



Motivatie principeverzoek

Huisvesting Arbeidsmigranten te
Medemblik

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0488086.100

23 augustus 2023

Motivatatie principeverzoek

Huisvesting buitenlandse werknemers te Medemblik

projectnummer 0488086.100

23 augustus 2023

Opdrachtgever

Wokke Vastgoed
Westrak 78C
1771 ST Wieringerwerf

Gecontroleerd

Job van Schuppen

datum	23 augustus 2023	beschrijving	Principevoorstel	vrijgave	J. Fuite
-------	------------------	--------------	------------------	----------	----------

Inhoudsopgave

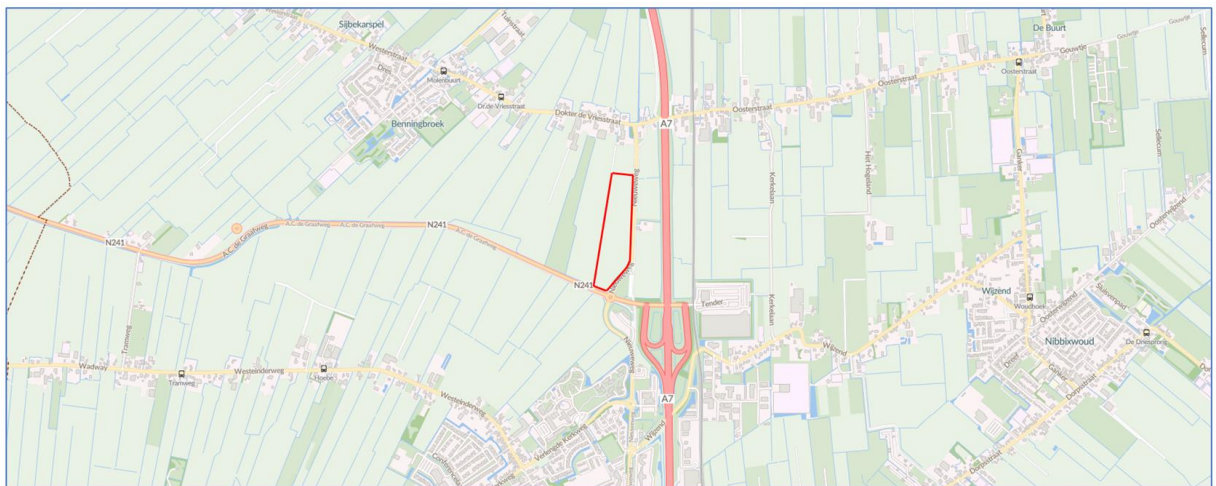
1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planomschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Beschrijving en motivatie plan	8
3.	Toetsing ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Waterschap	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.6	Conclusie	17
4.	Omgevingsaspecten	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2	Bodem	19
4.3	Natuur	20
4.4	Water	22
4.5	Verkeer en parkeren	23
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Milieuhinder	24
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Geluidhinder	26
5.	Afweging en conclusie	28
	Bijlage 1: Schetsontwerp	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenlandse werknemers zijn van groot belang voor de economie van Westfriesland. Verwacht wordt, dat dit belang de komende jaren alleen nog maar verder gaat groeien. Om een goede concurrentiepositie op de internationale markt voor buitenlandse werknemers te behouden, is het van belang, dat de regio goede huisvesting aan kan bieden voor deze arbeidskrachten. Onderzoek wijst uit dat er een groot tekort is aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in Westfriesland. Veel buitenlandse werknemers wonen nu op plekken, die daarvoor niet geschikt, niet veilig of niet bestemd zijn. Dit kan ook lokaal tot overlast leiden voor de omgeving. De komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig.

Voorliggend initiatief betreft de huisvesting van 300 buitenlandse werknemers aan de A.C. de Graafweg tussen Wognum en Benningbroek (gemeente Medemblik) wat momenteel een agrarisch perceel is. Woonunits voor arbeidsmigranten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Afwijken van het bestemmingsplan is derhalve nodig. In dat kader is voorliggend principeverzoek ingediend. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in omgeving

De gemeente Medemblik heeft op haar site aangegeven, waaraan een principeverzoek ten behoeve van huisvesting buitenlandse werknemers aan getoetst wordt:

1. Het schetsontwerp wordt getoetst.
2. Er wordt getoetst aan de Wabo en het vigerende bestemmingsplan.
3. Verder wordt beoordeeld welke andere stukken (zoals onderzoeken) nodig zijn voor de ruimtelijke procedure.

Voorliggend rapport gaat in op deze onderwerpen. Na positieve reactie van de gemeente Medemblik kan het schetsplan worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan of een andere planologische procedure worden gevolgd om het plan te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de A.C. de Graafweg tussen Wognum en Benningbroek in het buitengebied van de gemeente Medemblik. Hieronder in figuur 1.2 is het plangebied weergegeven. Het terrein is circa 5,5 ha groot. Het betreft een agrarisch perceel. Het plangebied is via een inrit vanaf de Nieuweweg te bereiken (oranje pijl in figuur 1.2).



Figuur 1.2: Ligging plangebied (bron: Cyclomedia)

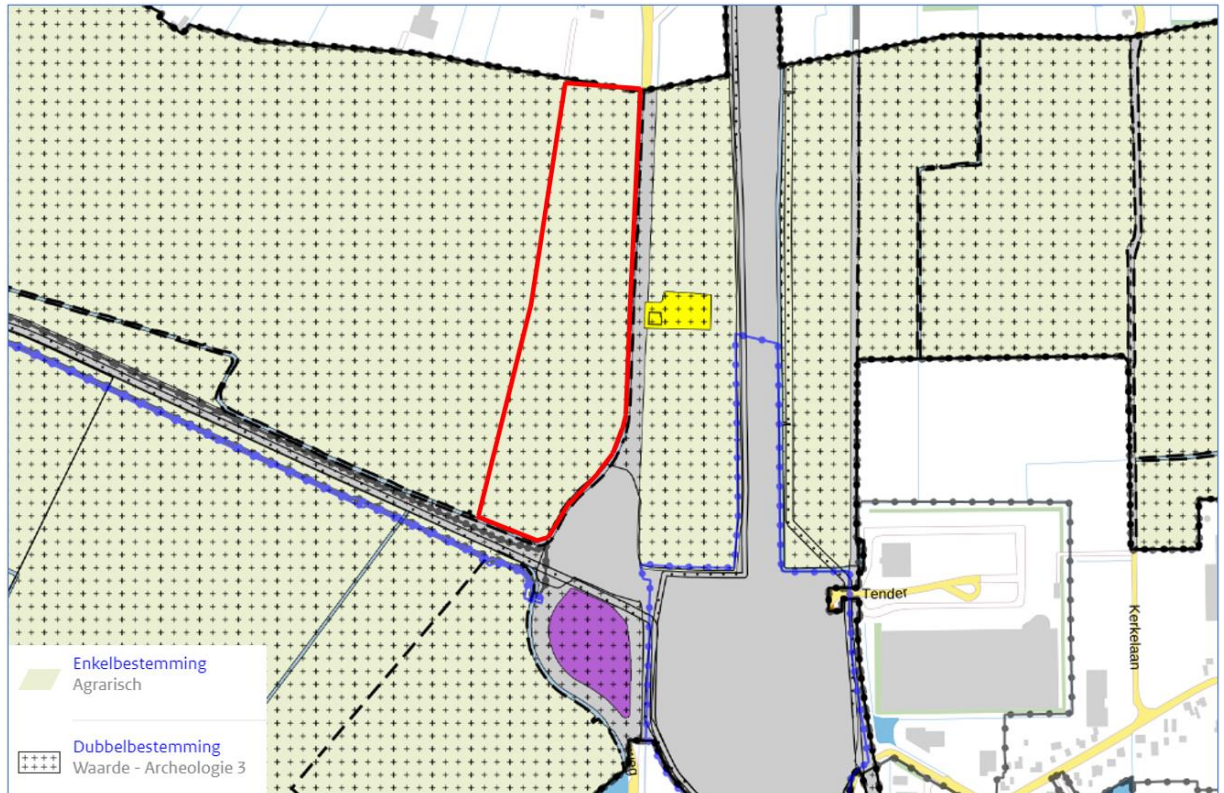
Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Nieuweweg, ten zuiden ligt de AC-de Graafweg (direct grenzend aan het plangebied) staan woningen, onderdeel van de lintbebouwing aan de Hoornseweg. In de overige richtingen grenst het plangebied aan agrarisch gebied (waar het plangebied momenteel onderdeel van is).



