

Raadsvergadering d.d. 30 november 2023

Zaaknummer	Z-23-470825
Documentnummer	DOC-23-736735
Onderwerp	Principeverzoeken middelgrote locaties voor de huisvesting buitenlandse werknemers
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 17 oktober 2023;

gelet op:

het rapport 'Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten Noord-Holland Noord' van Decisio d.d. 6 juli 2022;

het rapport 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' van Sweco d.d. 20 december 2022;

de 'Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik'.

overwegende dat:

de regio Westfriesland voor de opgave staat om buitenlandse werknemers goede huisvesting te bieden en door het realiseren van goede huisvesting woningen beschikbaar kunnen komen voor reguliere woningzoekenden;

er een viertal principeverzoeken zijn ingediend voor het realiseren van middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers, te weten 'Appelschenkbos' (ten zuidoosten van Wognum), 'Benningbroek' (langs de A7 ter hoogte van de afslag naar Abbekerk), 'Westfriesland' (tussen de A.C. de Graafweg en Benningbroek) en 'Workinn' (tussen de Markerwaardweg en Grutteweide ter hoogte van Onderdijk);

deze principeverzoeken zich alle vier binnen de in het Sweco-rapport gehanteerde bandbreedte van 100 tot 300 slaapplekken bevinden;



deze principeverzoeken, als gevolg van de verschillende locaties waarop zij van toepassing zijn, allemaal een eigen combinatie van kansen, uitdagingen en bezwaren kennen;

b e s l u i t

1. in te stemmen met verdere uitwerking van de principeverzoeken ‘Appelschenkbos’, ‘Benningbroek’ en ‘Workinn’;
2. het principeverzoek ‘Westfriesland’ af te wijzen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 30 november 2023

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Principeverzoeken middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Aanleiding

Er bestaat een groot tekort aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de gemeente Medemblik. Veel buitenlandse werknemers wonen nu op plekken die daarvoor niet geschikt, niet veilig of niet bestemd zijn. Dit is niet bevorderlijk voor het welzijn van de werknemers en kan tot overlast leiden voor buurtbewoners. Uit recent onderzoek dat is uitgevoerd door adviesbureau Sweco (Locatieonderzoek naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, Sweco, 20 december 2021) bleek dat er voor Westfriesland de komende jaren zeker 3.000 extra huisvestingsplekken gerealiseerd dienen te worden. Uit ervaring blijkt dat kleinschalige locaties alleen onvoldoende capaciteit genereren om aan de grote vraag te voldoen. Het is noodzakelijk om naast de kleinschalige locaties ook middelgrote locaties tot ontwikkeling te brengen. Middelgrote locaties worden gedefinieerd als zijnde locaties waar tussen de 100 en 300 buitenlandse werknemers kunnen worden gehuisvest.

In het Sweco rapport werden 19 voorkeurszoekgebieden aangewezen in Westfriesland, waarvan 8 gebieden zich in de gemeente Medemblik bevinden. Het staat initiatiefnemers echter ook vrij om huisvesting op locaties buiten de voorkeurszoekgebieden tot ontwikkeling te brengen, uiteraard voor zover dit past binnen de ruimtelijke en planologische kaders van de gemeente en provincie en met inachtneming van een zorgvuldig participatieproces.

Er zijn de afgelopen tijd vier principeverzoeken ingediend voor het realiseren van middelgrote huisvestingslocaties voor buitenlandse werknemers, te weten 'Appelschenkbos' (ten zuidoosten van Wognum), 'Benningbroek' (langs de A7 ter hoogte van de afslag naar Abbekerk), 'Westfriesland' (tussen de A.C. de Graafweg en Benningbroek) en 'Workinn' (tussen de Markerwaardweg en Grutteweide ter hoogte van Onderdijk)

De vier binnengekomen initiatieven zijn aangeleverd door vier verschillende initiatiefnemers. De grondposities waarop de principeverzoeken betrekking zijn in eigendom van de initiatiefnemers.

De initiatieven 'Appelschenkbos' en 'Westfriesland' liggen binnen voorkeurszoekgebieden uit het Sweco rapport. De voorkeurszoekgebieden zijn zo bepaald dat zij liggen nabij werklocaties en voorzieningen, aansluiten op bestaande bebouwing, goed bereikbaar zijn en buiten waardevolle natuurgebieden en landschappen liggen. Ook de voorkeuren van bewoners en bedrijven zijn meegenomen in het vaststellen van de voorkeurszoekgebieden. De principeverzoeken 'Benningbroek' en 'Workinn' liggen niet in een voorkeursgebied, maar dit betekent niet dat de initiatieven daarom op voorhand niet kansrijk worden geacht.

Voorstel

1. In te stemmen met verdere uitwerking van de principeverzoeken ‘Appelschenkbos’, ‘Benningbroek’ en ‘Workinn’;
2. het principeverzoek ‘Westfriesland’ af te wijzen

Beoogd resultaat

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

Nadat de principeverzoeken gerealiseerd zijn zal er intensiever gehandhaafd worden op illegale bewoning in de dorpskernen. Hiermee worden meer woningen vrijgespeeld op de reguliere woningmarkt.

