

Quick scan ruimtelijke onderbouwing **Workinn Wervershoof**

Inzicht in de planologische haalbaarheid

Opdrachtgever: Workinn
Kenmerk: MEWO/2023/Rbqsro/02
Auteur(s): Ruud Broekman
Datum: 24 september 2024

1. Inleiding

Workinn in Medemblik



De gemeente Medemblik wil alle nieuwe initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in kaart brengen en gebundeld aan de raad voorleggen, zodat een goede en weloverwogen keuze gemaakt kan worden in hoe deze initiatieven het beste invulling kunnen geven aan de opgave in arbeidsmigrantenhuisvesting die de regio West-Friesland heeft.

Workinn wil ook graag bijdragen aan het invullen van de huisvestingsbehoefte, en wel op de kwalitatief hoogwaardige manier die Workinn ook op plekken elders in Nederland realiseert. Hiertoe heeft Workinn eind augustus 2023 reeds een brief aan de gemeente gestuurd. Op moment van dat schrijven had Workinn meerdere potentiële locaties op het oog.

Inmiddels is er voor Workinn wel meer duidelijkheid over een locatie. Binnen de gemeente Medemblik is Workinn momenteel in gesprek over de locatie Grutteweide 23-25 in Wervershoof; deze locatie wordt door Workinn verworven als de mogelijkheden voor arbeidsmigrantenhuisvesting op deze plek positief beoordeeld worden.

In deze quick-scan ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingezoomd op de locatie Grutteweide 23-25: er is onderzocht of een arbeidsmigrantenhuisvesting (als tijdelijke invulling en/of als definitieve invulling) hier planologisch mogelijk en goed inpasbaar is. Hiertoe is in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het vigerende relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van ruimtelijke en milieukundige aspecten die mogelijk een rol kunnen spelen. Hoofdstuk 4 gaat nader in op het participatietraject dat opgestart wordt als de locatie als kansrijk wordt gezien.

De planlocatie

LOCATIE

Workinn wil haar huisvestingsconcept gaan realiseren op de locatie Grutteweide 23-25, 1693 HR in Wervershoof. De locatie is omringd door water en heeft een ontsluiting op de Grutteweide. Aan de achterzijde (westzijde) is de N240 gelegen. In de nevenstaande figuur is de planlocatie weergegeven.

KADASTRALE INFORMATIE

De locatie heeft een totale oppervlakte van ca. 4,39 ha en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie R, nummers 19, 20, 21, 110, 215 en 216.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De locatie heeft de bestemming Agrarisch in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, op een deel van de locatie is een bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf' gelegen, evenals de aanduiding voor tweede bedrijfswoning (ca. 25% van de gehele locatie).



Figuur 1. De planlocatie in vogelvucht.

