfriese Omringdijk, de lintdorpen met de vele stolpen, de spoorlijn Hoorn-Medemblik, de ringvaarten en tochten, de provinciale wegen (op enkele plekken) en de snelweg A7 (alleen bij Hoorn).

Het plangebied heeft een bijzondere positie in het betreffende landschap: het is een soort 'restgebied' tussen de A7, de spoortracé Hoorn -Medemblik en de Broerdijksloot (zie **afb. 2**).

Vastgesteld kan worden dat ter plaatsen - behalve de evidente 'openheid' - geen bijzondere karakteristieken aanwezig zijn.



afb. 10 De planlocatie in de landschappelijk eenheid West-Fries Midden

afb. 11 De planlocatie met rechts de A7 en links het tracé van de spoorlijn Hoorn-Medemblik

Bij een beoordeling van de nieuwe ontwikkeling (m.n. bouwhoogte) zal het effect van de nieuwbouw op de openheid beoordeeld moeten worden.

In de Leidraad wordt hieromtrent het volgende opgemerkt;

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- **het behoud van het huidige open landschap langs de snelweg A7 en het benadrukken van de continuïteit van het Westfriese landschap aan beide zijden van de snelweg.**
  > Behoud de kwalitatieve open inrichting van de zone langs de snelweg. Wees zeer terughoudend met ruimtelijke ontwikkelingen direct aan de A7 (‘snelwegzichtlocaties’). De onderliggende landschappelijke (verkavelings)structuren zijn steeds leidend en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voegen zich hiernaar.

p.m. Is overleg met de provincie noodzakelijk ?

□ *Bijzonder Provinciaal Landschap*

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL). Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier.

Het BPL is een beschermingsregime binnen de Omgevingsverordening NH2020 bedoeld om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen.
Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit zijn de 'kernkwaliteiten' van het landschap.
Voorbeelden hiervan zijn het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere opbouw van de ondergrond. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast.

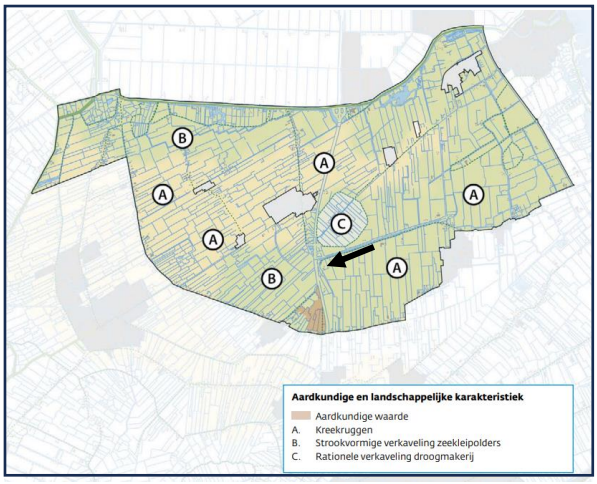
In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.
In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

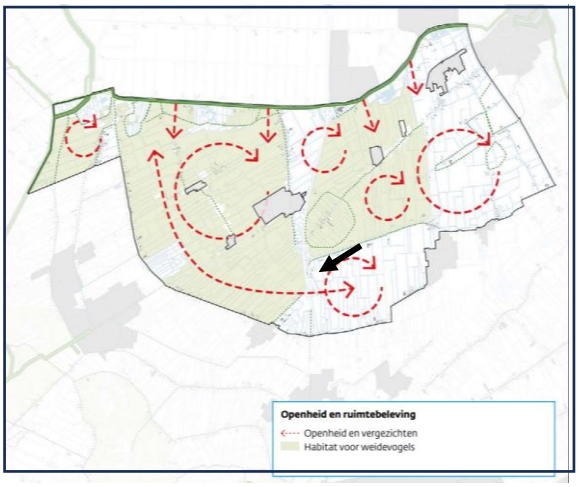
In lijn met de provinciale 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:
1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

De planlocatie ligt in het *'BPL Abbekerk en omgeving'* (**afb. 12 a, b en c**).

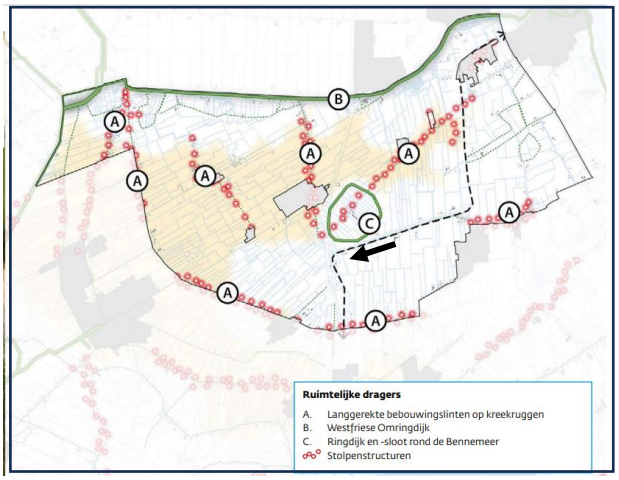
Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Westfriese Omringdijk en de N239.
Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de oude bebouwingslinten van Gouwe, Sijbekarspel, Benningbroek, Midwoud, Oostwoud en Veldhuis. Aan de oostzijde ligt de grens op de provinciale weg N240.
De snelweg A7 doorsnijdt het gebied in noord-zuid richting.

Het BPL Abbekerk en omgeving omvat het beschermd dorpsgezicht van lintdorp Twisk met zijn vele monumenten en het traject van de historische spoorlijn Hoorn – Medemblik (waarover recreanten een rit met een historische stoomtrein kunnen maken).
Het BPL vormt tevens een landschappelijke buffer tussen de grootschalige glastuinbouwclusters ten noorden en ten zuiden van dit gebied.
De 'kernkwaliteiten' van het BPL zijn hieronder weergegeven.





Afb. 12 a, b



De planlocatie in relatie met de kernkwaliteiten BPL 'Abbekerk en omgeving'

Afb. 12 c

Te zien is dat de planlocatie geen rol speelt m.b.t. de 'aardkundige en landschappelijke karakteristieken', noch m.b.t. de 'ruimtelijke dragers'; daarnaast is de betekenis voor de 'openheid en ruimtelijke beleving' betrekkelijk marginaal (zie ook **afb. 2** en **10**)

Een en ander overziende mag verondersteld worden, dat er – mede gezien de vigerende bestemmingsregeling, de grote behoefte en de uitstekende bereikbaarheid – op de planlocatie ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn voor de realisering van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2019.
In de nota zijn welstandscriteria voor gebied 20 (Buitengebied) van toepassing (**Bijlage 1**)

Sprake is van een 'regulier' welstandsgebied:

Het buitengebied in de gemeente Medemblik is regulier welstandsgevoelig. In het landelijk gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid staat centraal. Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van het streekeigen karakter

p.m. Beoordeling door de welstandscommissie

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

De Omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van wooncomplex met 117 logieseenheden voor buitenlandse werknemers (ook wel aangegeven als arbeidsmigranten) en bijbehorende voorzieningen..
Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een M.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije M.e.r.- beoordeling plaats te vinden.
De realisering van een logiescomplex valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.
Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van het wooncomplex voor arbeidsmigranten.

Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie' (wordt in voorkomende gevallen zo nodig separaat aan de gemeente geleverd).

In deze paragraaf wordt een beperkte toetsing M.e.r. gedaan:

□ Kenmerken van het project

▪ *Relatie met drempel D lijst*

De realisering van een logiescomplex voor arbeidsmigranten valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

▪ *Cumulatie met andere projecten.*

Nee

▪ Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie.

▪ *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

▪ *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO2 en luchtverontreiniging, zowel door de wooneenheden als door het extra autoverkeer (zie de **bijlage** Aeriusberekening)

▪ *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

□ Plaats van het project

▪ *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van Benningbroek tussen de A7 en de recreatieve spoorlijn Hoorn - Medemblik.
De directe omgeving is aan te merken als agrarisch productiegebied.
De planlocatie is gezien de ligging en bereikbaarheid zeer geschikt voor een logiescomplex voor arbeidsmigranten omdat de locatie goed bereikbaar is, de gebruikers overwegend werkzaam zijn in het agrarische gebied en voorziening in omliggende kernen zowel met de auto als de fiets uitstekend bereikbaar zijn.
Tenslotte kan in het onderhavige geval ook worden vermeld, dat de locatie op slechts 4 km is gelegen vanaf de productielocatie van de units, hetgeen een bijdrage betekent aan de duurzaamheid.
In de omgeving zijn geen functies aanwezig, die qua milieu onevenredige hinder opleveren voor nieuwe logiesverblijven en omgekeerd zullen deze geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

De gronden hebben geen bijzondere landschappelijke betekenis.

De locatie is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er is bodemonderzoek gedaan; voor het toekomstig gebruik voor woningen zijn geen belemmeringen aanwezig.

▪ *De omvang van het project*

Het aantal logies-eenheden is 72, elk voor maximaal 2 personen.

▪ *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de logiesfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

□ Kenmerken van het potentiële effect

- *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen regionale of landsgrensoverschrijdende effecten.

- *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent.

- *Verwerking afval en productie*

CO2 en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden verminderd.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van een logiescomplex met 82 logieseenheden met 2 bedden voor tijdelijke arbeidsmigranten op de betreffende locatie.

5.1.2 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

□ *Verkennend bodemonderzoek*

p.m.

De paragraaf 5 ‘Conclusie’ uit het bodemonderzoeksrapport is weergegeven in **Bijlage 4**.

Het integrale rapport zal bij de digitale levering als **Bijlage B** aan de stukken worden toegevoegd

5.1.3 Watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

□ *Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

□ *Watertoets*

Voor het voorliggende project is een digitale watertoets gedaan waarvan het resultaat is bijgevoegd bij deze toelichting als **Bijlage ..**. Omdat de planlocatie onbebouwd is en derhalve sprake is ven een evidente toename aan verharding, heeft het plan invloed op de waterhuishouding. Hierna worden kort de belangrijkste punten beschreven.

- *Watercompensatie*

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m^2 bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Gezien het feit, dat de locatie horecavoorziening was bestemd met een beperkt oppervlak en het bestemmingsplan een bebouwingoppervlak van ca. ….. m2 toestaat., dient een berekening gemaakt te worden hoeveel aan watercompensatie nodig is en waar dit in welke vorm wordt gerealiseerd.

Oppervlakte projectgebied: 8212 m2
Verharding logiescomplex met wegen en paden; : 3000 m2
Verharding wegen en parkeren (half verhard) 1000 m2
Totaal verharding x 10% watercompensatie = 400 m2 p.m.

- ***Waterkering***

De projectlocatie is niet gelegen in of op een bij de Legger van het Waterschap aangewezen primaire of regionale waterkering.

- ***Waterkwaliteit en riolering***

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater en de afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

Het initiatief heeft geen gevolgen voor de waterkwaliteit. Een woonbestemming zorgt niet voor een verhoogd risico op een slechtere waterkwaliteit.
Voor de afvoer van (vuil)water wordt aangesloten op de aanwezige voorziening. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd en zal gescheiden van de riolering worden afgevoerd.

Tenslotte kan nog worden vermeld, dat de planlocatie is gelegen op het niveau - 1,80 NAP, hetgeen op gespannen voet staat met het uitgangspunt om het bouwen van woningen onder NAP waar mogelijk te beperken. Hieromtrent is het volgende van belang:

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn samen met medeoverheden bezig met het ontwikkelen van een richtinggevend kader. Doel van het kader is de ondersteuning van het regionale proces om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Dit kader is richtinggevend voor gebiedsontwikkeling en keuzes die bevoegde gezagen maken. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming, aldus de minister en staatssecretaris.

Er wordt verwacht dat de definitieve versie van het kader in het najaar van 2023 kan worden gepresenteerd.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw onder NAP niet definitief tot het verleden behoort, in ieder geval als het aan de politiek ligt. Nieuwbouw echter zal binnen bepaalde risicogebieden niet snel meer worden gerealiseerd. Voor het overige is bouwen onder NAP volgens ons kabinet toekomstbestendig, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Wat die voorwaarden precies zullen zijn, moet nog blijken.

Voorshands wordt in dit verband alleen benadrukt dat het niet verstandig is om nieuwbouw te realiseren in o.a. de diepste delen van de (diepe) polders (t/m ca. 6,00 meter min ANP)
De diepte van de voorliggende locatie behoort daar met zijn 1,80 m' beneden ANP niet bij.

p.m. (de reactie van het Hoogheemraadschap afwachten ?)

□ *Conclusie*

Uit de beschreven watertoets blijkt dat voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Zo zorgt milieuzonering er voor dat een nieuw bedrijf (of uitbreiding van bedrijvigheid) een passende locatie ten opzichte van woningen kan krijgen. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder bij woningen en andere gevoelige functies voorkomen of beperkt.
(logiesvoorzieningen zijn formeel geen gevoelige functie)

In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstanden-lijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd.
Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Ook heeft een en ander tot doel dat een nieuwe woning of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiermee wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden over het uitoefenen van hun activiteiten.

Voor dit aspect zijn de volgende gegevens relevant:

1. De omgeving van het te realiseren logiescomplex is agrarisch gebied.
2. Op ca. 230 meter ten oosten in een akkerbedrijf aanwezig;
3. Op ca. 100 meter ten zuiden van het plangebied is een maatschappelijke functie aanwezig;
4. Op ca. 180 meter ten zuiden bevindt zich een kleine bedrijfsvestiging;
5. Op ca. 580 meter ten zuiden is een tankstation aanwezig aan de A 7;

Ad. 1 De kleinste afstand tot de agrarisch bestemming is aan de oostzijde van de planlocatie en bedraagt 30 m’. Aandacht moet besteed worden aan het potentiële gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (zie hierna ‘Spuitzone’).