Figuur 1.3 Huidige situatie plangebied vanaf de Nieuweweg (bron: Cyclomedia)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel gelden voor het plangebied de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld 22 februari 2018) en “Landelijk Gebied” (vastgesteld 11 oktober 2010). In figuur 1.4 is het plangebied weergegeven op de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen. De betreffende gronden zijn bestemd voor ‘Agrarisch’. Voor het gehele projectgebied geldt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan inclusief plangebied

De nieuwe bebouwing en het beoogde gebruik passen niet binnen de geldende bestemmingen. Afwijking van het bestemmingsplan zal noodzakelijk zijn.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke motivatie wordt de ontwikkeling ruimtelijk en planologisch onderbouwd. Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de bestaande situatie en gaat in op de beschrijving (inclusief inrichtingsschets) en motivatie van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader, dat van toepassing is nader toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de relevante omgevingsaspecten en de invloed van de ontwikkeling hierop (wat merkt de omgeving van de verandering). In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de conclusie gegeven.

2. Planomschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft op dit moment een agrarisch gebied (zie figuur 2.1). In het midden van plangebied wordt zijn de percelen afgebakend met een hekwerk. Het plangebied wordt begrensd door een sloot aan de oost- en zuidzijde. De omgeving betreft een agrarisch gebied met lintbebouwing aan de Dr. de Vrieslaan. Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten naar de Nieuweweg.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied

In figuur 2.2 is een foto weergegeven van de huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de Nieuweweg.



Figuur 2.2: Huidige staat bestaande situatie rondom plangebied

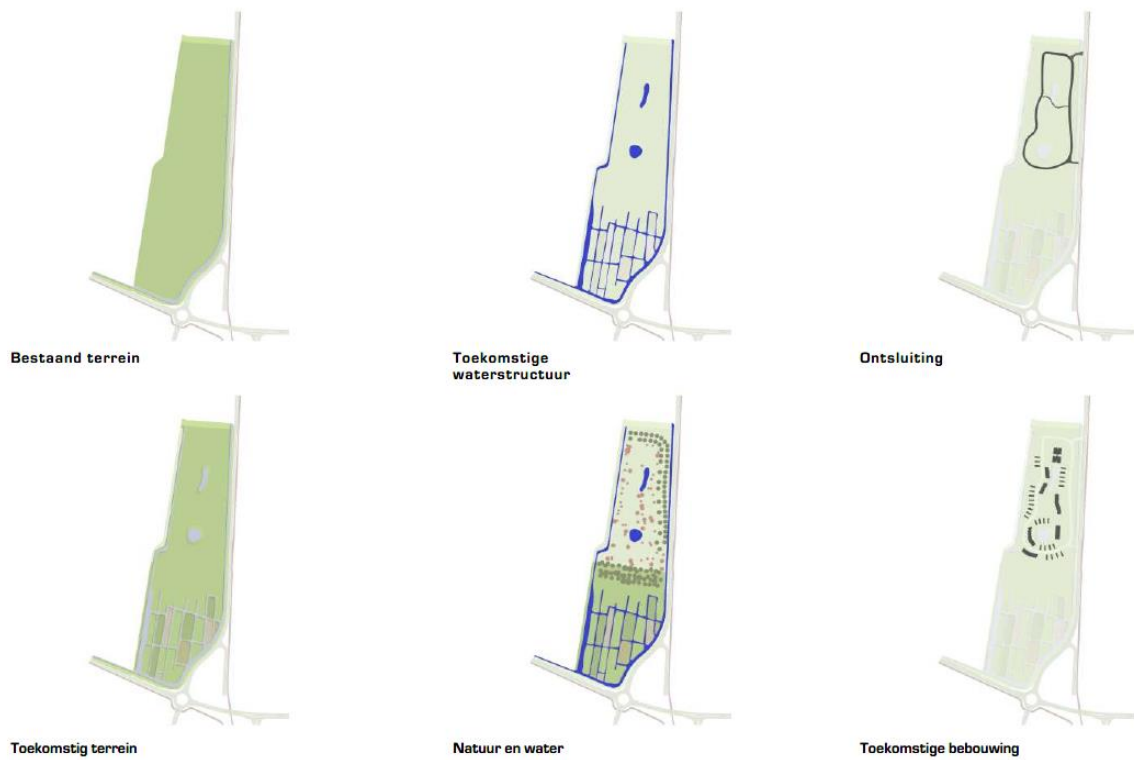
2.2 Beschrijving en motivatie plan

Het plan is beschreven in het document 'Groenpark West Friesland' opgesteld door Aiscube Studios. Op het te bebouwen gebied kunnen circa 100 woningen met in totaal 300 bedden gerealiseerd worden. Voorliggende motivatie betreft de ambitie zoals beschreven in het concept stedenbouwkundig plan. Het document is als losse bijlage bijgevoegd.

Uitgangspunten

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 8,7 ha. Bij de ontwikkeling van de huisvesting voor 300 bedden voor buitenlandse werknemers wordt rekening gehouden met de bestaande ligging en omgeving. De uitgangspunten voor het plan zijn hieronder puntsgewijs weergegeven:

1. De circa 300 bewoners worden ondergebracht in 100 woningen, waarbij de bezetting per woning varieert van 3 tot 6 personen per woning.
2. Het plan kent een grote differentiatie aan woningtypes, van vrijstaand tot gestapeld. Voor nieuwkomers worden speciale 'hotelwoningen' gerealiseerd in de grotere appartementengebouwen.
3. De units worden geclusterd verdeeld in het plangebied.
4. De woningen zijn prefab, duurzaam, verplaatsbaar en circulair en voldoen daarmee aan de eisen van deze tijd.
5. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een natuurgebied met veenplassenstructuur ontwikkeld.
6. Het noordelijk deel van het plangebied betreft een parkachtige opzet met voedselbos met sportvoorzieningen, parkeren en een beheerorganisatie voor het park.



Figuur 2.3: Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

LOSSE WONING 3 personen



Schaal 1:200

GESCHAKELDE WONING 3 personen



Schaal 1:200

GALERIJWONING 6 personen



Schaal 1:400

APPARTEMENT 4 personen



Schaal 1:400

Figuur 2.4: verschillende woning typologieën.

Schetsontwerp

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een schetsontwerp, zie figuur 2.4 en bijlage 1. Er zijn in totaal 100 woonunits voorzien voor 300 buitenlandse werknemers. Per woonunit verblijven 2 tot 6 personen met elk een eigen slaapkamer (pricay). De units liggen in het noordelijk deel van het plangebied. Het plangebied is aan de Nieuweweg via twee toegangswegen ontsloten. Daarbij wordt de huidige zuidoostelijke route gehanteerd en wordt er een nieuwe noordoostelijke route gerealiseerd. Parkeergelegenheid komt in het noorden van het plangebied bij de receptie, aan de westkant en aan de oostkant. Centraal op het terrein ligt een voedselbos en sportveld. Op het zuidelijke deel van het plangebied is ruimte gereserveerd voor natuurontwikkeling.