Het plan

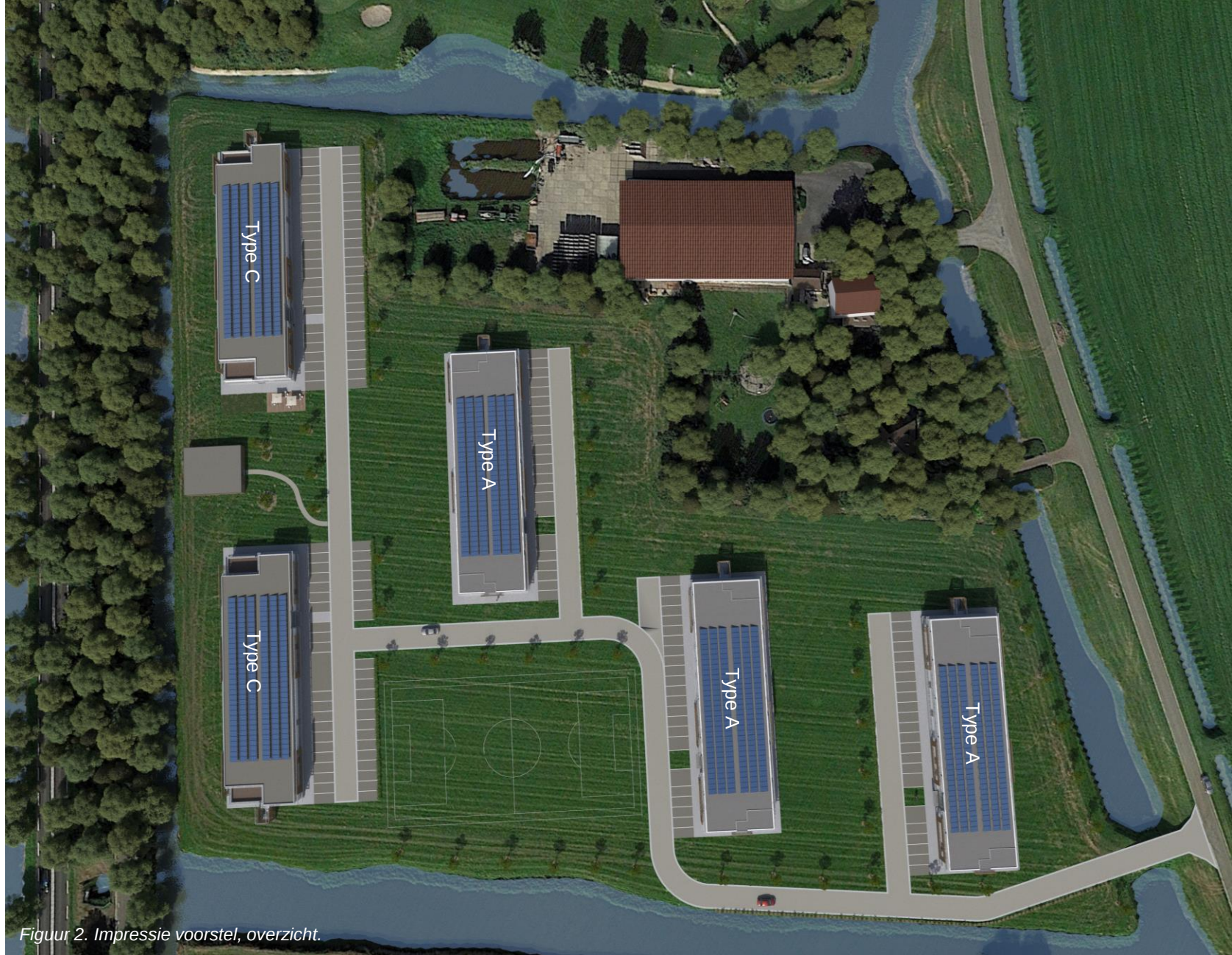
PLANVOORSTEL

Om te onderzoeken welke mogelijkheden de locatie in ruimtelijk en programmatisch opzicht biedt, heeft Workinn een ruimtelijke studie laten doen naar de locatie. Op basis hiervan is een concept planinvulling bedacht, zie figuur 2, voor huisvesting van 300 arbeidsmigranten.

In het plan is ervoor gekozen om de bestaande bebouwing in de noordoostelijke hoek te handhaven en nieuwbouw volledig op het akkerland te positioneren. Voordeel hiervan is dat er geen bomen en opgaand groen verwijderd te hoeven worden.

In het ensemble is een voorstel gedaan voor vijf gebouwen, waarbinnen arbeidsmigranten gehuisvest worden. Parkeren wordt opgelost bij de gebouwen, zodat de omliggende groene ruimte minimaal wordt benut.

Alle gebouwen hebben een vergelijkbare footprint en bestaan uit twee bouwlagen. De uitstraling en architectuur is bij alle gebouwen vergelijkbaar zodat een eenduidig ensemble ontstaat. Figuur 3 t/m 7 op de volgende pagina's geven 3D impressies van het planvoorstel.



Figuur 2. Impressie voorstel, overzicht.

Het plan

PROGRAMMA

In het planvoorstel worden twee typen gebouwen gerealiseerd (A en C). De twee westelijk gelegen gebouwen zijn type C, de drie oostelijk gelegen gebouwen zijn type A (zie figuur 2).

In de twee type C gebouwen is plek voor 92 arbeidsmigranten per gebouw. Hier zijn de woonunits ingedeeld in woonclusters van 6 personen. Iedereen heeft een eigen slaapkamer en badkamers worden per 2 personen gedeeld. Ieder cluster heeft een eigen woonkeuken.

In de drie type A gebouwen wonen maximaal 39 personen per gebouw. Iedereen heeft hier een eigen studio van ca. 30 m² met eigen badkamer en keuken. In elk gebouw zijn op de begane grond algemene ruimten gelegen: gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten, sportruimten en kantoorruimten. De bewoners van de twee gebouwen C maken ook gebruik van deze algemene ruimten. In de bijlage bij deze quickscan zijn plattegronden en geveltekeningen bijgevoegd van de twee bouwtypen A en C.

De algemene ruimten kunnen worden gebruikt voor individuele ontspannen of voor het samenkomen van groepen, maar worden ook ingezet voor de diverse cursustrajecten die vanuit Workinn gegeven worden. Ook gebouwbeheer, medische post etc. is hier centraal geclusterd.



Figuur 3. Impressie voorstel in volgevlucht vanuit het zuidoosten.

VERKEER EN PARKEREN

Op basis van CROW publicatie 381 geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per kamer, veel gemeenten hanteren deze norm bij arbeidsmigrantenhuisvesting. De gemeente Medemblik houdt in haar Nota Parkeernormen (2021) rekening met 0,7 parkeerplaats per persoon. De parkeerbehoefte bedraagt hiermee in totaal 90 (CROW) tot 210 (gemeente) parkeerplaatsen. Op basis van verschillende CROW-normen voor zelfstandige en niet-zelfstandige kamerverhuur (gemiddeld 0,7 en 0,25) zou de behoefte uit kunnen komen op 128 parkeerplaatsen.

In het nu voorliggende ontwerp zijn indicatief 160 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is meer dan CROW-normering maar voldoet niet aan de gemeentelijke norm. Er is echter ruim voldoende ruimte aanwezig om eventueel meer parkeerplaatsen te realiseren.

Voor de verkeersgeneratie zijn geen algemene kentallen vanuit het CROW beschikbaar, maar vaak wordt een worst-case generatie van 2 mvt/etm/arbeidsmigrant aangehouden. Dit zou betekenen dat de verkeersgeneratie in totaal 600 mvt/etm zou bedragen.

Het plan



Figuur 4. Impressie voorstel in volgelvlucht vanuit het noordoosten (1).



Figuur 5. Impressie voorstel in volgelvlucht vanuit het noordoosten (2).

Het plan



Figuur 6. Impressie voorstel vanaf het zuidwesten.



Figuur 7. Impressie voorstel in volgelucht vanuit het zuidwesten.



2. Beleidskader

Quicksan op relevant beleid

Beleidskader



RIJKSBELEID

Het Rijk heeft haar ruimtelijke beleid verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (**NOVI**). Het NOVI heeft een abstract karakter en doet geen concrete uitspraken over onderhavige locatie of de regio i.r.t. arbeidsmigrantenhuisvesting. Wel adresseert de NOVI de nationale woningbouwopgave; voorzien in goede huisvesting van arbeidsmigranten valt hier ook onder.