Ad. 2 t/m 4 Deze afstanden zijn zodanig, dat de bedrijfsactiviteiten op de vestigingslocatie geen hinder opleveren voor het (logies)verblijf op de planlocatie en omgekeerd zullen de bedrijven door het (logies)verblijf aldaar niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Er wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstanden van de VNG-publicatie.

Ad. 5 Dit betreft de opslag en levering van gevaarlijke stoffen. Dit komt aan de orde in de paragraaf 5.4. ‘Externe veiligheid’.

□ *Spuitzone*

Tussen het logiescomplex en een agrarische bestemming waar gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt, dient de afstand zodanig te zijn, dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval indien wordt vastgesteld, dat ter plaatse van de logiesfunctie een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

In uitspraken van de Raad van State werd uitgegaan van minimaal 50 meter als veilige afstand tussen een ‘gevoelig object’ en de precieze zone waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.
Hoewel een logiesgebouw formeel niet als een ‘gevoelige functie’ wordt aangemerkt, wordt in dit verband – gezien de uitgangspunten van het ‘Roemer-rapport’ – dit bij het voorliggende project wel als zodanig behandeld.
De afstand tot de agrarische bestemming is 30 meter aan de oostzijde en meer dan 50 meter aan de westzijde (aan de overzijde van de A7).

Te nemen maatregelen

Gezien de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling en de feitelijke situatie wordt een nader locatie-specifiek onderzoek niet opportuun geacht. Daarenboven is de huidige berekeningsmethode door de Raad van state afgekeurd.

Wel kan worden vastgesteld, dat tussen het potentiële spuitgebied en het nieuwe logiescomplex een afstand van 50 meter niet mogelijk is, zodat ingezet moet worden op een deugdelijke afscherming op de erfgrens van de tuin aan de oostzijde van het perceel.
Dit kan / zal geschieden in de vorm van een driftreducerende windhaag, die minimaal 90 % dicht zal zijn.

De haag en de afstand daarvan tot het logiescomplex zullen leiden tot de vaststelling dat zeker nabij het complex, maar ook in het betreffende gedeelte van de tuin, geen sprake zal zijn van een ontoelaatbare drift van gewasbeschermende middelen.

Conclusie

Het is aan het bevoegd gezag (i.c. gemeente Medemblik) om te beoordelen of - gezien:
a. de wel haalbare afstand (ca. 30 meter);
b. de afschermende ingreep;
c. de speciale voorwaarden voor het tijdstip en de omstandigheden waaronder spuiten is toegestaan;
d. én tenslotte rekening houdende met de heersende windrichting (van het wooncomplex af),
een en ander voldoende is om te spreken van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de logiesfunctie en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.5 Wegverkeerslawaai

De woonfunctie is een geluidsgevoelige functie. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm (48 dB - ‘voorkeurswaarde’).
Langs wegen en straten bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones. Uitzondering hiervan zijn woonerven en 30 km/u-gebieden.

Onderzoek in het kader van de wet geluidhinder naar de geluidbelasting als gevolg van de aanwezige weg (i.c. de A7) is derhalve noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening vast te stellen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door het bureau ‘Advisering Geluid’ zijn indicatieve geluidsberekeningen wegverkeerslawaai gemaakt.
De bevindingen zijn neergelegd in de notitie WG2023-02-15-A7-MIG-ABB d.d. 15 februari 2023.

Hierbij de Conclusie en aanbeveling:

Aanbeveling en Conclusies :
Arbeidsmigrantenhuisvesting wordt niet als een gevoelige functie beschouwd op basis van de VNG brochure en ook niet als een geluidsgevoelige functie beschouwd op basis van de Wet geluidhinder.
Wel kan worden beoordeeld of de huisvesting wenselijk/aanvaardbaar is voor een woon- en leefklimaat ter plaatse van de accommodatie, gelet op duur van de huisvesting voor 20 jaar.
De berekende geluidbelasting van 67 tot 69 dB op de gevels van de migrantengebouwen, die zijn gericht naar de wegzijde A7, zijn dermate dat sprake is van <u>een zeer lawaaiige omgeving</u> o.b.v. een perceptie beoordeling van omgevingsgeluid. Met een doelmatige geluidscherm langs de A7 kan de geluidbelasting op leefhoogte (1,7m) wel worden beperkt, echter de geluidbelasting zal dan nog in de orde van 60 dB zijn. Op hoger gelegen etages is het effect van een geluidwerend scherm nihil.
Ook is niet bekend is of Rijkswaterstaat een geluidscherm langs het betreffende trace toestaat.
De oostzijde is de geluidluwe zijde, met een lager geluidniveau door bouwafscherming is gunstiger om deze kant als gevels te beschouwen/uit te voeren. Ook de orientatie van de twee gebouwen om gesloten akoestisch afschermend front te creeren verlaagt het geluidniveau op de geluidluwe gevels en ontstaat er een beter geluidklimaat aan de oostzijde van de gebouwen.

<u>Aanbeveling</u>
Om een goede geluidsituatie in de verblijfsruimten te verkrijgen is het raadzaam deze aan de geluidluwe zijde te orienteren. De verkeersruimten e.d. badruimte en service ruimte aan de geluidbelaste zijde, daardoor hoeft de geluidwering/isolatie van de gevels aan de wegzijde minder critisch te zijn.
Met de orientatie van de geluidgevoelige ruimten aan de luwe zijde kan een acceptabel binnenniveau worden verkregen, te baseren op een haalbare geluidwering van de luwe gevels.
Om dit nauwkerig te kunnen bepalen, zijn akoestische berekeningen m.b.v. rekenmethode RMV2012 noodzakelijk, waarbij de juiste geluidbelasting aan de luwe zijde inzichtelijk wordt.

De integrale rapportage is opgenomen in **Bijlage ...**.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

p.m.

Parkeervoorziening.

Van toepassing is de ‘Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021’. In principe dient voor de berekening van de parkeerbehoefte de tabel uit Bijlage II van de nota te worden gehanteerd, maar daarin wordt niet verwezen naar een wooncomplex als de onderhavige.
Voor arbeidsmigranten kan een lagere richtlijn aan de orde zijn, afhankelijk van de mate waarin het vervoer van en naar het werk is georganiseerd.
Er wordt naar gestreefd is om het beslag voor parkeren te minimaliseren. Dit kan doordat vervoer van en naar het werk met busjes zal plaatsvinden. Op deze manier blijft zoveel mogelijk buitenruimte rond het complex beschikbaar voor recreatiemogelijkheden voor de arbeidsmigranten en voor waterberging.
In het overleg met de gemeente is gekozen voor een parkeernorm van 0.3 parkeerplekken per persoon (0,6 per kamer).