Figuur 2.5: schetsontwerp plangebied

3. Toetsing ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. In de NOVI is de langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland opgenomen. Binnen de NOVI staat het versterken van de omgevingskwaliteit in Nederland centraal. De omgevingskwaliteit is een overkoepeld begrip waarbinnen kwaliteit op de thema's gezondheid, duurzaamheid, veiligheid, milieu en leefomgeving wordt gewaarborgd.

Om keuzes te maken binnen de NOVI wordt er gebruikgemaakt van een omgevingsinclusieve benadering en de volgende drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Binnen de NOVI zijn een aantal nationale belangen beschreven, de opgaven die hier uit zijn voortgekomen zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Ter uitvoering van de NOVI is een uitvoeringsagenda opgesteld, hierin wordt beschreven hoe de rijksoverheid invulling gaat geven aan de praktische uitwerking van de belangen en prioriteiten die zijn beschreven in de NOVI. Daarnaast is er een overzicht opgenomen van de instrumenten die worden gebruikt ter uitwerking op verschillende beleidsterreinen. Deze uitvoeringsagenda wordt regelmatig geactualiseerd, op dit moment is de uitvoeringsagenda 2021-2024 van kracht.

Betekenis voor het plan

Het initiatief heeft geen relatie met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. De NOVI heeft geen doorwerking naar het initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Betekenis voor het plan

Het initiatief heeft geen relatie met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft geen doorwerking naar het initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Ingevolge artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt artikel 3.1.6 Bro ook voor omgevingsvergunningen, die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a en onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend (ook wel Wabo-projectbesluit of buitenplanse afwijking, uitgebreide procedure genoemd).

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor, dat de toelichting bij een planologisch besluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De hoofdlijnen van de jurisprudentie zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in een overzichtsuitspraak (28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) opgenomen. Deze overzichtsuitspraak is bedoeld om de rechtspraktijk houvast te bieden bij de toepassing van de ladder.

Het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" verstaan accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

De realisatie van woonunits voor buitenlandse werknemers betreft een stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in het Bro. Beoordeeld moet worden of de realisatie van de woonunits als een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschouwd. Hiervoor geldt volgens de genoemde overzichtsuitspraak, dat er bij voorliggend project sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De grens ligt volgens de jurisprudentie op elf nieuwe woningen. Dit blijkt uit rechtsoverweging 6.3 van de hierboven genoemde overzichtsuitspraak. Op grond van de genoemde jurisprudentie wordt het plan als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd en dient aan de 'ladder' getoetst te worden.

Betekenis voor het plan

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij een 'stedelijke ontwikkeling' de actuele regionale behoefte naar deze functie moet worden aangetoond. Het voornemen is getoetst aan de "Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik" (15 november 2021). Daaruit blijkt dat de vraag naar huisvesting voor buitenlandse werknemers groter is dan het aanbod. Er is voornamelijk een huidige tekort aan kwalitatief goede huisvestingsplekken. Voorliggend plan voorziet de realisatie van kwalitatief goede huisvestingsplekken. Daarmee is de behoefte voldoende aangetoond.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, het Milieubeleidsplan 2015-2018, de Watervisie 2021 en de Agenda Groen.

De hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is het relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vasthouden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu gemaakt worden.

De sturingsfilosofie is het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Onder de hoofdambitie zijn voor een drietal aspecten samenhangende ambities geformuleerd:

1. Leefomgeving
 - Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
 - Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
 - Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
 - Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming laten zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends;
 - Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
 - Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.
3. Energietransitie
 - De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Betekenis voor het plan

Voorliggend plan voorziet in de actuele vraag naar woningbouw voor buitenlandse werknemers. Het sluit aan bij 'wonen en werken' uit de ambitie 'gebruik van de leefomgeving'. Het plan is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Het plangebied ligt in het werkingsgebied agrarische bedrijven. Artikel 6.33 lid 1 onder g bepaalt, dat ten behoeve van de bedrijfsvoering kan worden voorzien in de huisvesting van tijdelijke werknemers, indien:

1. de huisvesting wordt voorzien binnen het bouwperceel, en;
2. het een ondergeschikte functie ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.

De huisvesting is echter niet ten behoeve van het eigen agrarisch perceel.

Artikel 6.33 lid 2 bepaalt dat niet-agrarische bedrijfsfuncties als onderdeel van een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

1. uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan; en
2. de omvang past binnen de op basis van het eerste lid bepaalde omvang van het bouwperceel (ten hoogste 2 ha).

De bebouwing wordt niet gerealiseerd op een bouwperceel, maar is met circa 8000m² wel kleiner dan 2 ha. Het is ook geen onderdeel van een agrarisch bedrijf.

De Omgevingsverordening biedt geen mogelijkheid zelfstandige huisvestigingslocaties voor buitenlandse werknemers toe te staan in het buitengebied. Dit ook onderkend door de provincie Noord-Holland en de regio Westfriesland (zie paragraaf 3.3).

De ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied:

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Betekenis voor het plan

Voorgenomen initiatief voorziet in de huisvesting van buitenlandse werknemers binnen een bestaand agrarisch bouwperceel. De buitenlandse werknemers gaan werken bij reeds aanwezige agrarische bedrijven. Het is daarmee ondergeschikt aan deze bestaande functie. Ten behoeve van het initiatief wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij de ruimtelijke kwaliteitseisen verwerkt worden. Het plan is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