Daar waar er wel specifieke ruimtelijke Rijksbelangen spelen, zijn deze opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (**Barro**) en de bijbehorende regeling (**Rarro**). Op de projectlocatie en in de directe omgeving zijn er geen ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro en Rarro aangegeven, die mogelijk betrekking kunnen hebben op onderhavig initiatief.

Eén specifiek onderwerp uit het Barro behoeft wel aandacht in een verdere planontwikkeling: de **ladder voor duurzame verstedelijking**. Dit instrument houdt kortgezegd in dat onderzocht moet worden of er een behoefte is aan het programma dat gerealiseerd gaat worden, concreet: is er vraag naar arbeidsmigrantenhuisvesting en is deze vraag groter dan het bestaande (planologische) aanbod? Als het programma buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moet ook onderzocht worden of er binnen stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om het programma te realiseren. De 'laddertoets' wordt uitgevoerd op kwantitatief én kwalitatief programma: het gaat niet alleen om aantallen, maar ook om de juiste doelgroep en geschiktheid (zoals inpassing in de omgeving). Uit het locatieonderzoek van Sweco blijkt al dat er een aanzienlijke vraag is (extra huisvesting voor minimaal 3.000 arbeidsmigranten in de regio) en dat er op dit moment onvoldoende aanbod is. Op voorhand verwachten wij dan

ook dat de 'laddertoets' niet leidt tot mogelijke knelpunten in een ruimtelijke procedure. Het Rijk onderneemt ook buiten het ruimtelijke beleid acties om de huisvesting van arbeidsmigranten kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Dit komt onder andere terug in de recent ingevoerde Wet goed verhuurderschap en in het programma 'Een thuis voor iedereen' in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het initiatief van Workinn past kwantitatief en zeker kwalitatief binnen dit beleidskader.

PROVINCIAAL BELEID

In de provinciale **Omgevingsvisie NH2050** schets de provincie Noord-Holland welke sturing zij de komende jaren wil geven aan het provinciale omgevingsbeleid. Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Onderdeel hiervan is het stimuleren van gewogen economische groei én het bieden van een goede woon- en leefomgeving.

Specifiek op arbeidsmigrantenhuisvesting worden er in de Omgevingsvisie geen uitspraken gedaan, anders dan dat een duurzame agri-sector wordt gefaciliteerd, waarbij huisvesting en voorzieningen van arbeidsmigranten een rol spelen.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de algemene doelstellingen van de Omgevingsvisie en geeft invulling aan een kwalitatief hoogwaardige arbeidsmigrantenhuisvesting.

Beleidskader

PROVINCIAAL BELEID (VERVOLG)

Daar waar het nodig is om de provinciale omgevingsambities uit de Omgevingsvisie NH2050 concreet te sturen, zijn in de **Omgevingsverordening NH2020** concrete ruimtelijke regels vastgelegd. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bescherming van bijzonder provinciaal landschap, natuur, water en economische ontwikkelingen. Op de locatie van het initiatief zijn er geen specifieke beperkingen vanuit de omgevingsverordening gelegen. Huisvesting van arbeidsmigranten wordt verder in de omgevingsverordening alleen genoemd als ongewenst op bedrijventerreinen. Vanuit de omgevingsverordeningen zijn er dan ook geen beperkingen of belemmeringen voor onderhavig initiatief.

GEMEENTELIJK BELEID

In de **Structuurvisie 2012-2022** geeft de gemeente Medemblik aan hoe zij de ruimtelijke belangen in haar grondgebied op gebalanceerde wijze wil invullen. Kernboodschap is: 'sterke kust en sterk achterland'. Dit vraagt om het leefbaar houden van de kernen, een balans tussen wonen en werken en het ontwikkelen van een duurzame gemeente; dit alles vanuit de unieke landschappelijke kwaliteiten. Specifiek voor arbeidsmigranten is het bieden van een duurzame en menswaardige huisvesting benoemd als speerpunt; dit wordt in regionaal verband opgepakt. Het initiatief geeft hier invulling aan.

In juni van dit jaar is het ontwerpbestemmingsplan **Veegplan gemeente Medemblik** gepubliceerd. Hierin zijn diverse kleinere omissies in bestaande bestemmingsplannen opgelost, zijn nieuwe regels over het beschermde dorpsgezicht Twisk opgenomen én zijn de

GEMEENTE MEDEMBLIK 'STERKE KUST EN STERK ACHTERLAND'

Structuurvisie 2012-2022



gemeentelijke beleidsregels voor huisvesting van buitenlandse werknemers verwerkt. Concreet betekent dit beleid voor grootschalige huisvestingslocaties (> 60 personen) dat het beleid inzet op maximaal 2 locaties per kern. Onderhavig initiatief is een dergelijke grootschalige locatie en geeft invulling aan dit beleid.

De beleidsregels zijn opgenomen in het beleid **Huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik** dat in september 2021 is vastgesteld. Naast de specifieke opdracht voor maximaal 2 locaties per kern voor grootschalige huisvesting, worden in de beleidsregels ook voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van SNF-normen, beheer en toezicht, verblijfsregister en inschrijving, landschappelijke inpassing, parkeren, omgevings- en milieuaspecten en kostenverhaal. Het concept van Workinn sluit naadloos aan op deze voorwaarden; het zijn voorwaarden die veel worden gesteld en die Workinn al heeft uitgewerkt voor andere locaties.

CONCLUSIE BELEIDSKADER

Uit de gepresenteerde quickscan op het beleidskader concluderen wij dat het initiatief invulling geeft aan de ambities om arbeidsmigrantenhuisvesting op kwalitatief hoogwaardige en goede wijze te realiseren. Daarnaast zijn er geen locatiespecifieke aandachtspunten vanuit het (ruimtelijke) beleid die de realisatie van Workinn op de voorgestelde locatie potentieel belemmeren.