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.
Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.
Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.
De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van een wooncomplex met 117 wooneenheden kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

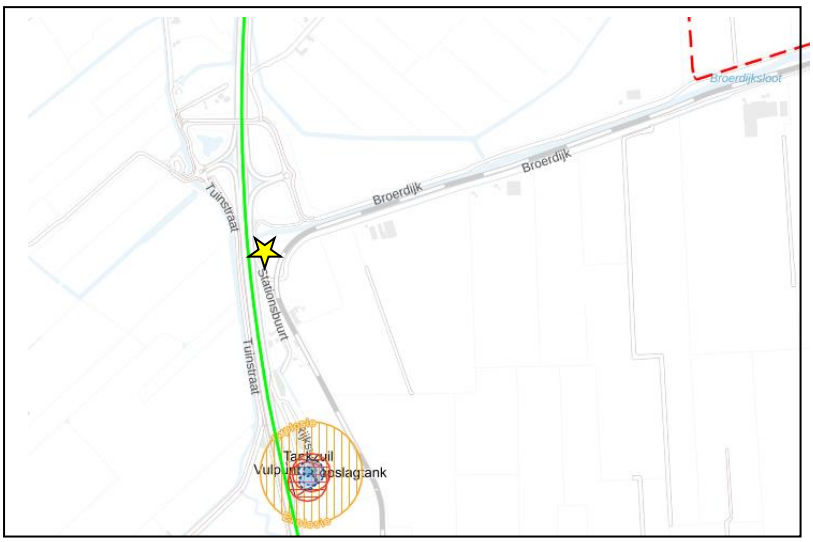
Conclusie

Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.
Met betrekking tot de **stikstofdepositie** wordt verwezen naar **paragraaf 5.7**.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.
De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.
Op de ‘Risicokaart’ van Noord-Holland zijn voor de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven (zie **afb. 13**).



afb. 13 De planlocatie ☆ op de risicokaart Noord-Holland.

Met het voorgenomen project worden in ieder geval geen nieuwe risico-relevante activiteiten ondernomen

Op de risicokaart is te zien, dat op ca.1.150 meter ten oosten van de planlocatie een agrarisch bedrijf aanwezig is met opslag van gevaarlijke stoffen. Op 1.350 meter is een gas-transportleiding aanwezig, Deze afstanden leveren voor de logiesfubctie op de planlocatie geen gevaar op.

De afstand tot de risico-contour van het tankstation ten zuiden van de planlocatie is ca. 480 meter; ook deze afstand betekent voor de planlocatie geen risico.

Resteert het feit, dat de planlocatie binnen het invloedsgebied van de A7 ligt en daarmee binnen de 'effectafstand' van verschillende rampenscenario's,
Over de A7 vindt transport plaats van vloeibare brandstoffen. Maatgevend voor het groepsrisico is het aantal GF3 transporten (577 transporten per jaar, omvang invloedsgebied 880 meter) en de bevolking in het gebied.

p.m. Veiligheidsregio ?

5.5 Leidingen

Op de precieze planlocatie zijn geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

In tegenstelling tot de vrijwel alle gronden ter weerzijden van de A7 is op de planlocatie geen dubbelbestemming 'Waarde - Agrarisch 3' van toepassing. Verondersteld mag worden, dat ter plaatse van de planlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

p.m. *(overlegreactie van Archeologische dienst afwachten ?)*

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

p.m. (een ecologische quick-scan zal nog moeten worden uitgevoerd).

□ *Aerius-berekening*

p.m. (zal t.z.t. worden gedaan)

De complete aerius-berekeningen is opgenomen in **Bijlage ...**

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.
Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.
De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft in dit kader het volgende opgemerkt:
"*Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl".*

□ *Uitgangspunten initiatiefnemer*

p.m.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan.
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.
Het voorliggende plan betreft de nieuwbouw van een wooncomplex met 117 wooneenheden voor buitenlandse werknemers.

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Vooroverleg

Op grond van in het artikel 3.1.1 van het Bro voorgeschreven overleg wordt het ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen:
- Provincie Noord-Holland
- Archeologie Westfriesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Noord Holland-Noord
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Tervisielegging ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist.

□. *Economische uitvoerbaarheid*

Planschaderisico

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De bouwkosten zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.
Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

□ *Overleg met de buurt*

Rond de planlocatie zijn omwonenden mondeling op de hoogte gebracht.

De reacties zijn…..

In **Bijlage ..** **is** een weergave van het nadere overleg opgenomen.

Bd 04-10-2023

BIJLAGE 1

Buitengebied

Welstandscriteria

Ligging

- op een plek waar een stolp gestaan heeft, wordt bij voorkeur een stolp teruggebouwd
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- gebouwen staan vrij op de kavel
- rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar
- rooilijnen liggen parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkaveling
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter de woningen en worden beoordeeld op basis van de objectgerichte criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein
- landschappelijke inpassing maakt deel uit van de aanvraag

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak, woningen hebben bij voorkeur één bouwlaag met kap
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- bedrijfsgebouwen hebben een flauw hellende kap
- wanneer bedrijfsgebouwen met de lange zijde evenwijdig aan de weg liggen, geldt dat hoge goten (tot 6 meter) naar deze weg zijn gericht en lage goten (één flinke laag) naar het land

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke eenvoudig tot rijk detailleren
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (met uitzondering van agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan de gevel boven een stenen plint kan worden uitgevoerd in geprofileerde staalplaat)
- hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen in principe dekken met donkere of rode keramische pannen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijzen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

Aanvullende criteria STIVAS (20a)

- kassen uitgevoerd in transparant of gematteerd glas zijn welstandsvrij
- kassen liggen achter de bedrijfsgebouwen
- representatieve functies zoveel mogelijk tonen aan de belangrijkste openbare ruimte
- technische installaties in beginsel opnemen in de bebouwing (dus niet los toevoegen)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- gevels van gebouwen op zichtlocaties uitvoeren in duurzame materialen