Argumenten

- 1.1 *De voorgestelde initiatieven dragen bij aan het realiseren van meer ruimte op de reguliere woningmarkt*

Momenteel zijn buitenlandse werknemers (illegaal) gehuisvest binnen onze gemeente. Door het realiseren van middelgrote huisvestingslocaties wordt het aantrekkelijk voor buitenlandse werknemers om zich op deze locaties te huisvesten. Daarnaast handhaven we op illegale bewoning. Hierdoor kunnen er woningen vrijkomen voor reguliere woningzoekenden.

- 1.2 *De voorgestelde huisvestingsinitiatieven kunnen bijdragen aan gezonde, legale en menswaardige woonomstandigheden voor buitenlandse werknemers.*

Er zijn buitenlandse werknemers die nu op plekken wonen die daarvoor niet geschikt, niet veilig of niet bestemd zijn. Dit is uitermate onwenselijk.

- 1.3 *De principeverzoeken ‘Appelschenkbos’ en ‘Workinn’ lijken op dit moment ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.*

De locaties grenzen aan agrarische gebieden en liggen in de buurt van het bestaand stedelijk gebied/dorpslint. De principeverzoeken houden rekening met het landschap. Zo wordt er in de plannen rekening gehouden met bufferzones en zijn de eerste schetsen voorzien van veel groen. De principeverzoeken dienen echter nog verder uitgewerkt te worden. Met betrekking tot het principeverzoek ‘Appelschenkbos’ geldt in ieder geval wel dat er een belangrijke uitdaging ligt om deze locatie op een goede en veilige manier te ontsluiten, met name gelet op de huidige verkeersdruk die de Hoornseweg al kent. Dit initiatief dient dan ook in verband gebracht te worden met het vervolgonderzoek naar de oplossingsrichtingen voor de Hoornseweg.

- 1.4 *De ruimtelijke inpasbaarheid van het principeverzoek ‘Benningbroek’ moet in de vervolgfase verder worden uitgewerkt.*

Dit principeverzoek lijkt in deze vorm in strijd met het provinciaal beleid vanwege de ligging in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Hier zijn in principe alleen

kleinschalige ontwikkelingen toegestaan die binnen het bestaande bouwvlak worden gesitueerd. Het hoofdgebouw uit dit principeverzoek kan worden gebouwd binnen het al bestaande bouwvlak. Dit bouwvlak heeft als bestemming 'horeca'. De ontwikkeling van het hoofdgebouw is hierbij niet in strijd met de omgevingsverordening van de provincie en kan gebouwd worden binnen het bestaande bouwvlak.

De locatie ligt naast de A7 en de (historische) spoorlijn en kent uitdagingen ten aanzien van de omgevingsaspecten zoals geluid en de ligging langs een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de vervolgfase zal aangetoond moeten worden dat dit niet ten koste gaat van de leefbaarheid op deze locatie.

2.1 *De locatie 'Westfriesland' is niet ruimtelijk inpasbaar.*

De besluitvorming van uw raad over de wenselijke woningbouwlocatie Wognum-Noord heeft ook consequenties voor de mogelijkheid van ontwikkelingen aan de overzijde van de A.C. de Graafweg. Het is wenselijk om de uitbreidingslocatie in Wognum een harde grens te laten vormen, en de open ruimte tussen Wognum-Noord en Bennebroek verder intact te laten. Hoe dan ook zou een ontwikkeling van deze locatie de karakteristieke lintbebouwing van Benningbroek, die zo kenmerkend is voor onze gemeente, doorkruisen. De lintenstructuur loopt nu van oost naar west waarbij de verbindingswegen overwegend vrij blijven van woningbouw. Dit open landschap tussen Wognum en Benningbroek zou dus gedeeltelijk bebouwd worden. Dat is onwenselijk.

Kanttelingen

- 1.1 In de verdere uitwerking van de principeverzoeken dient de Omgevingsverordening in acht genomen te worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat de leidraad Landschap en Cultuurhistorie gehanteerd moet worden. Deze leidraad beschrijft de provinciale uitgangspunten ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van de principeverzoeken worden leges geheven. De initiatiefnemers krijgen hiervoor een factuur toegestuurd. Bij verdere uitwerking van de principeverzoeken kunnen ook andere kosten gefactureerd worden.

Uitvoering/evaluatie

Na een positief besluit van uw raad bereiden wij de principeverzoeken voor op de behandeling door de klankbordgroep. Bij deze bijeenkomst zullen ook omwonenden worden uitgenodigd. Na advisering door de klankbordgroep kan de formele procedure voor de vergunningverlening worden opgestart. De initiatiefnemer dient in het vervolgproces in overleg te gaan met de omgeving. Als gemeente zien wij er op toe dat de omgeving op een goede manier wordt betrokken.

Communicatie

We stellen de initiatiefnemers op de hoogte van het raadsvoorstel en de behandeling door uw raad. Na de behandeling door uw raad stellen wij initiatiefnemers op de hoogte van de uitkomsten en de

invloed daarvan op het door hun ingediende principeverzoek. Er is een persbericht verstuurd. Er is een persbericht verstuurd.

Bijlagen

1. Principeverzoek 1: Appelschenkbos (DOC-23-740985)
2. Principeverzoek 2: Westfriesland (DOC-23-740988)
3. Principeverzoek 3: Benningbroek (DOC-23-743672)
4. Principeverzoek 4: Workinn (DOC-23-740998)

Commissie d.d. 16 november 2023