3. Milieu en omgeving

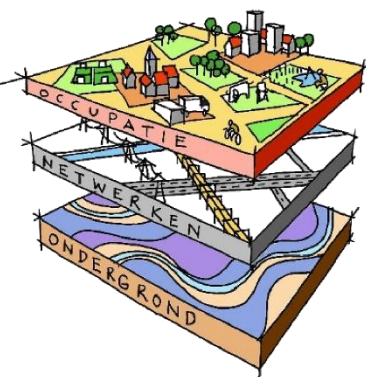
Quicksan op milieu- en
omgevingsaspecten



Milieu en omgeving



Naast de vraag of een ruimtelijk initiatief past in vigerend beleid, moet er ook gekeken worden of er vanuit verschillende milieu- en omgevingsaspecten mogelijkheden en risico's zijn voor het initiatief. Dit gaat bijvoorbeeld over een goede leefomgeving en de aandacht voor landschap en natuur. In dit hoofdstuk geven wij op quick-scan niveau een overzicht van de mogelijk relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hiervoor gebruiken wij de lagenbenadering, zodat we gericht inzicht geven op de ondergrond, aanwezige netwerken en het landgebruik (de occupatielaag).



ONDERGROND

De locatie ligt in het oude zeeleilandschap. Gezien de archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan buitengebied en geomorfologische informatie, heeft de locatie een middelhoge **archeologische verwachting**; er zijn geen archeologische monumenten in de directe nabijheid gelegen. Bij uitwerking van de planvorming zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden (zeker als graafwerkzaamheden gedaan worden), maar op voorhand zijn er geen beperkingen op de locatie te verwachten.

De bodem is beperkt gevoelig voor **opbarsting** en bij bebouwing zal er beperkt **zetting** plaatsvinden. Gezien de omvang van het initiatief zal dit niet tot knelpunten leiden. De **bodemmilieukundige** situatie van de percelen is onbekend; uit oude onderzoeken blijkt dat

er mogelijke een beperkte verontreiniging aanwezig kan zijn door een voormalige bloembollenkwekerij en ondergrondse opslagtank. Nader onderzoek (NEN5740) geeft hier concreet inzicht in; als er lokale verontreinigingen zijn dan kunnen deze gesaneerd worden.

De locatie heeft **grondwater**trap VII, met een grondwaterstand tussen de ca. 80 cm en 140 cm onder maaiveld. Er zijn geen grondwaterbeschermingszones of waterwingebieden in de directe nabijheid.

Vanuit de ondergrond zijn er op voorhand geen belemmeringen of beperkingen voor ontwikkeling van de locatie. Nader onderzoek naar archeologie en de bodemmilieukundige situatie is nodig in de planvorming en voor het bouwrijp maken zal de wijze van fundering en zetting nader berekend moeten worden.

NETWERKLAAG

Ook het **watersysteem** op en rondom de locatie is bekeken. Rondom de locatie liggen watergangen. De watergang ten zuiden is een primaire watergang; overige sloten zijn secundair in het watersysteem. In de sloot aan de oostzijde liggen drie vaste dammen die de locatie ontsluiten. De watergangen blijven gehandhaafd, dus het initiatief heeft hierop geen invloed. Mogelijk kan het watersysteem verbeterd worden door het aantal aanwezige dammen te verminderen. Voor compensatie van toename van verhard oppervlak is binnen de locatie voldoende ruimte aanwezig. Er zijn in de nabijheid geen waterkeringen gelegen waarop het initiatief invloed kan hebben.

Milieu en omgeving



NETWERKLAAG (VERVOLG)

Het netwerk van **natuurgebieden** rondom de locatie wordt gevormd door het Natura 2000-gebied IJsselmeer (ca. 1,5 km afstand) en de natuurgebieden die onderdeel uitmaken van NatuurNetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand tot het IJsselmeer zijn er geen effecten vanuit de locatie te verwachten (ook niet vanuit stikstof). NNN-gebieden liggen dichterbij de locatie, maar ook hier zijn geen effecten te verwachten. Bij de inrichting van de locatie zal de status van de zuidelijke watergang als NNN-verbinding ingepast worden. De polder ten westen van de locatie, aan de overzijde van de N240, is een weidevogelgebied.

Op voorhand zijn geen gegevens bekend over aanwezige **beschermde soorten** flora en fauna; dit wordt in de vervolgfase nader onderzocht. Gezien het huidige gebruik zal dit met name gaan over soorten die zich nabij de watergangen kunnen bevinden en gebouwbewonende soorten zoals mussen en vleermuizen.

De locatie ligt niet binnen of nabij waardevolle **cultuurhistorische** waarden of beschermde **landschappen**. De polder ten westen wordt gekenmerkt door relatieve openheid, maar het gebied ten oosten van de N240 is als weinig open (openheid 5% - 10%) gedefinieerd. Dit betekent dat het realiseren van bebouwing niet zal leiden tot significante aantasting van openheid van landschappen.

De **verkeersstructuur** rondom de locatie is goed. De ontsluiting vindt plaats op de Grutteweide. Dit is een kleine buitenweg met beperkt wegprofiel. Er is weinig autonoom

verkeer aanwezig en een arbeidsmigrantenhuisvesting zal niet leiden tot dusdanige verkeersgeneratie dat de Grutteweide deze niet kan afwikkelen: de toename van ca. 600 mvt/etm (zie pagina 5) is hierop inpasbaar. Eventueel zou ontsluiting ook kunnen plaatsvinden op de westelijk gelegen Parallelweg, maar deze weg heeft een vergelijkbaar profiel. Zowel richting het noorden als richting het zuiden is een snelle en duidelijke ontsluiting aanwezig richting de nabijgelegen rotondes op de N240. Via de Dirk Bijvoetweg en de Droge Wijmersweg zijn respectievelijk Wervershoof en Medemblik goed bereikbaar. De ontsluiting voor langzaam verkeer is ook goed: de Grutteweide is geen doorgaande weg en overige ontsluitende wegen hebben vrijliggende fietspaden. Een tweede ontsluiting voor calamiteiten en evt. langzaam verkeer is mogelijk op de Grutteweide via de bestaande dam net ten zuiden van de bestaande woningen. Alternatief zou ook de Parallelweg gebruikt kunnen worden.