Gebied 20

Verspreid liggende bebouwing

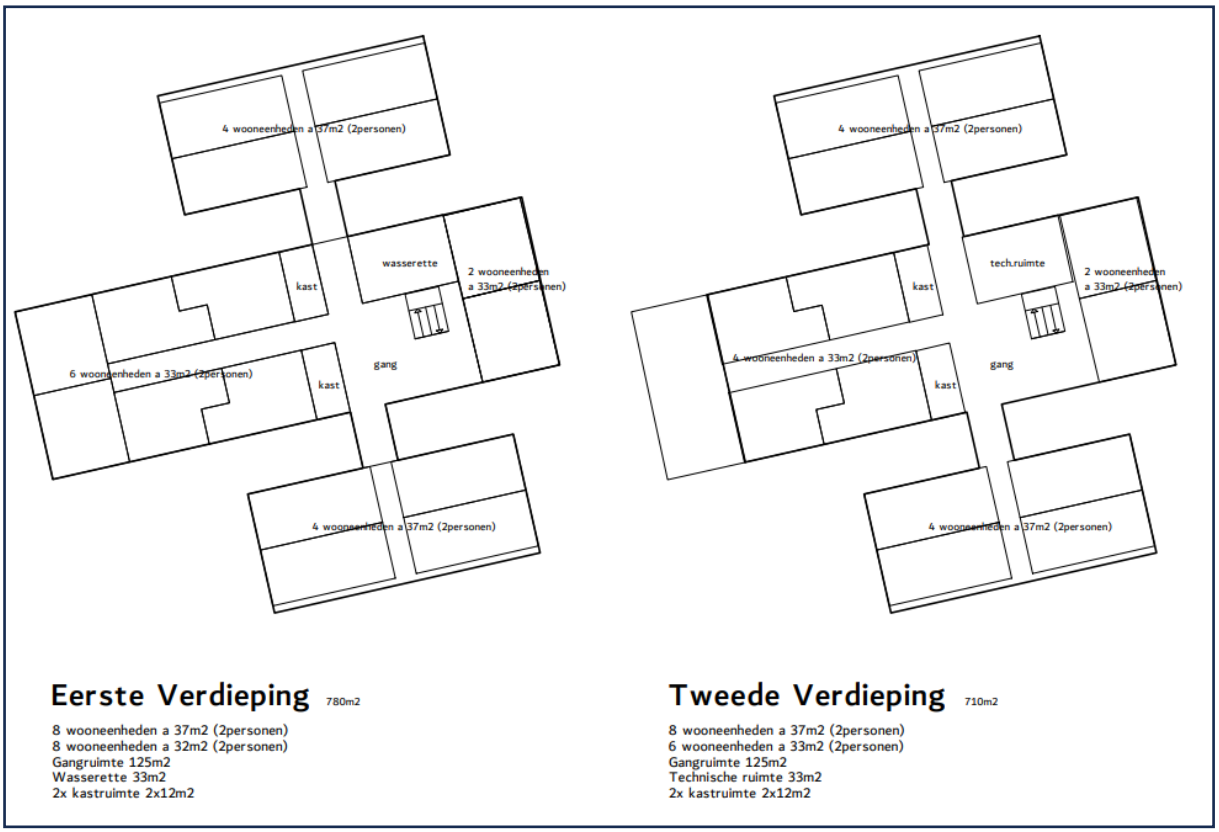
In Hauwert en bij Benningbroek en bevinden zich kassenconcentraties.

Terughoudende kleuren en onnadrukkelijke hoofdvormen

Kassen uitgevoerd in transparant of gematteerd glas zijn welstandsvrij

BIJLAGE 2

Nadere gegevens uit het ontwerp - presentatieplan



Schematische plattegronden verdiepingen hoofdgebouw

Hieronder zicht op het logiescomplex vanuit verschillende hoeken

BIJLAGE 3

Aeriusberekening

BIJLAGE 4

Paragraaf 5 ‘Conclusie’ uit het verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE 5

Besluitkaart

BIJLAGE 6

BEHEERPLAN LOGIESGEBOUW BENNINGBROEK

Inleiding

Middels dit beheerplan wordt de werkwijze en de wijze van beheer van het Logiesgebouw Benningbroek beschreven. Het Logiesgebouw Benningbroek wordt gerealiseerd aan de Stationsbuurt te Benningbroek.

De locatie is op een ruime afstand van woonbebouwing gelegen en vormt in dat opzicht geen directe bron van hinder voor omwonenden. Ondanks dit voordeel hebben de Gemeente Medemblik en de initiatiefnemer de voorkeur om gezamenlijk een beheerplan op te stellen, waarin de initiatiefnemer beschrijft hoe en op welke manier de arbeidsmigranten gehuisvest zullen warden en hoe vormgegeven wordt aan het beheer van het Logiesgebouw Benningbroek. Denk hierbij aan preventieve maatregelen zoals 24/7 beveiliging, handhaving, onderhoud, coördinatie en veiligheid in en rondom de locatie.

Het Logiesgebouw Benningbroek is gelegen aan een uitvalsweg van de A7 te Benningbroek, op enige afstand van de bebouwde kom. Dit brengt specifieke beheeraspecten met zich mee. Deze aspecten warden in dit beheerplan beschreven.

Overige informatie

Naam en gegevens planlocatie	Stationsbuurt 1, Benningbroek
Capaciteit	Maximumaantal bewoners Aantal kamers Aantal parkeerplaatsen
Gemeente	Gemeente Medemblik
Eigenaar	

De huisvestingslocatie

Voorafgaand aan de realisatie van het logiesgebouw voor arbeidsmigranten is een vergunning van de gemeente verkregen. Vooraf is uitvoerig getoetst op de ruimtelijke mogelijkheden en omgevingsaspecten. Het Logiesgebouw Benningbroek is een initiatief dat huisvesting voor 238 arbeidsmigranten creëert.

Alvorens de vergunningsaanvraag werd ingediend, heeft initiatiefnemer met diverse partijen gesproken waaronder uitzend- en beheerorganisaties voor het in kaart brengen van eventuele bijzonderheden ten opzichte van het (toekomstige) beheerproces.

De locatie is op afstand van de woonkernen, centraal gelegen binnen West Friesland en met uitstekende infrastructurele ontsluitingsmogelijkheden richting de agro(logistieke) bedrijven. Via de A7 is er een directe ontsluiting met alle tuinbouwgebieden in de regio. De afstand naar de dichtstbijzijnde woonwijk is hemelsbreed minimaal 1.000 meter.

Beheerorganisatie

Om in geval van calamiteit snel en doeltreffend te handelen is het belangrijk dat verantwoordelijkheden, taken en procedures duidelijk vastgelegd en nader omschreven zijn. Dit beheersplan is een schriftelijke vastlegging voor het omgevingsbeheer en algemeen gebruik. Met als doel de informatie te verstrekken over o.a. de activiteiten en opzet van de organisatie.

Daarnaast geeft het beheerplan inzage in het gebruik, handhaving, onderhoud, coördinatie en veiligheid in en rondom de (project)locatie. Het beheerplan is bedoeld voor belanghebbenden, omwonenden, gemeente, hulpdiensten en medewerkers van de beheerorganisatie.

Desbetreffende beheerorganisatie voert het beheer uit met eigen personeel, onder toezicht en verantwoordelijkheid van de directie. Het dagelijkse beheer wordt uitgevoerd door beheerders van de (project)locatie, onder leiding van het management.