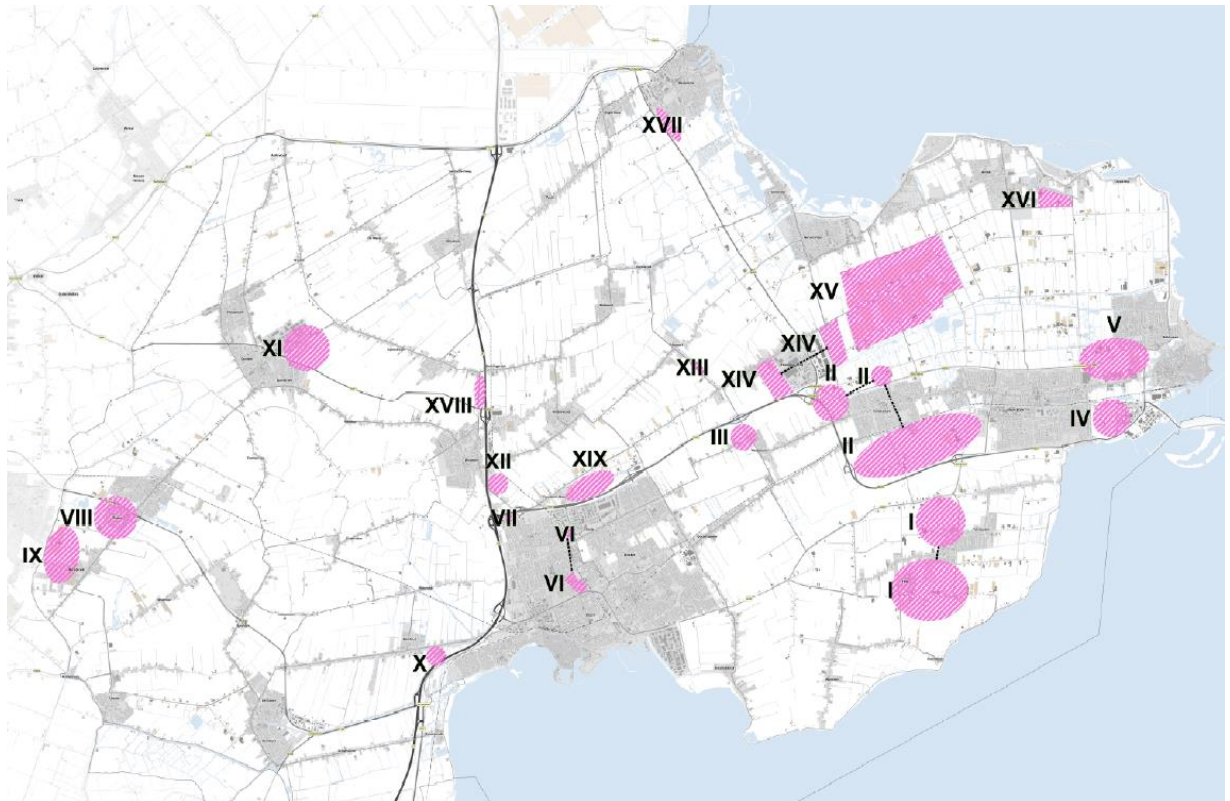
3.3 Regionaal beleid

Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers

De regio Westfriesland (zeven Westfrieze gemeenten, waaronder Medemblik) heeft samen met de provincie Noord-Holland een onderzoek uitgevoerd naar nieuwe locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Aanleiding voor dit onderzoek is dat buitenlandse werknemers belangrijk zijn voor de economie van de regio Westfriesland. Veel bedrijven zijn afhankelijk van de inzet van buitenlandse werknemers. Er is een tekort aan huisvesting en uit onderzoek blijkt, dat de vraag van bedrijven naar buitenlandse werknemers verder toeneemt.

Daarom zijn de komende jaren minimaal 3.000 logiesplekken nodig om buitenlandse werknemers in de regio te kunnen huisvesten. De zeven Westfrieze gemeenten werken samen om te voorzien in huisvesting voor deze doelgroep. Daartoe is onder meer een locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties voor middelgrote huisvestigingslocaties. In het onderzoek zijn 19 voorkeurszoekgebieden bepaald. De voorkeurszoekgebieden zijn zo bepaald dat zij zijn gelegen nabij werklocaties en voorzieningen, aansluiten op bestaande bebouwing, goed bereikbaar zijn en gelegen zijn buiten waardevolle natuurgebieden en landschappen. Uiteraard sluiten zij ook zoveel mogelijk aan op frequent aangegeven voorkeurslocaties die uit de online enquête naar voren zijn gekomen. In het kaartbeeld zijn de negentien voorkeurszoekgebieden aangegeven. Dit zijn de gebieden waar de zeven Westfrieze gemeenten de realisatie van een middelgrote huisvestigingslocatie (voor minstens 100 logiesplekken) mogelijk en kansrijk achten.



Figuur 3.1: Kaart – 19 voorkeurszoekgebieden

Het plangebied van voorliggend voorstel betreft de voorkeurlocatie XVIII, zoals in figuur 3.1 is weergegeven. De rol van de provincie is die van regisseur. Dat houdt in: zoeken naar locaties en deze ruimtelijk mogelijk maken.

De gemeenten verkennen welke vorm het vervolgproces voor elk van de voorkeurszoekgebieden krijgt. Deze processen worden afgestemd op de specifieke Ausgangssituatie van het gebied. Uiteraard geldt voor alle voorkeurszoekgebieden dat een zorgvuldig participatieproces met (lokale) stakeholders doorlopen dient te worden.

Ook vanuit de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt is het noodzakelijk dat de participatie op een goede manier vorm blijft krijgen. In zijn algemeenheid geldt dat de gemeenten samen met (lokale) stakeholders voor elk van de voorkeurszoekgebieden op zoek wil gaan naar concrete locaties en passende huisvestingsconcepten. De exacte omvang en locatie zijn binnen de voorkeurszoekgebieden in een vervolgproces te bepalen. De ervaring leert dat bij de ontwikkeling van middelgrote huisvestingslocaties vraagstukken als energie-infrastructuur, riolering, verkeersontsluiting en - veiligheid, klimaatadaptatie en overstromingsgevoeligheid aandacht vragen in de verdere uitwerking van de concrete locaties.

Initiatieven buiten de voorkeurszoekgebieden kunnen mogelijk nog steeds tot ontwikkeling komen. Nieuwe inzichten kunnen tevens resulteren in andere afwegingen. De zeven gemeenten en provincie leggen echter de focus op de 19 voorkeurszoekgebieden. Het staat initiatiefnemers vrij om huisvesting op locaties buiten de voorkeurszoekgebieden tot ontwikkeling te brengen, uiteraard voor zover dit past binnen de ruimtelijke en planologische kaders van gemeenten en provincie en met inachtneming van een zorgvuldig participatieproces

3.4 Waterschap

Waterplan HHNK 2022 - 2027

Het Waterplan 2022 – 2027 geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap bouwt voort op onze regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het is de zesde Waterbeheerprogramma (WBP6). Het WBP is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord

Water. Als basis voor dit Waterplan heeft het hoogheemraadschap het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd en een langetermijnverkenning gedaan naar wat er gaat komen. Het Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma van het Rijk en het Regionaal Waterprogramma van de Provincie Noord-Holland.

Met het waterbeheer zorgt het hoogheemraadschap voor veilig, voldoende, gezond en schoon water voor mens, dier en natuur. In het nieuwe Waterplan wil het HHNK nog intensiever samenwerken met de omgeving en nog meer samenhang creëren tussen de verschillende opgaven. Het gaat daarbij om klimaatverandering, het water en de positie daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid, biodiversiteitsherstel of de energietransitie.

Betekenis voor het plan

Vanwege de ontwikkeling zal het aandeel verharding op het plangebied toenemen. Voor de afwijkingsprocedure zal daartoe een watertoets worden uitgevoerd en een waterparagraaf worden opgesteld. Bij de planontwikkeling wordt in het kader van de watercompensatie voldoende water(berging) aangelegd. Zo worden er waterpartijen en wadi's toegevoegd en komt er een veenplasachtige waterstructuur in het zuidelijk deel van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan het waterschapsbeleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid. Economie en bedrijvigheid in Medemblik beschikt over twee unieke beelden: De gemeente Medemblik als plattelandsgemeente, een groen en rustig deel van Westfriesland. De land en tuinbouw is gevarieerd met accentverschillen in verschillende delen van de gemeente. Speerpunten zijn de schaalvergroting van de bedrijven en het recreatief medegebruik van het platteland in combinatie met de instandhouding/herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen. Daarnaast is het streven om buitenlandse werknemers duurzame en menswaardige huisvesting te bieden binnen de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kaders.

Betekenis voor het plan

Met dit project wordt de huisvesting geboden voor 300 buitenlandse werknemers. Het voornemen sluit aan bij het gemeentelijk streven om buitenlandse werknemers duurzame en menswaardige huisvesting te bieden.

Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik

De gemeente heeft op 15 november 2021 beleid vastgesteld voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in zijn gemeente. In het beleid staan voorwaarden die voor alle vormen van huisvesting gelden. Ook staan er voorwaarden in voor huisvesting bij agrarische bedrijven.

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%.

Het beleid is daarom gericht om:

- een eind te maken aan de huidige onoverzichtelijke situatie in beleid en procedures
- een inhaalslag te kunnen maken op het huidige tekort aan kwalitatief goede huisvestingsplekken in de gemeente Medemblik, waarmee we willen voorkomen dat huisvesting van slechte kwaliteit plaatsvindt op minder gewenste locaties
- in te kunnen spelen op de toekomst

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.