Op ca. 280 m ten oosten van de locatie ligt een bovengrondse 50 kV hoogspanningslijn. Dit levert geen beperkingen in bebouwing op en gezien de afstand is elektromagnetische straling niet relevant voor een woonfunctie.

Vanuit de aanwezige netwerken in de nabijheid van de locatie zijn er op voorhand geen beperkingen gelegen. De locatie is goed ontsloten en er zijn kansen om de kwaliteit van de omliggende watergangen te verbeteren. Nader onderzoek is in ieder geval nodig naar de compensatie van toename verhard oppervlak en eventuele aanwezige beschermde soorten. Op voorhand verwachten wij niet dat hieruit belemmeringen volgen die niet opgelost kunnen worden.

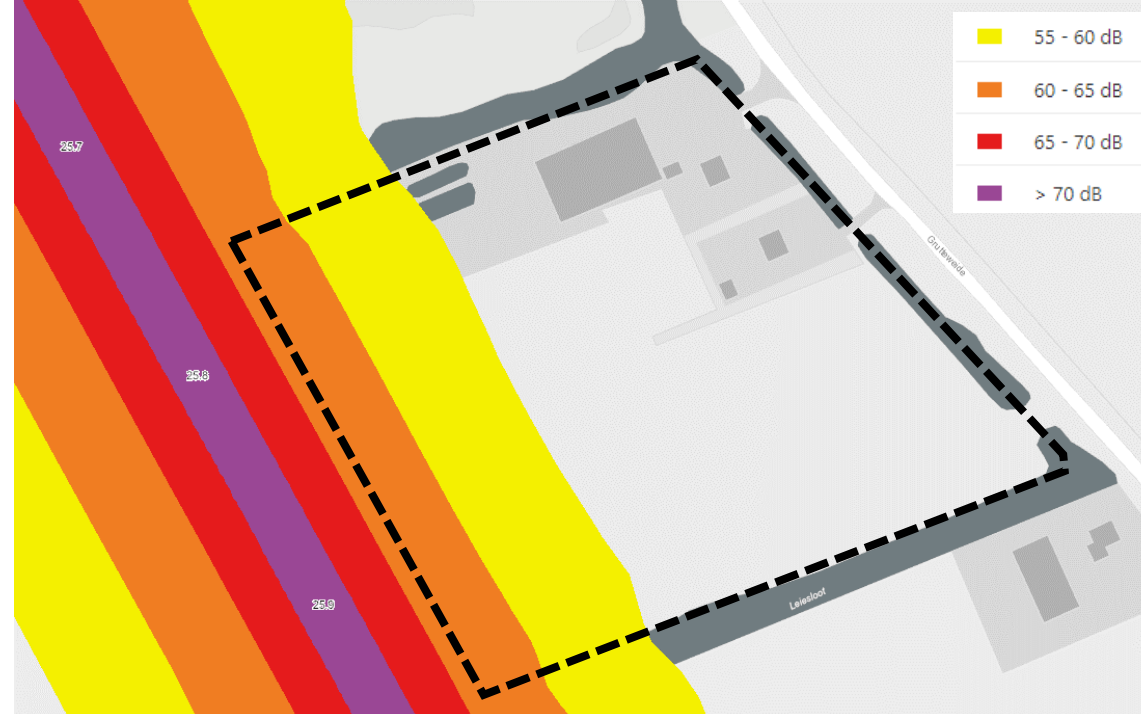
Milieu en omgeving

OCCUPATIELAAG

Het grondgebruik op en direct rondom de locatie is voornamelijk agrarisch (met her en der agrarische bedrijfswoningen). Ten noorden van de locatie ligt een golfbaan. Vanuit **bedrijven en milieuzonering** wordt voor gevoelige functies (zoals woonfuncties) gekeken naar indicatieve hinderafstanden. Arbeidsmigrantenhuisvesting hoeft als logiesfunctie formeel niet getoetst te worden, maar omdat een goed woon- en leefklimaat belangrijk is, onderzoeken we in deze quickscan wel (op hoofdlijnen) de situatie.

Vanuit de golfbaan geldt een richtafstand van 10 m (vanwege geluid) en vanuit agrarische functies ca. 30 – 100 m, afhankelijk van of het gaat om een tuinbouw- of veeteeltbedrijf (veebedrijven liggen op grotere afstand van de locatie, waardoor de 30 m indicatieve afstand hier relevant is; **geurhinder** speelt daarom op deze locatie ook geen rol). De 30 m afstand kan ook als indicatief worden aangehouden voor spuitcirkels rondom agrarische gronden. Deze indicatieve hinderafstanden zijn goed inpasbaar op de locatie; het betekent alleen dat woonfuncties niet zonder meer langs de randen van het perceel gepland kunnen worden.

De locatie heeft aan de westzijde een belasting van **geluid** door wegverkeerslawaaï vanaf de N240. Deze belasting is indicatief weergegeven in figuur 8. Hieruit blijkt dat een strook van ca. 75 m breed aan de westzijde geluidsbelast is (55-60 dB) met een smallere zone van ca. 30 m met hogere belasting (60-65 dB). De geluidsbelasting is alleen indicatief. Conclusie is wel dat geluid vanuit de N240 een (oplosbaar) aandachtspunt is in de juiste positionering van gebouwen en buitenruimten (gebouwen C). Gezien de ervaring van Workinn in Waalwijk (op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein) is dit op goede wijze op te lossen.