Het gebruik

De gebouwen in het complex hebben 3 of 4 verdiepingen. Op elke verdieping zijn verblijfsunits te vinden voor 2 personen. Daarmee kunnen 238 arbeidsmigranten er hun intrek nemen. De verblijfsunits worden compleet gemeubileerd opgeleverd. Er is een gezamenlijke keuken, voorzien van meerdere kookplekken met eigentijdse apparatuur en voldoende zitgelegenheid. Ook is er een gezamenlijke ruimte voor wassen en drogen van kleding. Elke verblijfsunit heeft een eigen badkamer, voorzien van luxe douche, toilet en pantry om koffie/thee te zetten.

Het Logiesgebouw Benningbroek beschikt daarnaast over ruim voldoende eigen parkeerplaatsen, is voorzien van elektrische oplaadpunten en een overdekte fietsenstalling om het gebruik van fietsen te stimuleren.

Begeleiding

Bij aanvang van de huisvesting ontvangt de arbeidsmigrant een welkombrief in eigen taal, met bijbehorende huisregels. Daarin warden allereerst de gedragsregels toegelicht, maar daarnaast warden ook praktische zaken toegelicht zoals de procedure voor een reparatie. Door middel van het gebruik van pictogrammen, wordt de begrijpelijkheid ervan verhoogd. Daarnaast ontvangt de gehuisveste arbeidsmigrant bij het tekenen van de gebruiks-/huurovereenkomst een overzicht waarin wordt aangegeven welke reparaties voor wiens rekening zijn.

Nachtregistratie

De beheerder houdt een nachtregistratie bij met de namen van de verblijvende arbeidsmigranten. Die nachtregistratie is beschikbaar voor het bevoegd gezag en de hulpdiensten. Inzage in het register wordt op verzoek verstrekt aan het bevoegd gezag en de hulpdiensten.

Arbeidsmigranten warden zo spoedig mogelijk ingeschreven in de bevolkingsregisters van de gemeente. In verband met de verblijfsduur zal dit hoofdzakelijk het RNI-register (Registratie Niet-ingezetenen) zijn. In voorkomend geval vindt inschrijving plaats in de Basis Registratie Personen (BRP). De exacte wijze van registreren wordt met de gemeente nader overlegd.

Facilitair beheer

De beheerorganisatie verzorgt de schoonmaak van de algemene en buitenruimtes in en op de projectlocatie Logiesgebouw Benningbroek. Dit zijn o.a. de wasruimtes en andere gemeenschappelijke ruimtes. Een gespecialiseerd bedrijf zal daarnaast de glasbewassing aan de buitenzijde uitvoeren.

Bewoners van pand zijn zelf verantwoordelijk voor het gebruik, schoonmaak en netheid in de woonunits. Afval kunnen bewoners in de aangewezen containers plaatsen. De afvalverwerker ontvangt een geautomatiseerd bericht wanneer deze bijna vol is zodat lediging tijdig zal zijn.

Sociaal beheer

Het Logiesgebouw Benningbroek is op de begane grond voorzien van een recreatieruimte en een separate koffiecorner in de lobby. De koffiecorner wordt een laagdrempelige ontmoetingsplek waar de gehuisveste arbeidsmigranten rustig aan hun werk- en kameromgeving kunnen ontsnappen. Voor activiteiten is een recreatieruimte gecreëerd. In deze recreatieruimte bevinden zich een hoek met fitnessapparatuur, biljarttafels, dartborden, grote tafels en een podium voor centrale bijeenkomsten en presentaties. Het pand krijgt de beschikking over uitstekende wifi-faciliteiten, ook om te voorkomen dat de gehuisveste arbeidsmigranten uit verveling over de omliggende bedrijventerreinen gaan rondzwerven.

Buiten, direct grenzend aan het Logiesgebouw Hotel bevindt zich een recreatieterrein. Ditt terrein wordt ingericht met een voetbalkooi, picknicktafels en tafeltennistafels.

Door dit gevarieerde aanbod aan recreatiemogelijkheden, tracht de initiatiefnemer ruime mogelijkheden te bieden aan laagdrempelige, sociale activiteiten buiten het werk van de arbeidsmigranten om. Hiermee wordt getracht verveling als bron voor het veroorzaken van overlast weg te nemen.

Van alle arbeidsmigranten wordt verwacht dat zij zich in hun vrije tijd als een 'goed buur' gedragen, zowel in de huisvesting als daarbuiten. Er liggen plannen om eventueel fietsen beschikbaar te stellen voor zowel woon/werk verkeer als voor recreatief gebruik.

Receptie en beveiliging

Het gebouw krijgt een receptie die op 24/7-basis wordt bemand. Hierdoor is er dag en nacht zicht op binnenkomende bezoekers en hun gedragingen, binnenin het gebouw en in de directe omgeving. Potentiële bewoners krijgen voorafgaande aan hun intrek in het gebouw de huisregels toegelicht. Er geldt een zero-tolerance-beleid. Die belangrijkste regel luidt: one strike and you're out, zonder pardon. Bij (herhaaldelijk) geconstateerde overlast is in beginsel de consequentie dat de huur-/gebruikersovereenkomst van de arbeidsmigrant in overleg met de werkgever wordt beëindigd.

Het gebouw zal goed warden beveiligd. Op de benedenverdieping komt permanent (24/7) bezetting bij de receptie. Via camera's is ook de buitenkant continu in beeld. De camera's staan gericht op het eigen terrein en slechts beperkt op de omliggende openbare weg. De camera's zijn alleen uit te lezen door daartoe aangewezen medewerkers waaronder de aanwezige beheerder.

Periodieke inspecties

Eens per kwartaal dient de logiesruimte periodiek geïnspecteerd te worden. Tijdens deze afspraak zal de logiesruimte gecontroleerd worden op nakoming van de huisregels, leefbaarheid en eventueel (toekomstig) technisch onderhoud. Zodoende worden gebreken tijdig in kaart gebracht. Daarnaast is het een contactmoment voor de arbeidsmigrant waarbij eventuele vragen of klachten direct bespreekbaar worden.

Terrein

De locatie van het logiesgebouw is centraal gelegen binnen West Friesland. Het terrein ligt pal aan de A7. Huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie gaat daarom niet voor een grote toename aan verkeersbewegingen in de woonkernen zorgen. Via de directe aansluiting met de A7 kunnen de werknemers efficiënt hun bestemmingen binnen West Friesland bereiken. Locaties als Zwaagdijk zijn ook met de fiets goed bereikbaar.

De ligging ontmoedigt bewoners om te gaan zwerven. Situaties waarin eventuele overlast zou kunnen ontstaan worden daarmee voorkomen. Recreatievoorzieningen in het gebouw kunnen er ook toe bijdragen dat bewoners 'thuis' blijven. Door de toenemende mogelijkheden van thuisbezorging door grote supermarkten is er ook geen noodzaak voor bewoners om dagelijkse boodschappen te doen. Zo mogelijk wordt er in het gebouw een winkel gevestigd voor eerste levensbehoeften.