Betekenis voor het plan

Dit project voorziet in de huisvesting voor 300 buitenlandse werknemers. Voorwaarden die gelden voor alle vormen van huisvesting:

1. Moet minimaal voldoen aan de SNF-norm (norm voor het reguliere SNF-register) dan wel een opvolger daarvan. Bovenop op de SNF-norm geldt een aanscherping: voor alle vormen van short- en mid-stay huisvesting voor buitenlandse werknemers geldt dat minimaal 40% van de huisvestingsplekken ingericht moet worden als eenpersoons slaapkamers. Aan de norm zal worden voldaan.
2. De initiatiefnemer is verantwoordelijk en draagt zorg voor een goed beheer en toezicht. Ook van het terrein waarop de huisvesting plaatsvindt. De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op. Ten aanzien van de volgende huisvestingsvormen geldt daarbij specifiek:
 - Huisvesting bij agrarische bedrijven, op bedrijventerreinen, grootschalige en niet-grootschalige locaties: Er is een beheerder aanwezig op het moment dat buitenlandse werknemers ter plaatse verblijven. Aan de voorwaarde zal worden voldaan.
3. Voor de huisvestingslocatie wordt een beheerplan opgesteld. Ook is een beheerder aanwezig op het moment dat buitenlandse werknemers ter plaatse verblijven.
4. In geval van nieuwbouw moet voldaan worden aan een goede landschappelijke inpassing. Ten behoeve van het plan is een schetsontwerp opgesteld, zie paragraaf 2.2.
5. Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein: aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014, dan wel een opvolger daarvan) wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het plangebied zijn voldoende parkeergelegenheden, zie paragraaf 4.5.
6. De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, als een exploitatieplan voor het verhalen van de gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden. De gemeente kan voor vergunningverlening een Bibob toets uitvoeren. Ook worden duidelijke afspraken vastgelegd over de bouw en het gebruik van de huisvesting. Aan de voorwaarde zal worden voldaan.
7. Verblijfsregister verplicht bij short-stay huisvesting (op grond van artikel 438 Wetboek van Strafrecht). Aan de voorwaarde zal worden voldaan.
8. Inschrijven in BRP verplicht bij mid-stay huisvesting (op grond van artikel 2.38 Wet BRP). Aan de voorwaarde zal worden voldaan.
9. Het initiatief is milieutechnisch inpasbaar in de omgeving, waarborgt een voldoende woon- en leefklimaat voor de buitenlandse werknemer en zorgt niet voor belemmering van omliggende bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien de omgevingsaspecten. Indien vervolgonderzoek/stappen genomen moeten worden, zullen deze worden uitgevoerd. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
10. Huisvesting in kampeermiddelen is niet toegestaan. Het plan voorziet niet in huisvesting in kampeermiddelen.

3.6 Conclusie

Het initiatief past in binnen het beleid van het rijk, het waterschap en de gemeente. Het past niet binnen de provinciale Omgevingsverordening NH2020, maar de provincie kan vanuit haar regierol bij de huisvesting van buitenlandse werknemers een faciliterende rol spelen bij het aanpassen van het ruimtelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de relevante omgevingsaspecten en de invloed van de ontwikkeling hierop (met andere woorden wat merkt de omgeving van de verandering).

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In Europees verband is het "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Dit verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet 2016. De kern van deze wet is, dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

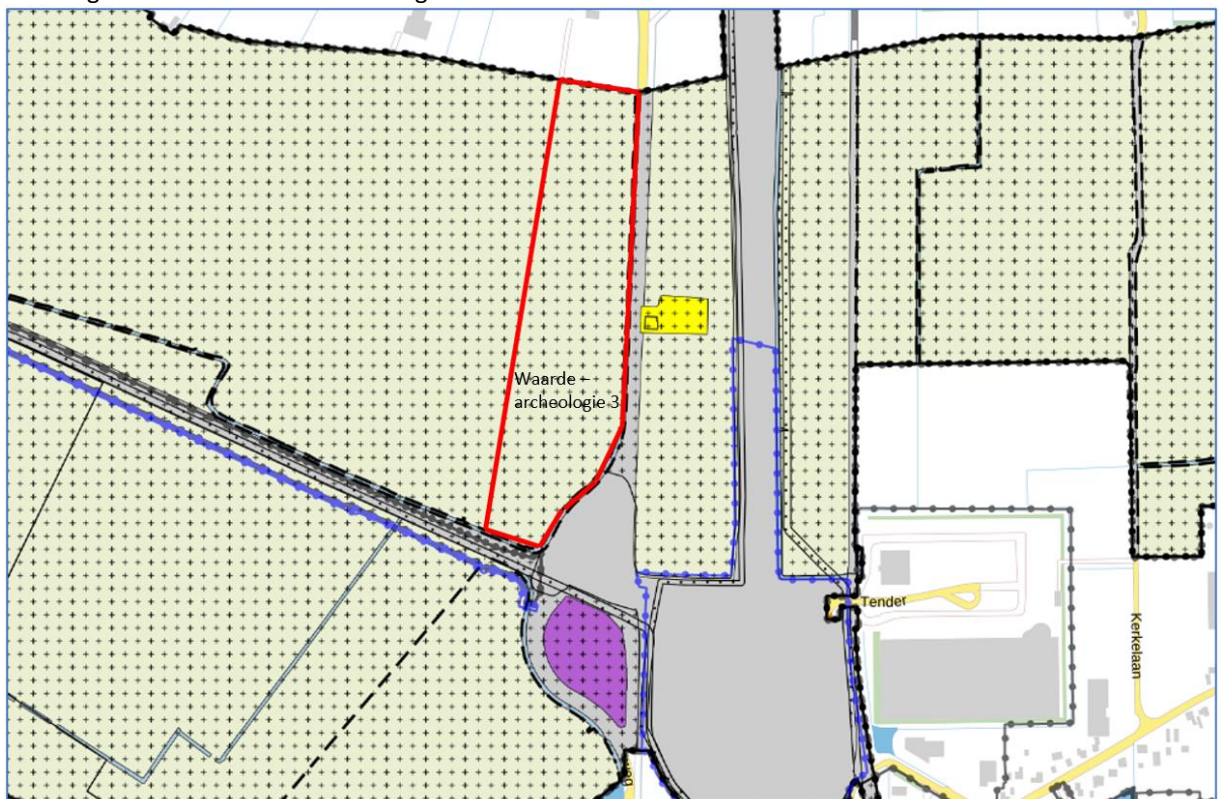
Toetsing

Archeologie

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" heeft (figuur 4.1). Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 0,4 meter alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

1. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
3. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

Dit kan gedaan worden door archeologisch onderzoek uit te voeren.



Figuur 4.1: Archeologische waarden

Het principeverzoek heeft betrekking op een ontwikkeling waarbij meer dan 500 m² grond wordt geroerd en dat dieper gaat dan 0,4 meter. Bij een positief principebesluit zal in de opvolgende ruimtelijke procedure een

archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit kan als voorwaarde aan het principebesluit worden verbonden. Indien uit het archeologisch onderzoek volgt dat er vervolgstappen nodig zijn, dan zullen deze worden uitgevoerd. Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat zich binnen het plangebied geen landschappelijke elementen van cultuurhistorische waarde bevinden. Ook blijkt uit de inventarisatie van cultuurhistorische waarden, dat in het plangebied geen beschermde Rijks- en/of gemeentelijke monumenten of werelderfgoed aanwezig zijn. In het plangebied zijn geen karakteristieke panden aanwezig. Het plan heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het onderdeel archeologie en cultuurhistorisch staat de voorgenomen ontwikkeling op het plangebied niet in de weg.

4.2 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Toetsing

Het plangebied betreft momenteel twee agrarische percelen. De bodem dient geschikt te zijn voor woningbouw. Ten behoeve van het voorgenomen initiatief is bodemloket.nl bevroegd. Daaruit volgt dat in het plangebied geen bodemonderzoeken/activiteiten bekend zijn.