Figuur 8. Indicatie geluidsbelasting vanuit N240.

Vanuit **luchtkwaliteit** zijn er geen beperkingen op de locatie. De huidige luchtkwaliteit is goed en het initiatief zal niet zorgen voor een significante verslechtering (het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij).

Vanuit **externe veiligheid** zijn er geen aandachtspunten ter plekke van de locatie. Risicovolle inrichtingen, opslagplaatsen en transportroutes zijn alleen op grotere afstand gelegen.

Ook **lichthinder** levert geen beperkingen voor een woon- en verblijfsfunctie. Glastuinbouw ligt op grotere afstand en in de nabijheid zijn geen grote lichtbronnen gelegen.

Milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en lichthinder vormen geen mogelijke belemmering voor het initiatief. In een ruimtelijke onderbouwing zal dit nader aangetoond moeten worden. Vanuit geluid moet bij de inrichting van de locatie en het gebouw rekening gehouden worden met wegverkeerslawaaï vanuit de N240. Met een akoestisch onderzoek kan dit concreet worden vormgegeven.

4. Participatie & uitvoerbaarheid

Economisch en
maatschappelijk



Uitvoerbaarheid

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is een toetsing op de economische uitvoerbaarheid. Hierin komen onder meer aspecten terug ten aanzien van financiële haalbaarheid en kostenverhaal. In dit geval kan op quickscanniveau reeds worden gesteld dat een ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Aspecten zoals kostenverhaal zullen middels een anterieure overeenkomst worden geregeld als duidelijk is dat het initiatief ontwikkeld kan gaan worden.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID & PROCEDURE

In een ruimtelijke procedure is er aandacht voor participatie. De verwachting is dat de planologische procedure voor dit initiatief bij doorgang plaats gaat vinden onder de Omgevingswet, waarmee participatie aan de voorzijde een nadrukkelijke rol heeft. Op de volgende pagina wordt nader ingegaan op participatie in dit project.

Naast participatie 'aan de voorkant' zijn er bij de procedure ook mogelijkheden voor zienswijzen en beroep. Gezien de omvang van het initiatief, ligt het voor de hand om onder de Omgevingswet het instrument BOPA toe te passen (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit). De BOPA is bedoeld voor concrete initiatieven als deze niet direct inpasbaar zijn binnen het vigerende bestemmingsplan / omgevingsplan.



Participatie

Participatie voor dit initiatief is niet een nieuw traject dat gestart gaat worden; het is een logisch vervolg van de stakeholdergesprekken die in de regio al hebben plaatsgevonden in het kader van het locatieonderzoek voor arbeidsmigrantenhuisvesting van Sweco.

Concreet voor de locatie Grutteweide 23-25 is door Workinn nog geen participatietraject opgestart; hiervoor is het initiatief te jong. Als duidelijk wordt dat de locatie haalbaar wordt geacht, wordt door Workinn het participatietraject wel opgestart. Hierin zijn drie categorieën van stakeholders gedefinieerd, die ieder een eigen benadering vragen:

- **De directe omgeving** (omwonenden en nabijgelegen bedrijven). Voor de directe omgeving kan het initiatief de meeste impact hebben. Naast het goed en tijdig informeren wordt ook gekeken naar wensen en ideeën vanuit de directe omgeving om de locatie zo goed mogelijk te laten functioneren. Dit gebeurt met enkele algemene informatieavonden en veel direct contact via telefoon, email en keukentafelgesprekken.
- **De ruimere omgeving** betreft met name Wervershoof, Onderdijk en Medemblik. Voor de bevolking in deze dorpen is het belangrijk om inzicht te geven in 'wat er gebeurt'. Arbeidsmigranten wonen misschien op enige afstand, maar zullen wel graag gebruik maken van de lokale voorzieningen. En kunnen daar ook een steentje aan bijdragen. Voor deze doelgroep wordt vooral ingezet op informeren. Dit gebeurt middels één of enkele informatieavonden en nieuwsberichten. Ook online kanalen, met name Samen Medemblik, kunnen hier goed voor ingezet worden.
- Er zijn **bedrijven met een huisvestingsbehoefte** voor hun arbeidsmigranten in de regio; niet voor niets is er een grote opgave. Workinn geeft deels invulling aan die behoefte en stemt met geïnteresseerde bedrijven nader het huisvestingsconcept af.