Incidenten en ongelukken

De beheerder heeft in geval van incidenten en ongevallen een noodtelefoonnummer beschikbaar voor medewerkers, bewoners, buren en andere betrokkenen. De centrale receptie draagt zorg voor alarmering naar interne beheerders /BHV'ers en/of externe hulpverleners (112, ambulance e.d.) en dat de preventiemedewerker direct op de hoogte wordt gebracht van de situatie. De vaste medewerkers zijn getraind in het omgaan met stressvolle situaties, zoals bijvoorbeeld agressie. Zij richten zich op de volgende zaken:

- Het voorkomen dat er een concrete dreiging van een voorval uitmondt in een calamiteit
- Beperken van de gevolgen van een calamiteit
- Wegnemen van de oorzaak van een calamiteit
- Evalueren en continu verbeteren van de prestaties (denk hierbij aan cursussen ed.)

Klachtenafhandeling

Arbeidsmigranten kunnen klachten melden aan het management van het logiesgebouw. Daarnaast kunnen omwonenden of belanghebbenden met klachten en vragen bij de receptie of beheerder terecht. Ernstige klachten kunnen worden opgenomen met het management. Deze worden vastgelegd en besproken binnen de organisatie. Er is klachtenprocedure opgesteld waarin is vastgelegd hoe met klachten wordt omgegaan. Klachten worden o.a. geregistreerd zodat er een volledig en correct overzicht ontstaan van het aantal en de inhoud van de klachten.

Huisregels

Elke bewoner is verantwoordelijk voor de netheid in zijn/ haar woonunit. De bewoners van de projectlocatie warden bewust gemaakt van hun gedrag en die van hun omgeving. Het is begrijpelijk dat ieder zo zijn eigen gewoontes heeft en moet wennen aan een nieuwe omgeving. Door middel van een aantal regels dragen wij ervoor zorg dat iedereen zich in het gebouw 6f op het terrein zich veilig en op zijn/haar gemak kan voelen.

De huisregels zijn opgesteld in het Nederlands, Engels, Pools, Lets, Hongaars, Roemeens en Russisch. De huisregels zijn te vinden in de lobby van het logiesgebouw, maar ook op de deur in iedere kamer.

Reglement

Huisregels - Logiesgebouw Benningbroek

1. Algemeen

1.1. Indien en voor zover uw contactgegevens wijzigen, dient u de beheerder hiervan op de hoogte te stellen. Uw nieuwe contactgegevens dient u toe te zenden aan: info@logiesgebouwbenningbroek.nl.

2. Verblijf

2.1. Gedragsregels

2.1.1. Er wordt van alle bewoners verwacht dat zij de andere bewoners met respect en tolerantie behandelen. Macht zich een geschil voordoen, dan dient u dit te bespreken met uw werkgever/uitzendbureau.

2.1.2. U dient de woonunit schoon en in nette staat te houden.

2.1.3. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een gedeelde verantwoordelijkheid voor alle bewoners van het pand. De bewoners dienen zelfstandig zijn of haar spullen op te ruimen. Wanneer geconstateerd wordt door de beheerder dat dit voorschrift niet wordt nageleefd en hierdoor mogelijk overlast en/of hinder wordt veroorzaakt, zal er een gedwongen schoonmaak plaatsvinden waarvan de kosten op u en de andere bewoners kunnen warden verhaald.

2.1.4. Tussen 22.00 uur in de avond en 10.00 uur in de ochtend moet de nachtelijke rust van andere bewoners in aanmerking warden genomen. Voorkom dat er overlast wordt veroorzaakt aan medebewoners en buren door uzelf of door derden die (namens u) aanwezig zijn in de (slaap)kamer of gemeenschappelijke ruimten. Overlast in dit kader omvat onder andere vervuiling, lawaai, geluidsoverlast, (onaangename) geuren, aanstootgevend en ongepast gedrag (zoals dronkenschap), agressie en geweld.

2.1.5. Wanneer medebewoners of buren overlast ondervinden ten gevolge van uw handelen of gedrag ziet de beheerder zich genoodzaakt om een waarschuwing aan u te geven. Meerdere waarschuwingen kunnen ertoe leiden dat u zich niet als een goed bewoner gedraagt en de gebruiks-/huurovereenkomst met u wordt beëindigd.

2.1.6. U dient alle ramen en deuren bij het verlaten van de woning te sluiten. Elektrische apparatuur dient in dat geval uitgeschakeld te warden.

2.2. **Verbodsregels**

2.2.1. Het is ten strengste verboden te roken in het pand. Roken in het pand wordt aangemerkt als "overlast'. Indien wordt geconstateerd dat u (heeft) (ge)rookt in het pand kan hiervoor een boete aan u warden opgelegd.

2.2.2. Nogmaals wordt benadrukt dat het op grand van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op uw gebruiks-/huurovereenkomst ten strengste verboden is om in het logiesverblijf, de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan, dan wel in de directe omgeving van het verblijf hennep of soortgelijke gewassen, dan wel soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te doen kweken, verhandelen, voorhanden te hebben, (in groepsverband) te gebruiken, te laten gebruiken, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Schending van dit verbod resulteert in een onmiddellijk opeisbare boete en wordt beschouwd als een ernstige vorm van wanprestatie die ontbinding van de gebruiks-/huurovereenkomst rechtvaardigt.

2.2.3. Het is niet toegestaan om acties of activiteiten uit te voeren die mogelijk schade aan het pand tot gevolg hebben, met inbegrip van de (slaap)kamer, gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en inventaris. U bent aansprakelijk voor schade die door u is veroorzaakt tijdens uw verblijf. U bent tevens aansprakelijk voor eventuele schade die het gevolg is van handelen van degenen die namens u in de woning aanwezig zijn.

2.2.4. Het is bewoner uitdrukkelijk verboden om strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het verblijf, het rustig woongenot van omwonenden en/of de woonomgeving. Overtreding van dit verbod wordt beschouwd als een ernstige vorm van wanprestatie die ontbinding van de gebruiks-/huurovereenkomst rechtvaardigt.

2.2.5. Het is niet toegestaan om fietsen of andere voertuigen in om random het pand te plaatsen. Deze dienen in de fietsenstalling naast het pand geplaatst te warden.

2.2.6. Het is niet toegestaan om een schotelantenne in/aan/op de woning te plaatsen.

2.2.7. Het is niet toegestaan de (eventueel aanwezige) open haard in de woning te gebruiken of op andere wijze vuur te maken in de woning of in de tuin. Indien u in strijd handelt met dit verbod wordt dit aangemerkt als 'overlast' in de zin van de Algemene Bepalingen die op uw gebruiks-/huurovereenkomst van toepassing zijn. Daarvoor kan u een boete warden opgelegd. Daarnaast ben u in dat geval jegens verhuurder/ingebruikgever aansprakelijk voor alle schade die daardoor ontstaat.