Figuur 4.2: Uitsnede plangebied uit bodemloket.nl

Aanbevolen wordt om een verkennend bodemonderzoek te doen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk (zoals een woning) niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarnaast stelt de Bouwverordening dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden. Dit moet bestaan uit de resultaten van een recent verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740.

Conclusie

Eventuele vervolgstappen zullen uitgevoerd worden zodat de bodem geschikt is voor woningbouw ten behoeve van buitenlandse werknemers. Geconcludeerd mag worden dat de milieuhygiënische toestand van de bodem het principebesluit niet in de weg staat.

4.3 Natuur

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht en niet via de natuurwetgeving.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving. Bij voorliggende toetsing wordt tevens beoordeeld of soorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken.

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden. Dit is onderdeel van de actieve soortbescherming uit de Wet natuurbescherming; bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. Om dit realiseren is in de Wnb art. 1.12, lid 2 vastgelegd dat de provincies zorgen voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd Natuurnetwerk Nederland. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'-principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toetsing

Soortenbescherming

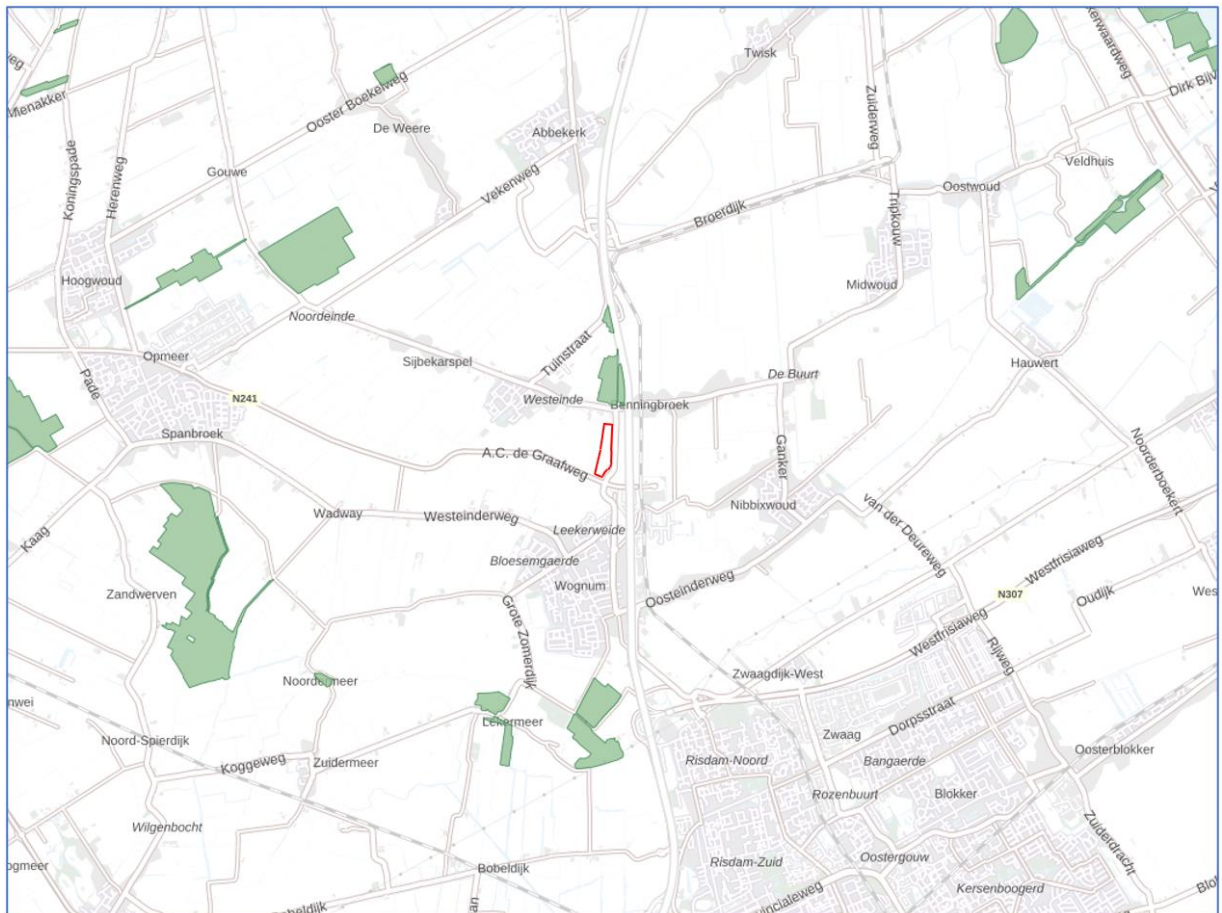
Het plangebied bestaat momenteel uit agrarisch gebied. Aan de oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied is een sloot met oevers aanwezig. Mogelijk komen beschermde soorten voor binnen de grenzen van het

plangebied. Eventuele aanwezigheid van beschermde soorten kan leiden tot het nemen van mitigerende maatregelen tijdens realisatiewerkzaamheden. Bij een opvolgend ruimtelijke procedure dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit kan als voorwaarde aan het principebesluit worden verbonden. De soortenbescherming staat het principebesluit niet in de weg.

Gebiedsbescherming

Vanwege de functiewijziging naar woningbouw voor buitenlandse werknemers zal het plangebied opnieuw worden ingedeeld, zoals uiteengezet in paragraaf 2.2. De ontwikkeling vindt plaats buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 250 meter afstand.

Het plangebied ligt eveneens niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' ligt op circa 6,5 kilometer (zie figuur 4.5). Gezien de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling zijn negatieve gevolgen niet te verwachten. Het aspect stikstof is hieronder verder toegelicht. Gelet hierop, alsmede het feit dat het gebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde natuurgebied is een natuuronderzoek in het kader van het principeverzoek niet noodzakelijk. Bij een verdere ruimtelijke procedure zal nader onderzoek naar de soortenbescherming en de beschermde gebieden plaats dienen te vinden. Dit kan als voorwaarde aan het principebesluit te worden verbonden.



Figuur 4.3: Natuurwaarden

Stikstof

Er zijn 100 units ten behoeve van 300 slaapplekken voor buitenlandse werknemers voorzien. Op meer dan 14 kilometer afstand van het plangebied is een Natura 2000-gebied aanwezig met stikstofgevoelig habitat (Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder). Gezien de afstand en schaal van het voornemen zijn negatieve gevolgen vanwege stikstof waarschijnlijk niet aan de orde. Om uit te sluiten of een nieuwe ontwikkeling negatieve effecten tot gevolg heeft dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar de stikstofdepositie. Middels het rekenprogramma AERIUS Calculator is een indicatieve berekening uitgevoerd voor de realisatiefase en gebruiksfase. De resultaten zijn hieronder weergegeven. De rekenresultaten zijn als losse bijlages bijgevoegd.

Realisatiefase

In deze fase is niet bekend hoe de realisatie van het initiatief eruitziet. Daarom is gewerkt met kengetallen voor woningbouw. Er is uitgegaan van een doorlooptijd van 1 jaar. Op basis van kengetallen is een inschatting gemaakt van de uitstoot als gevolg van de inzet van materieel tijdens de realisatiefase (bouwrijp, bouwen en woonrijp maken). De verwachting is dat er tijdens de realisatiefase in totaal 70,1 kg NO_x en 6,6 kg NH₃ wordt uitgestoten. Hierbij is uitgegaan van stage IV materieel. Op basis van kengetallen is ook een inschatting gemaakt van de hoeveelheid bouwverkeer dat tijdens de realisatiefase van en naar het plangebied gaat rijden. Het gaat om 7.140 licht verkeer bewegingen en om 2.940 zwaar verkeer bewegingen per jaar.