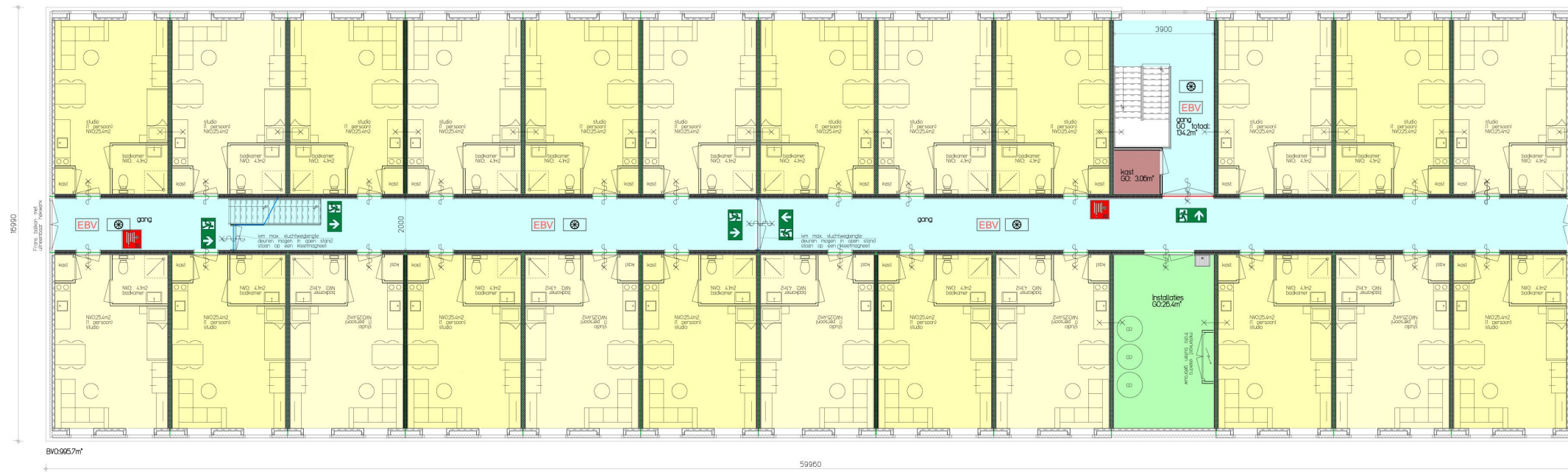
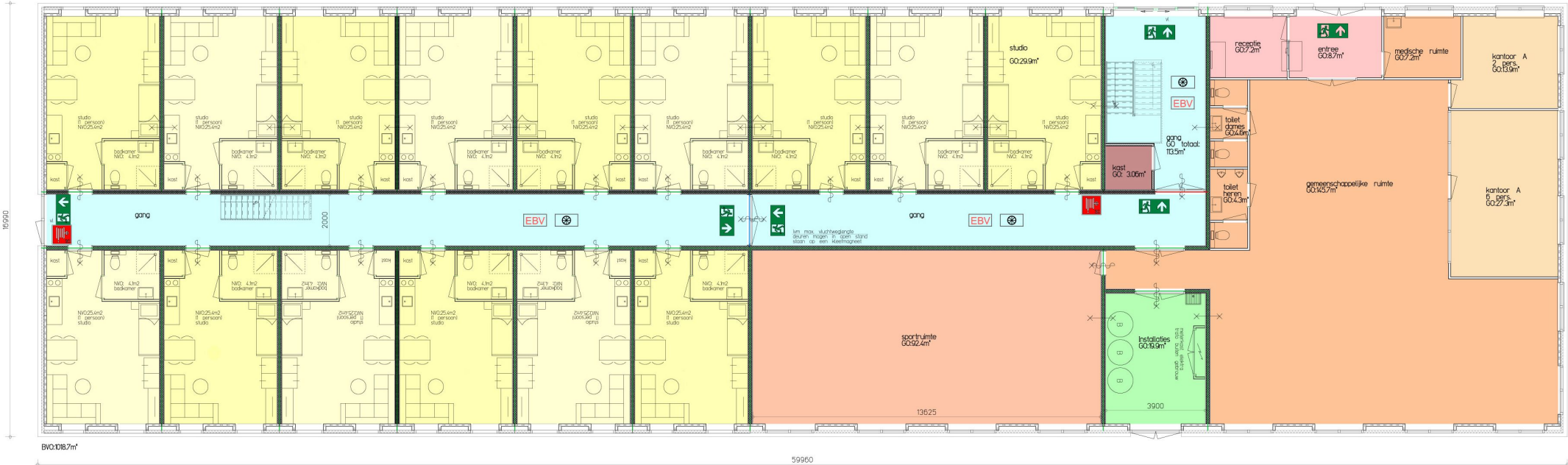


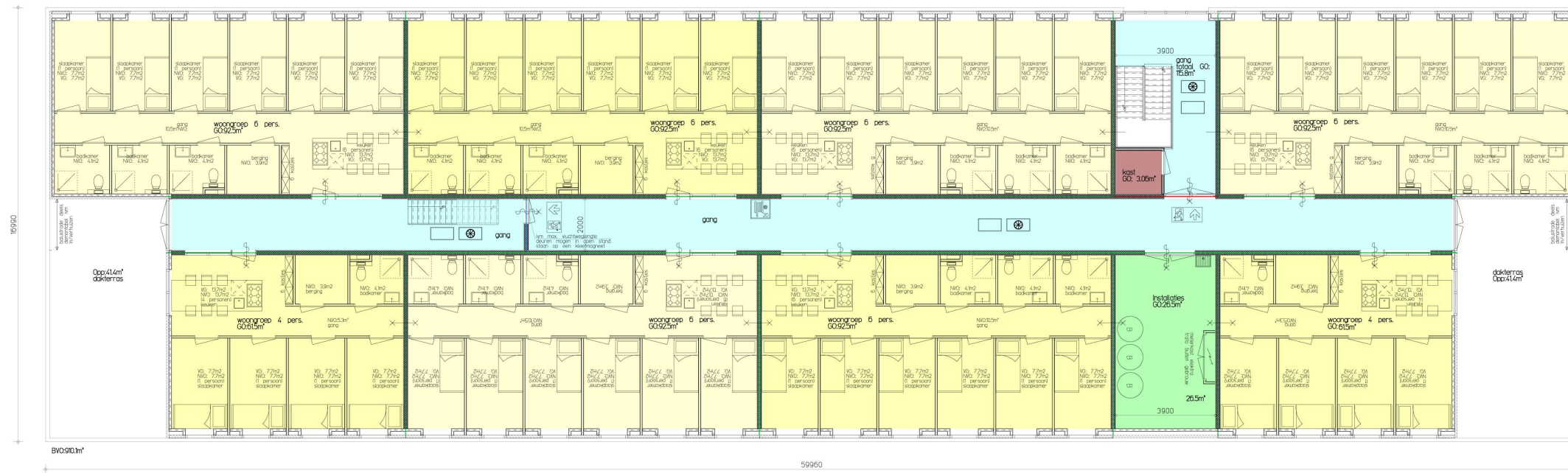
In de communicatie naar en participatie met deze stakeholders, wordt ingezet op twee pijlers:

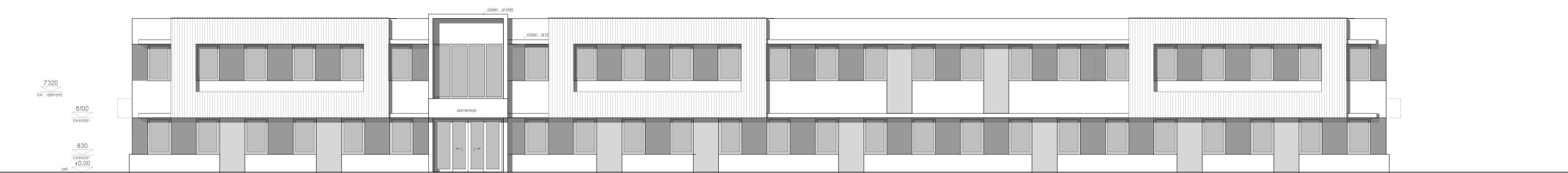
- **Duidelijke informatie en communicatie.** Bijvoorbeeld: als de locatie in principe wordt toegestaan, dan staat niet meer ter discussie dat dit initiatief wordt uitgewerkt. De fase van zoeken naar locaties is dan voorbij en het is duidelijk dat deze locatie in basis geschikt is. Zo voorkomt duidelijke informatie dat discussies kunnen ontstaan over gepasseerde stations en kan het gesprek gaan over die aspecten waar Workinn wel graag input voor wil, bijvoorbeeld de inrichting van het perceel of alternatieven voor ontsluiting. Duidelijkheid vraagt ook om transparant inzicht in het initiatief. Bijvoorbeeld in wat er wel of niet gerealiseerd wordt, hoeveel huisvestingsplekken worden voorzien etc. Ook transparantie voorkomt onduidelijkheden.
- **Inzicht geven.** Dit ligt in het verlengde van transparantie: Workinn staat ervoor dat de omgeving inzicht heeft in hoe een moderne hoogwaardige leefomgeving voor arbeidsmigranten er uit ziet. Te vaak merkt Workinn een negatief beeld van slechte en krappe huisvesting zonder privacy in verouderde gebouwen. Door inzicht te geven in hoe arbeidsmigranten wonen en leven in Workinn wordt het voor de omgeving ook duidelijk 'hoe het echt zit'. Zowel in woonruimte en –kwaliteit als in activiteiten voor en door de Workinn-bewoners waardoor er een echte community ontstaat. Dit zou bijvoorbeeld concreet georganiseerd kunnen worden met een bezoek aan de Workinn in Waalwijk, om te laten zien hoe de bewoners in Waalwijk leven.



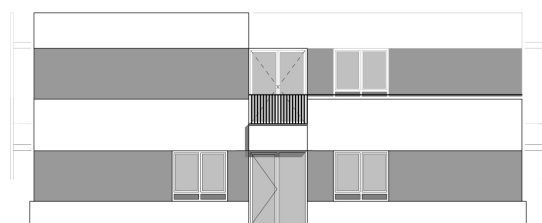
De essentie. Laat het lukken.



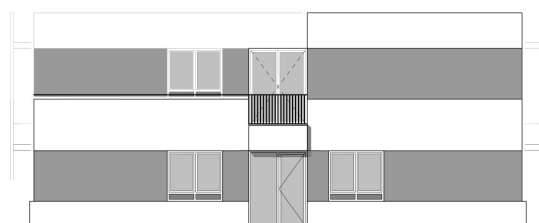




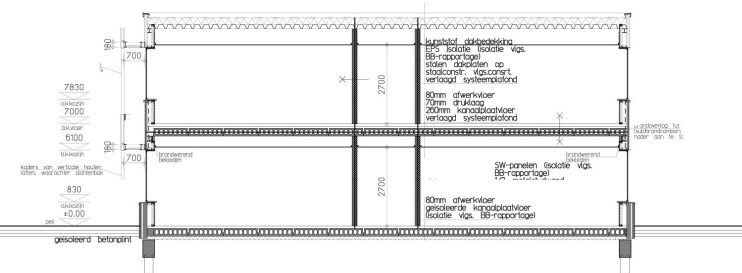
VOORGEVEL



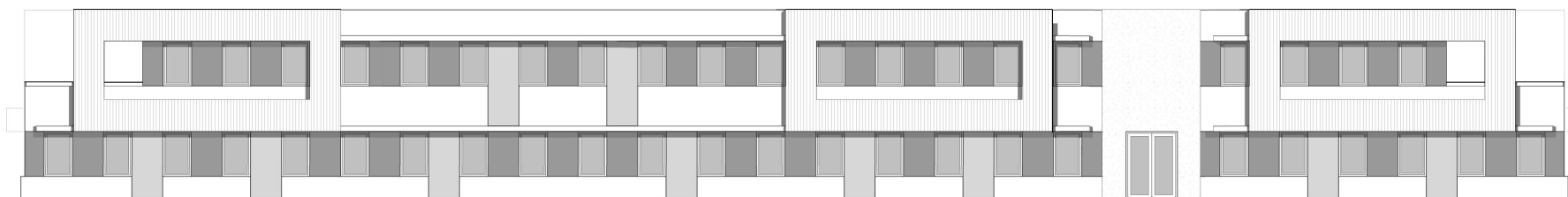
RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



DOORSNEDE



ACHTERGEVEL