2.2.8. Het is niet toegestaan om elektrische kachels te gebruiken in de woning zonder nadrukkelijke toestemming van beheerder. Het verblijf is voorzien van centrale verwarming. Wanneer de beheerder een elektrische kachel aantreft waar dit niet is toegestaan of waarvoor beheerder geen toestemming heeft gegeven, dan is zij gemachtigd deze te verwijderen.

3. Gebruik van de woning

3.1. De beheerder handelt volgens het SNF-keurmerk. Dit houdt onder andere in dat er in de brandblusser(s) en een branddeken aanwezig zijn die bij een (kleine) brand of vlam in de pan gebruikt kunnen warden. Op elke verdieping hangt een rookmelder die af zal gaan wanneer rook wordt gesignaleerd. Als de batterij op is, zal de rookmelder elke minuut piepen. Geef dit door aan beheerder zodat de batterij zo snel mogelijk kan warden vervangen. Het is niet toegestaan de rookmelder te verwijderen of op andere wijze uit te schakelen.

3.2. Uw woonunit is voorzien van internet. Bij aanvang van uw gebruiks-/huurovereenkomst wordt u door beheerder de naam van het aanwezige wifinetwerk en een wachtwoord uitgereikt. Bij problemen met de verbinding met het netwerk kunt u contact opnemen met de receptiedienst. Het is niet toegestaan om zelfstandig het modem te resetten.

3.3. U dient duurzaam om te gaan met water en elektriciteit. De kosten hiervoor zijn gecalculeerd per huishouding. Indien overmatig gebruik wordt geconstateerd kunnen de kosten hiervan aan **u** warden doorberekend.

3.4. Het is niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in het centrale verwarmingssysteem en/ of reparaties of andere handelingen aan het centrale verwarmingssysteem te verrichten. Wanneer u dit verbod schendt, bent u jegens verhuurder/ingebruikgever aansprakelijk voor alle schade die door uw handelen is veroorzaakt.

3.5. Het is belangrijk dat u regelmatig zorg draagt voor het (automatisch) ventileren van de (slaap)kamers, gemeenschappelijke ruimtes en badkamer. U kunt hiervoor de unit gebruiken t.b.v. de mechanische ventilatie, ventilatieroosters, ramen en deuren gebruiken. Met name het ventileren van de badkamer is van belang ter voorkoming van schimmel.

3.6. Het is niet toegestaan om vet door de keukenafvoer of toilet te spoelen. Dit stolt in de leidingen met verstoppingen tot gevolg. Dit geldt ook voor het overmatig gebruik van toiletpapier, gebruik van toiletblokjes of het niet verwijderen van haren uit het doucheputje.

3.7. Pas op met het neerzetten van hete pannen op het aanrecht en/of de tafels in de gemeenschappelijke keuken. Gebruik een onderzetter om schade te voorkomen.

3.8. Het snijden van etenswaren dient te gebeuren op een bord of snijplank en niet rechtstreeks op een tafel of aanrecht.

3.9. Een ongelukje kan gebeuren en schade kan ontstaan. Geef dit dan zo snel mogelijk per email door aan de beheerder of via schade@loigesgebouwbenningbroek.nl. U wordt verzocht in dat geval ook foto's van de schade toe te zenden, zodat de schade zo snel mogelijk kan warden verholpen.

3.10. U dient zelf een verzekering af te sluiten voor uw persoonlijke bezittingen die in de woning aanwezig zijn. Verhuurder en/of beheerder is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor persoonlijke bezittingen in en/ of random de woonunit.

4. Onderhoudsverplichtingen

4.1. Onderhoudsverplichtingen van de gebruiker met betrekking tot de kamer(s)/de gemeenschappelijke ruimte zijn:

- Het schoonmaken van de woonunit en de gemeenschappelijke ruimtes;
- Het regelmatig opruimen van afval;
- Het vervangen van filters en het schoonhouden van roosters (voor zover de kosten laag zijn en er geen specialistische kennis nodig is);

4.2. Er wordt van alle bewoners gevraagd om milieubewust om te gaan met hun afval. Iedere gemeente in Nederland regelt het anders, maar hieronder staan de meeste gebruikelijke mogelijkheden. Bij eventuele verdere vragen over uw afval kunt u contact opnemen met de beheerder of de receptie.

- Glas dient apart te warden weggegooid in de daarvoor bestemde glasbak. Deze kunt u vinden in de buurt van de meeste supermarkten.
- Papier en karton kan in de papierbak, die ook veelal in de buurt van de supermarkt is opgesteld. Sommige woningen hebben een speciale container met een blauwe deksel. Op de afvalkalender staat wanneer u de bak aan de kant van de weg moet zetten, zodat de gemeente de container kan legen.
- GFT / groen afval kan in de container met de groene deksel. Op de afvalkalender staat wanneer deze wordt geleegd.
- Restafval hoort in de grijze container. In sommige gemeentes wordt er echter gebruik gemaakt van ondergrondse containers en dient u het afval per zak weg te gooien. Voor het openen van de ondergrondse containers heeft u een aparte pas nodig.

5. Vertrek

5.1. Bij de beëindiging van uw gebruiks-/huurovereenkomst zal er een (eind)oplevering plaatsvinden. U dient uw sleutel(s) op dat moment in te leveren bij de medewerker van de beheersorganisatie die bij de eindoplevering van uw kamer/woning aanwezig is.

5.2. U bent zelf verantwoordelijk voor de sleutel(s) en/ of tag(s) welke aan u zijn gegeven voor het verblijf. Indien u aan het einde van uw verblijf niet alle door beheerder aan u ter beschikking gestelde sleutel(s) en/of tag(s) kan retourneren zal er een bedrag van 50 euro voor een reguliere sleutel(s) en/of tag(s) en/of een bedrag van 100 euro voor een certificaat-sleutel aan u rekening warden gebracht.

Managementsamenvatting

Arbeidskrachten in de land- en tuinbouw, productie en logistiek zijn namelijk met name te vinden in specifieke gebieden waar deze sectoren geclusterd zijn. Hier spelen wij dan ook graag op in, om juist in deze gebieden huisvesting te realiseren.

De initiatiefnemers zijn al in een vroeg stadium om de tafel gegaan met alle betrokken partijen: gemeente, veiling en uitzendbureaus. Door het vroegtijdig opstarten voor het vastleggen van afspraken t.b.v. het huisvesten van arbeidsmigranten kan eventuele overlast in de toekomst effectief worden voorkomen.

De organisatie achter de mogelijke transformatie van het gebouw bestaat uit een team van ondernemers en vastgoedexperts. Naast de aankoop, de verhuur en de herontwikkeling van vastgoed participeert het team ook in projecten voor eigen beheer of in opdracht van externe relaties.