Uit de resultaten van de berekening voor de realisatiefase kan geconcludeerd worden dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Gebruiksfase

De units zelf hebben geen emissies aangezien deze 'gasloos' worden uitgevoerd. De verkeersgeneratie ten gevolge van het project is bepaald op basis van de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, 1 december 2018, Ede". Er is aansluiting gezocht bij de verkeersgeneratie waarvan de CROW bij bungalowparken uitgaat. Daarbij is uitgegaan van categorie 'buitengebied' en het type 'niet stedelijk'. De verkeersgeneratie van de lichte motorvoertuigen ten gevolge van dit project is in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie huisvesting buitenlandse werknemers (mvtbew./etmaal)

Type	Aantal	Per unit	Totaal
Units voor arbeidsmigranten	100	2,8	280

Uit de resultaten van de berekening voor de gebruiksfase kan geconcludeerd worden, dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande beschouwing zijn er vanuit de natuuraspecten redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling te verwachten. Het aspect natuur staat de realisatie van het plan niet in de weg.

4.4 Water

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Toetsing

Het plangebied is momenteel onverhard, het is een agrarisch perceel. Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van woonunits ten behoeve van de huisvesting van 300 buitenlandse werknemers. Het aandeel verharding binnen het plangebied neemt toe. Hiervoor zal in een later stadium bij de ruimtelijke procedure de watertoets worden uitgevoerd. Indien blijkt uit de watertoets dat er watercompensatie plaats moet vinden, dan zal deze worden uitgevoerd. In het plan wordt reeds rekening gehouden met water, in de vorm van waterlopen aan de rand van het plangebied. De uitwerking van deze maatregelen (indien nodig) dient nog plaats te vinden, maar op basis van kennis en ervaring kan worden gesteld dat het altijd mogelijk is om maatregelen te treffen die een goede waterhuishouding borgen. Hierdoor zijn de waterbelangen voldoende beschermd.

Conclusie

Het onderdeel water staat de voorgenomen ontwikkeling op het plangebied niet in de weg.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats aan de oostelijke kant van het perceel. Het gaat hierbij om twee inritten vanaf de Nieuweweg. De verkeersgeneratie ten gevolge van het plan is in paragraaf 4.3 bepaald. Het initiatief genereert volgens de CROW-publicatie maximaal 280 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. De huidige omliggende infrastructuur kan deze toename aan verkeer naar verwachting verwerken. Om uitsluitsel hierover te geven, kan in een later stadium een verkeersonderzoek worden uitgevoerd.

Parkeren

De nota parkeernormen gemeente Medemblik 2021 hanteert 0,7 parkeerplaatsen per bed. Het huidige plan beoogt 186 parkeerplaatsen waarmee de norm nagenoeg gehaald wordt.

Conclusie

Het onderdeel verkeer en parkeren staat de voorgenomen ontwikkeling op het plangebied niet in de weg. De norm van de gemeente wordt nagenoeg gehaald. Mocht de gemeente dit als harde norm hanteren dan kan dit in een latere versie van het plan aangepast worden aangezien het plangebied hier voldoende ruimte voor biedt.

4.6 Luchtkwaliteit

Beleid

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

Toetsing

De projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan luchtkwaliteit en dus niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden, zijn genoemd in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM. Onderhavig project met 100 units valt daar ruim onder. Er is geen toets aan de effecten op de luchtkwaliteit nodig. Voor de zorgvuldigheid is een berekening gemaakt met de NIBM-tool (versie 23-04-2022) op basis van de verkeersgeneratie zoals in paragraaf 4.3 is bepaald. De resultaten zijn weergegeven in figuur 4.6.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	280
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,44
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.4: Uitsluiting NIBM-tool

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), die beperkingen stelt aan de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen is vanwege de afstanden tot de provinciale weg van meer dan 50 meter niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Milieuhinder

Beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woonunits) noodzakelijk. Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van de woonunits nabij bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De brochure geeft een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het omgevingstype en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven. Deze afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden zijn gegeven voor de aspecten geur, gevaar, geluid en stof. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert zijn, rustige woonwijk en rustig buitengebied en gemengd gebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) worden de volgende richtafstanden per bedrijfstype geadviseerd voor nieuwe bestemmingsplannen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Spuitzones

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals de woonunits inclusief buitenruimtes zoals tuinen en parkeerplaatsen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter, aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Voor de spuitzones moet gemeten worden vanaf de grens van de bestemming.

Toetsing

Op basis van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering (2009) is bepaald in hoeverre aan de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Er is uitgegaan van een omgevingstype rustig gebied. Rondom het plangebied zijn meerdere bestemmingen aanwezig waarop milieubelastende activiteiten mogelijk zijn. Het gaat om agrarische bestemmingen.

Tabel 4.2: Overzicht richtafstanden in gemengd gebied en spuitzones activiteiten

Activiteit	Richtafstand	Spuitzone	Milieucategorie
Bedrijf (maximaal milieucategorie 2)	30	n.v.t.	2
Bedrijf (afwijkende milieucategorie): Steunpunt voor gladheidsbescherming	50	n.v.t.	3.1
Agrarisch	30	50	2

Ten oosten en westen van het plangebied ligt een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming kunnen bomen en fruitteelt gerealiseerd worden, daarbij dient rekening te worden gehouden met spuitzones. Op deze percelen wordt op het moment van schrijven echter geen fruitteelt gerealiseerd.

Ten noorden van het plangebied mag geen sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige meerjarige teelvorm gerealiseerd worden en hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

De afstand wordt gemeten vanaf de grens van het agrarische perceel tot de gevel van de woonunits. Ten aanzien van de spuitzones is er een overlap met een deel van het plangebied. Het centrale gebied heeft geen overlap. Voor spuitzones dient ook rekening gehouden te worden met de buitenruimte waarin mensen verblijven. Parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimtes vallen hier ook onder. Deze delen hebben op sommige plekken ook overlap met de spuitzones van omliggende agrarische percelen. De Raad van State laat weten dat er geen goede wetenschappelijke onderbouwing is om af te wijken van 50 meter spuitzone. Daarmee is het niet mogelijk om een goede motivatie op te stellen om af te wijken van deze 50 meter. De omliggende percelen zullen daarom rondom het plangebied niet bespoten mogen worden, zodat er geen overlap bestaat met de spuitzones.

Conclusie

Ten aanzien van de spuitzones mag een deel van omliggende agrarische percelen niet worden bespoten.

4.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

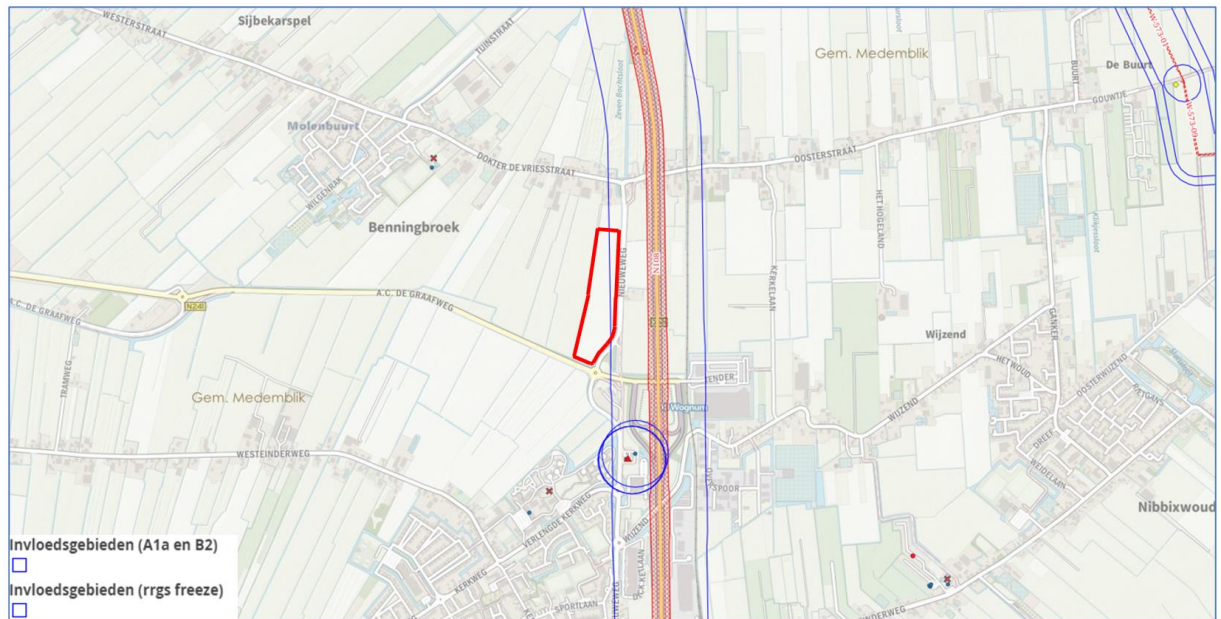
De regelgeving voor externe veiligheid is vastgelegd in verschillende besluiten/circulaires:

- voor risicovolle bedrijven: Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi);
- voor buisleidingen: Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb);
- voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg/water/spoor: Op 10 juli 2013 is de Wet basisnet vastgesteld en op 11 november 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes vastgesteld (verder Bevt), waarmee de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt geregeld. Deze wet en dit besluit zijn in werking getreden op 1 april 2015.

Toetsing

Een plan moet voldoen aan het wettelijk kader voor externe veiligheid. Daarvoor is van belang of er in het plangebied of daarbuiten risicovolle activiteiten mogelijk zijn die invloed hebben op het plangebied. Dat kan het geval zijn indien het is gelegen binnen het zogenaamde invloedsgebied van die activiteiten.

Binnen de grenzen van het plangebied worden geen risicovolle inrichtingen gerealiseerd. De huisvesting voor buitenlandse werknemers die voorzien zijn betreffen kwetsbare objecten. Daarvoor is op basis van de signaleringskaart een inventarisatie gemaakt van het plangebied ten opzichte van omliggende risicovolle bronnen (zie figuur 4.7).



Figuur 4.7: Uitsnede EV-signaleringskaart

Het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich binnen de EV zone van een risicobron. Het gaat om rijksweg A7. Het oostelijke deel van het plangebied ligt binnen 200 meter van deze weg. Het aantal personen neemt toe door de voorgenomen ontwikkeling. Een verantwoording van het groepsrisico is nodig. Vervolgonderzoek in het kader van de eventuele ruimtelijke procedure is nodig. Dit is echter geen onoverkoombare belemmering. De eventuele maatregelen die uit dit onderzoek komen zullen worden opgevolgd en verwerkt in het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de voorgenomen ontwikkeling op het plangebied niet in de weg.

4.9 Geluidhinder

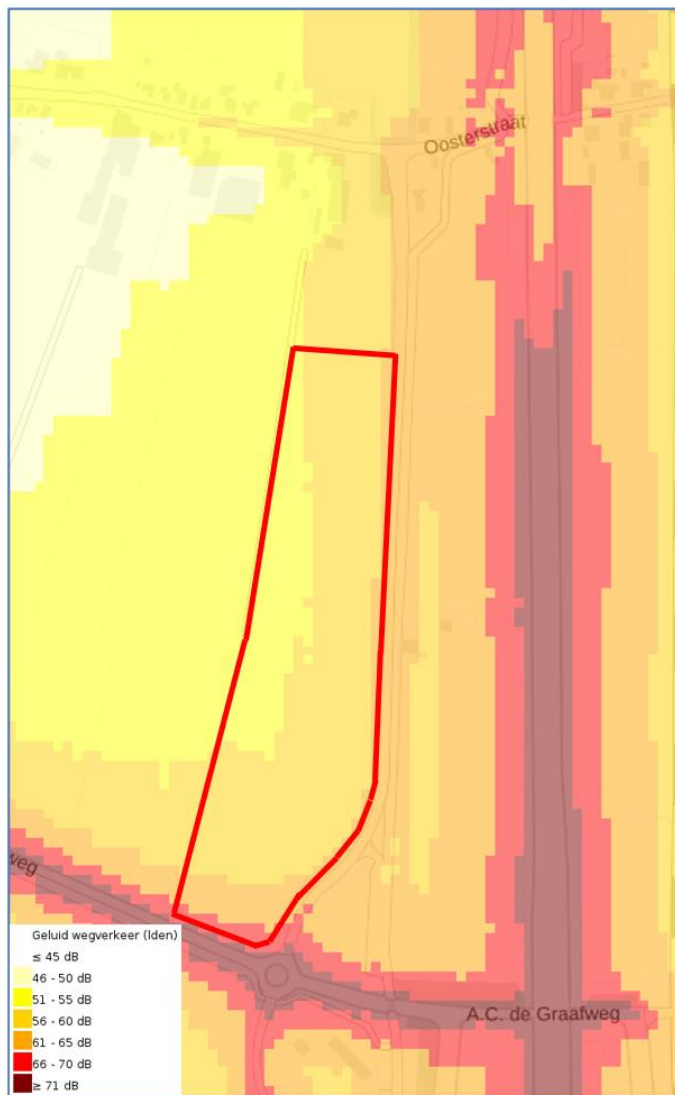
Beleid

Op grond van de Wet geluidhinder dienen bij de afwijking van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere waarde in acht te worden genomen. In dit geval gaat het om geluid vanwege wegverkeer.

Toetsing

De woonunits zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen (i.c. woonunits) die in een geluidszone van een weg vallen. De geluidzone van de rijksweg A7 is 400 meter. De geprojecteerde woonunits liggen binnen dit gebied.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke situaties voor wegverkeerslawaai is 53 dB en voor binnenstedelijke situaties voor wegverkeerslawaai is 63 dB.



Figuur 4.8: Geluidsbelasting vanwege wegverkeer

Op basis van de geluidskaart van het RIVM vanwege wegverkeer is het plangebied beschouwd (zie figuur 4.8). Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op het plangebied circa 56-60 dB is. Verder op het plangebied is de geluidbelasting 51-55 dB. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een geluidsonderzoek is nodig voor de eventuele ruimtelijke procedure om aan te tonen dat er aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Eventuele maatregelen die daaruit volgen zullen worden uitgevoerd zodat een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd kan worden.

Conclusie

Het aspect geluidshinder vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5. Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 300 bedden ten behoeve van huisvesting voor buitenlandse werknemers. In voorliggend rapport is gemotiveerd dat dit kan.

Het plan past binnen de geldende beleidskaders en voldoet aan wet- en regelgeving.

Vanuit de omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Op grond van hetgeen is beschreven in dit rapport wordt geconcludeerd, dat het plan inpasbaar te maken is in de omgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de vervolprocedure dient of een bestemmingsplan te worden opgesteld of een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Bijlage 1: Schetsontwerp



	LOSSE 3 KAMERWONING	GESCHAKELDE 3KAMERWONING	4KAMER GALERIJWONING	4KAMER APPARTEMENT	Totaal aantal 'woonunits'	Totaal aantal personen
GOENPARK WEST FRIESLAND	38	40	6	16	100	300

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH Deventer
T. +31 6 21 68 34 92
E. Robin.Michiels@Anteagroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl