

Rapport

Projectnummer: 376127

Referentienummer: SWNL0277000

Datum: 20-05-2021

Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers

Provincie Noord Holland en gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen

Eindconcept

Opdrachtgever:
Provincie Noord-Holland
Hans Groot
Houtplein 33
2012 DE HAARLEM

Verantwoording

Titel	Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers
Subtitel	Provincie Noord Holland en gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen
Projectnummer	376127
Referentienummer	SWNL0277000
Revisie	Eindrapportage
Datum	20-05-2021
Auteur	Peter Bergmans, Max Visser
E-mailadres	peter.bergmans@sweco.nl
Gecontroleerd door	Peter Bergmans
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Martijn Drosten
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Doel van het locatieonderzoek	6
1.2 Fasen in het onderzoek	6
2 Uitvoering onderzoek	8
2.1 Fase 1 Oriëntatie en criteriabepaling.....	8
2.2 Fase 2 Verkenning potentiële locaties	8
2.3 Fase 3 Locatie-analyse	11
3 Vervolg.....	15

Bijlage 1	Memo verkenning interviews
Bijlage 2	Besprekingsverslag online bijeenkomsten stakeholders
Bijlage 3	Presentatie resultaten enquête
Bijlage 4	Notitie criteria trade-off matrix
Bijlage 5	Trade-off matrix
Bijlage 6	Factsheets voorkeurszoekgebieden

Samenvatting

Buitenlandse werknemers zijn belangrijk voor de economie van de Kop van Noord-Holland. In de komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig in de Kop. De provincie Noord-Holland werkt samen met de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen in het voorzien van deze huisvesting. Daartoe is onder meer dit locatieonderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties voor middelgrote, permanente locaties (vanaf minimaal 100 plekken).

Het locatieonderzoek kent drie fasen:

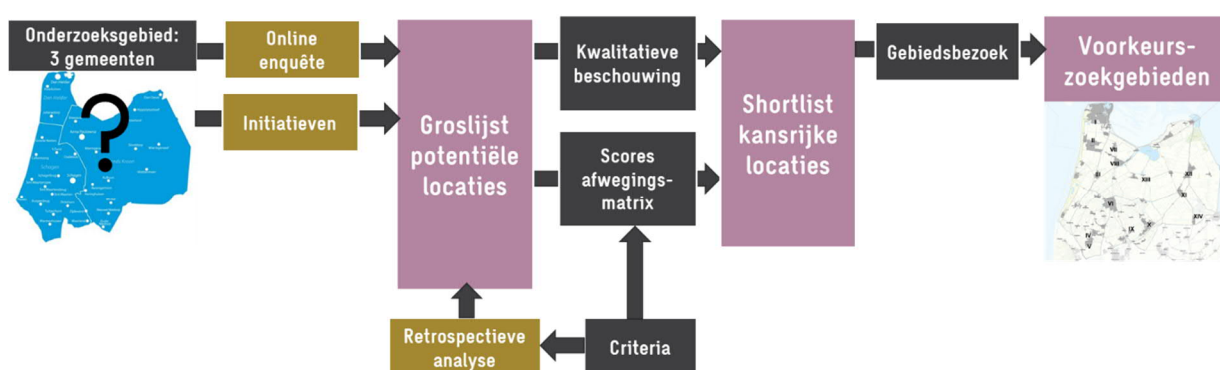
Fase 1 Oriëntatie en criteriabepaling: onder meer via bijeenkomsten met veertig belanghebbenden, zoals dorps- en wijkraden, bedrijven en huisvesters zijn criteria voor geschikte locaties verkend.

Fase 2 Verkenning potentiële locaties: 1.300 inwoners en bedrijven uit de Kop hebben in een online enquête aangegeven hoe zij tegen het vraagstuk aan kijken. Gezamenlijk hebben zij meer dan 3.000 voorstellen gedaan voor geschikte plekken voor grootschalige huisvestingslocaties. Aangevuld met bekende initiatieven en deskreserach is een groslijst met 60 potentiële locaties gemaakt.

Fase 3 Locatie-analyse kansrijke locaties: op basis van criteria, die mede zijn gebaseerd op de resultaten van de enquête en bijeenkomsten en provinciaal beleid, zijn de potentële locaties geanalyseerd op kansrijkheid en wenselijkheid. Dit heeft geresulteerd in een shortlist van 25 locaties die als meest kansrijk worden beoordeeld. Deze locaties zijn bezocht en verder geanalyseerd op ontwikkelingsmogelijkheden en wenselijkheid. Dat heeft uiteindelijk geleid tot veertien voorkeurszoekgebieden.

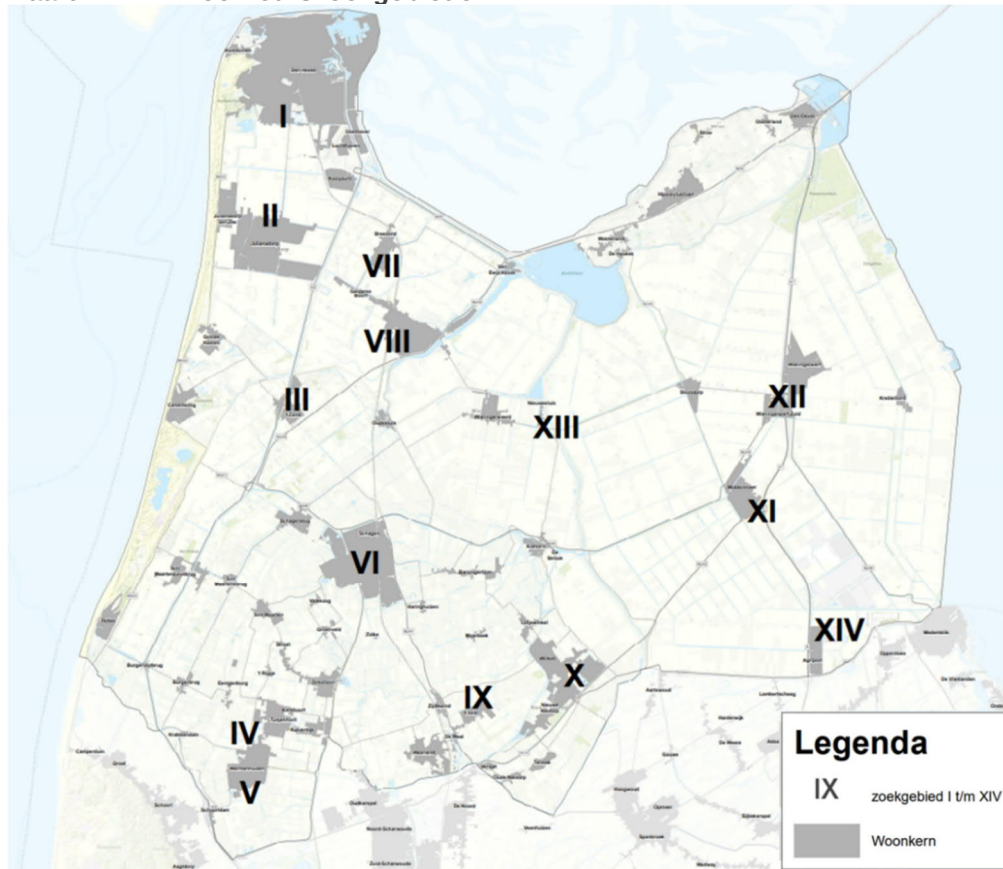
Onderstaand figuur geeft de onderzoekstappen van het onderzoek weer

Figuur **Overzicht onderzoekstappen**



De voorkeurszoekgebieden zijn zo bepaald dat zij zijn gelegen nabij bestaande werklocaties, aansluiten op bestaande bebouwing, goed bereikbaar zijn en gelegen zijn buiten waardevolle natuurgebieden en landschappen. Uiteraard sluiten zij ook aan op frequent aangegeven voorkeurslocaties die uit de enquête naar voren komen. In het kaartbeeld zijn de veertien voorkeurszoekgebieden aangegeven. Dit zijn de gebieden waar de provincie het noodzakelijk en kansrijk acht dat grootschalige huisvestingslocaties tot ontwikkeling komen.

Kaart Voorkeurszoekgebieden



Voor elk van de zoekgebieden is een eigen factsheet opgesteld die inzicht geeft in de voorgestelde begrenzing van het zoekgebied, eventuele concrete locaties waaraan wordt gedacht of initiatieven die er zijn en specifieke aandachtspunten en kansen bij verdere planvorming.

Met de realisatie van grootschalige huisvestinglocaties in de veertien voorkeurszoekgebieden kan het tekort van 3.000 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland worden opgelost¹. De provincie wil bij deze voorkeurszoekgebieden een actieve rol spelen in het tot ontwikkeling brengen van grootschalige huisvestinglocaties. Uiteraard afgestemd op de rol en positie van de gemeente. De provincie verkent nog hoe het vervolgproces voor elk van de voorkeurszoekgebieden er uit komt te zien. Deze processen worden afgestemd op de specifieke uitgangssituatie van het gebied. Uiteraard geldt voor alle gebieden dat een zorgvuldig participatieproces met (lokale) stakeholders doorlopen dient te worden. Ook vanuit de Omgevingswet is dat noodzakelijk.

De niet-geselecteerde gebieden kunnen nog steeds geschikt zijn of tot ontwikkeling komen als locatie voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Het staat initiatiefnemers en de gemeenten vrij om huisvesting op deze locaties mogelijk te maken. Uiteraard voor zover deze passen binnen de provinciale beleidslijnen. De rol die de provincie daarbij inneemt, is meer reactief en toetsend van aard.

¹ Gelet op de verwachte verdere toename van het aantal buitenlandse werknemers (op basis van het rapport van Decisio van april 2021) zal het in ieder geval nodig zijn om in de nabije toekomst nog meer locaties te realiseren.

1 Inleiding

1.1 Doel van het locatieonderzoek

Buitenlandse werknemers zijn van groot belang voor de economie in de Kop van Noord-Holland. Maar onderzoek wijst uit dat er een groot tekort is aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in de Kop. Veel buitenlandse werknemers wonen nu op plekken die daarvoor niet geschikt of bestemd zijn. De komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig.

De provincie Noord-Holland werkt samen met de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen in het voorzien van voldoende huisvesting. De gemeenten hebben de nodige inspanningen geleverd, maar dat leidt nog tot onvoldoende nieuwe logiesaccommodaties. Daarom pakt de provincie, parallel aan de inzet van de gemeenten, een actieve rol. In samenspraak met de gemeenten heeft de provincie Sweco de opdracht gegeven onderzoek te doen naar geschikte huisvestingslocaties. Het gaat om het zoeken van tien tot twintig middelgrote (vanaf minimaal 100 plekken), permanente locaties in de Kop voor de huisvesting van in totaal zo'n 3.000 werknemers. De provincie is specifiek op zoek naar strategische locaties aan de randen van kernen en bestaande verstedelijking. Bij dit onderzoek zijn stakeholders (waaronder dorps- en wijkraden, bedrijven, huisvesters, werknemersvertegenwoordiging), bewoners en omwonenden actief betrokken. Naast grootschalige locaties leveren nieuwe kleinschalige locaties ook een bijdrage aan het oplossen van het huisvestingsvraagstuk. Deze strategie wordt door de gezamenlijke overheden nadrukkelijk ook ingezet (het is ook mogelijk binnen de bestaande regelgeving om op agrarische percelen huisvesting aan te bieden), maar zij valt buiten de scope van dit locatieonderzoek.

Het onderzoek is begeleid door de ambtelijke projectgroep 'Huisvesting buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland', waarin provincie, de drie gemeenten en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord zitting hebben. Iedere fase van het onderzoek is afgesloten met een bijeenkomst van de stuurgroep waarin bestuurders van provincie en de drie gemeenten zitting hebben.

1.2 Fasen in het onderzoek

Het locatieonderzoek is uitgevoerd in drie fasen. Deze drie fasen zijn hieronder kort toegelicht.

Fase 1 Oriëntatie en criteriabepaling

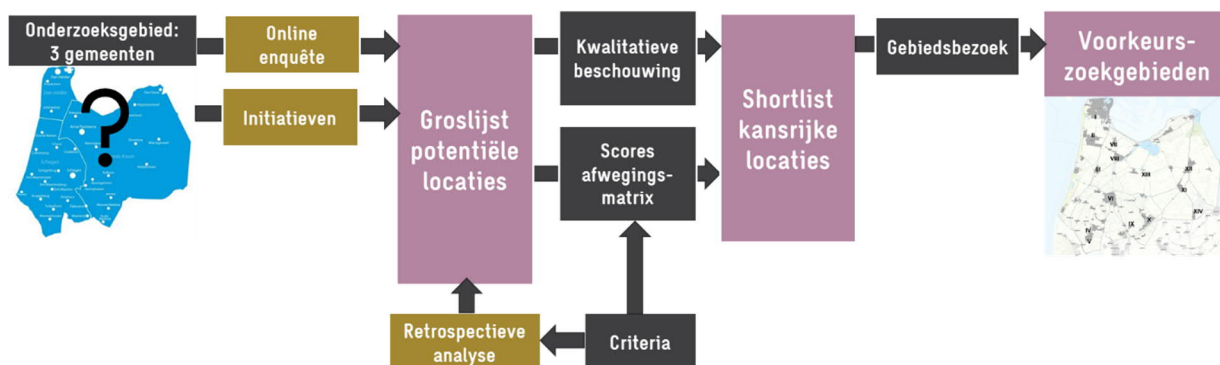
Het onderzoek is gestart met een oriëntatie op de problematiek middels deskresearch en enkele interviews. Vervolgens zijn drie online bijeenkomsten georganiseerd met (vertegenwoordigers van) belanghebbenden, zoals dorps- en wijkraden, bedrijven en huisvesters. Daarin zijn zij geïnformeerd over de achtergrond van de opgave en is aan de hand van een aantal stellingen gediscussieerd over het gebruik van mogelijke criteria om geschikte locaties te bepalen. Specifieke locaties zijn daarbij nadrukkelijk niet besproken.

Fase 2 Verkenning potentiële locaties

Op basis van de resultaten van fase 1 is een online enquête opgesteld. Naast algemene vragen over huisvesting van buitenlandse werknemers werd daarin gevraagd naar voorstellen voor specifieke locaties. Bewoners en bedrijven konden deze vragenlijst invullen. Tevens konden initiatiefnemers zich melden bij provincie en Sweco met voorstellen voor locaties. Op deze wijze is een groslijst met potentiële huisvestingslocaties opgesteld. Daaraan is later door de onderzoekers in retrospectief een aantal locaties toegevoegd.

Figuur 1 geeft een schematisch overzicht van de verschillende stappen en resultaten in fase 2 en 3 van het onderzoek.

Figuur 1 **Overzicht onderzoekstappen en resultaten**



Fase 3 Locatie-analyse kansrijke locaties

De groslijst is beoordeeld op basis van door de stuurgroep vastgestelde criteria over geschiktheid en wenselijkheid. De criteria zijn mede gebaseerd op de resultaten van de uitgevoerde enquête en de bijeenkomsten met stakeholders. Dit heeft geresulteerd in een groslijst met locaties. Deze locaties zijn verder geanalyseerd op ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis hiervan is een shortlist van kansrijke locaties voor huisvesting van buitenlandse werknemers opgesteld. Van daaruit zijn op basis van veldwerk veertien voorkeurszoekgebieden bepaald. Dit zijn de gebieden waar de provincie het noodzakelijk en kansrijk acht dat grootschalige huisvestingslocaties tot ontwikkeling komen.

2 Uitvoering onderzoek

In dit hoofdstuk geven we een meer gedetailleerde uitwerking van het onderzoek en enkele belangrijke onderzoeksresultaten. In de bijlagen zijn alle onderzoeksresultaten opgenomen.

2.1 Fase 1 Oriëntatie en criteriabepaling

Interviews met vertegenwoordigers

Er is een analyse van beschikbare onderzoeken uitgevoerd en er hebben verdiepende interviews plaatsgevonden met vertegenwoordigers van werkgevers en werknemers om meer inzicht in het vraagstuk en de woonwensen van buitenlandse werknemers te verkrijgen (zie bijlage 1).

Online bijeenkomsten stakeholders

Op 14 en 19 januari 2021 hebben drie online bijeenkomsten met stakeholders plaatsgevonden, waaraan diverse dorps- en wijkraden, belangenverenigingen, bedrijven, huisvesters en ondernemersorganisaties hebben deelgenomen. In totaal is er met 40 vertegenwoordigers gesproken. In bijlage 2 is het verslag van de drie bijeenkomsten opgenomen.

De urgentie van het vraagstuk huisvesting buitenlandse medewerkers werd door de betrokken stakeholders onderschreven. De aanpak van de bijeenkomsten en de participatie werden gewaardeerd. Tijdens de drie bijeenkomsten is naar voren gekomen dat de gepresenteerde criteria niet als harde voorwaarden moeten worden toegepast in het onderzoek en dat ze onderling sterk samenhangen. Er werd door deelnemers gepleit voor maatwerkoplossingen. Aangegeven werd dat het vraagstuk niet enkel als ruimtelijk vraagstuk te beschouwen is, maar dat het ook een sociaal-maatschappelijke opgave betreft. Waarden als leefbaarheid, kwaliteit van leven, (mede-)menselijkheid moeten daarom ook worden meegenomen.

Er is daarnaast aandacht gevraagd voor een strategie met meerdere 'sporen': kleinschalige huisvestingslocaties bij agrarische bedrijven, middelgrote locaties en grotere locaties op of nabij bedrijventerreinen. Aangegeven is dat de koppeling moet worden gelegd met de locatie waar werknemers werken. Dagelijks woon-werkverkeer minimaliseren is belangrijker dan korte afstand naar voorzieningen voor primaire levensbehoeften. Ook wordt aandacht gevraagd voor kwaliteit van voorzieningen en het belang van het voorkomen van mogelijke overlast (bijvoorbeeld door toezicht en voorzieningen op de locatie).

De resultaten van fase 1 zijn meegenomen in de uitvoering van de volgende fasen van het onderzoek. Dit betreft onder meer het zoeken naar maatwerk, een variatie in schaalgrootte van de locaties, aansluiten bij werklocaties en oog hebben voor toezicht op de locaties.

2.2 Fase 2 Verkenning potentiële locaties

Online enquête

Van 16 februari tot 16 maart 2021 konden inwoners en belangstellenden een online enquête invullen, via de online enquêtetool Maptionnaire. De enquête is opgesteld in samenwerking met enkele deelnemers van de online bijeenkomsten en bevatte stellingen en vragen over de noodzaak en urgentie van het huisvestingsvraagstuk, mogelijke oplossingsrichtingen en algemene vragen over de ligging en inrichting van huisvestingslocaties. Tevens werden respondenten gevraagd om specifieke locaties op een kaartbeeld aan te wijzen die zij geschikt vonden voor huisvestingslocaties in de Kop. Achtereenvolgens nabij hun woonplaats, in hun eigen gemeente, in de andere gemeenten en tot slot locaties voor echt

grootschalige huisvestingslocaties. In het kaartbeeld werd aangegeven waar in de huidige situatie sprake is van concentratie van werklocaties met veel buitenlandse werknemers. De informatie daarvoor is aangedragen door de projectgroep. Tot slot werd respondenten gevraagd naar aandachtspunten, risico's en overige opmerkingen die zij in het onderzoek wilden meegeven.

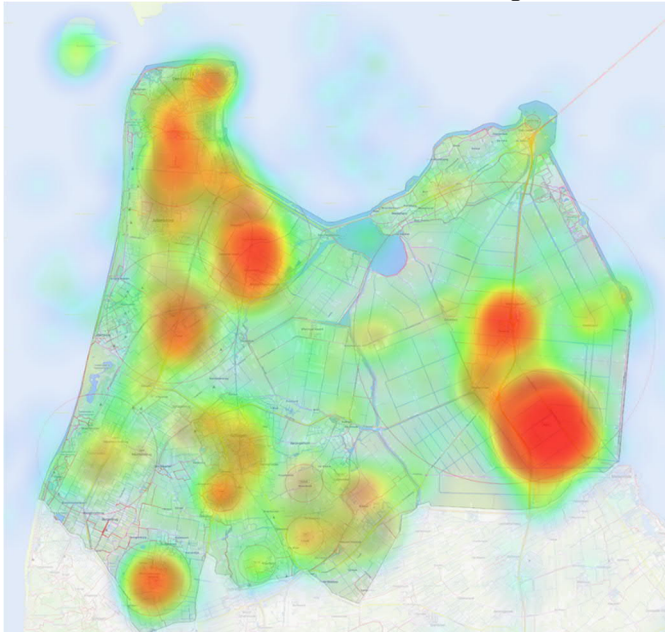
Via verschillende kanalen is de vragenlijst verspreid: de bewonersorganisaties, burgerpanels van de gemeenten, social media en persberichten. Ruim 1.300 respondenten hebben de vragenlijst ingevuld. De resultaten van de enquête zijn opgenomen in bijlage 3.

Belangrijk resultaat uit het onderzoek is dat respondenten zich in beperkte mate bewust zijn van het belang van buitenlandse medewerkers voor de economie en de behoefte voor huisvesting: ongeveer een derde ziet die niet. Voor huisvesting gaat de voorkeur van respondenten uit naar kleinschalige locaties of een combinatie van kleinschalig en grootschaliger. Voor echt grote locaties, met meer dan 1.000 bedden, is nauwelijks draagvlak.

Kwaliteit van voorzieningen (ontspanning, winkel) en voldoende toezicht zijn volgens respondenten voordelen van grotere locaties. Daarentegen wordt angst voor overlast, criminaliteit en onveiligheid genoemd als mogelijke bedreiging. De voorkeur van respondenten gaat uit naar locaties op en bij bedrijventerreinen, in leegstaande gebouwen en nabij de werklocaties.

In totaal zijn door de respondenten meer dan 3.000 suggesties gegeven voor grootschalige locaties. In kaart 1 is aangegeven in welke zones dat voornamelijk is gedaan.

Kaart 1 *Concentratiezones van voorgestelde locaties voor grootschalige huisvesting.*



Bij de voorgestelde locaties is aanvullend een analyse uitgevoerd waar, ten opzichte van de eigen woning, respondenten voorkeurslocaties hebben aangegeven. Dit is gedaan omdat het vraagstuk in potentie een hoog NIMBY-gehalte kent. Het zou dus kunnen zijn dat veel respondenten met name een locatie ver van hun eigen woonplaats of gemeente hebben

voorgesteld. We hebben gesignaleerd dat dit nauwelijks een rol lijkt te hebben gespeeld bij voorstellen voor locaties: ook in de directe nabijheid van de eigen woonkern zijn in belangrijke mate locaties voorgesteld.

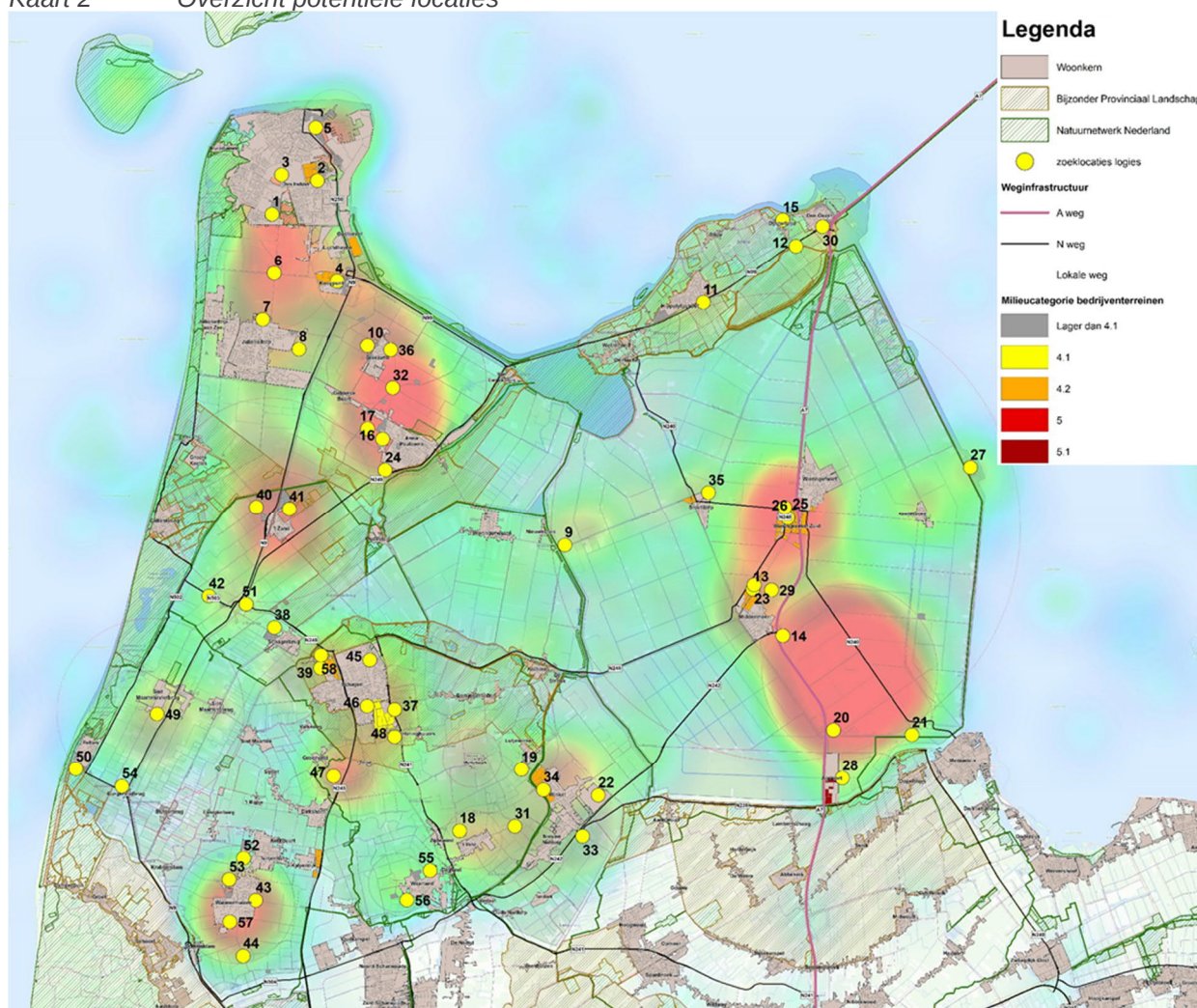
Totstandkoming groslijst potentiële locaties

De volgende stappen zijn doorlopen om vanuit de onderzoeksresultaten tot een groslijst van potentiële locaties te komen:

- 1) Bij gemeenten en provincie bekende initiatieven voor grotere en permanente huisvestingslocaties zijn in de groslijst opgenomen. Hieraan zijn vervolgens nieuwe initiatieven toegevoegd, van initiatiefnemers die zich tijdens fase 1 en 2 via de provincie Noord-Holland of Sweco hebben gemeld. Daarnaast is ook een eerste inventarisatie gemaakt van locaties die in de online enquête zijn aangemerkt door respondenten. Daarbij is gekeken naar de reacties van respondenten die hebben aangegeven zakelijk betrokken te zijn bij het vraagstuk. Er is ook gezocht in de opmerkingen van respondenten op concrete initiatieven en/of vermelding van contactgegevens. Dergelijke concrete initiatieven zijn opgenomen in de groslijst (deze worden met een "I" aangeduid). In totaal telt de groslijst 17 initiatieven.
- 2) In de kaartresultaten van de online enquête is per (woon)kern geïnventariseerd waar er duidelijke en specifieke clusters zijn ontstaan van locaties die door respondenten zijn aangegeven. Daarbij is in het bijzonder gekeken naar de gemaakte opmerkingen en argumentatie van de respondenten ten aanzien van de geschiktheid van een aangewezen locatie of zoekgebied. In gebieden of bij (woon)kernen waar relatief weinig locaties zijn aangewezen in de online enquête, is onderzocht of hier desondanks wel interessante locaties bij zaten. Geschikte locaties die uit deze verkenning naar voren kwamen, zijn vervolgens opgenomen in de groslijst (deze worden met een "E" aangeduid). In totaal telt de groslijst 36 locaties die direct voortkomen uit de enquête.
- 3) Later is op basis van een retrospectieve analyse een aantal locaties aan de groslijst toegevoegd. Reden hiervoor is dat er in een gebied of bij een (woon)kern relatief weinig locaties waren opgenomen op basis van de initiatieven en enquête. Deze analyse is uitgevoerd door op basis van de vastgestelde toetsingscriteria (fase 3) te kijken naar locaties in het onderzoeksgebied die zeer geschikt lijken te zijn vanuit het oogpunt van de vastgestelde beoordelingscriteria (deze worden met een "R" aangeduid). Veelal waren deze locaties door een enkele respondent ook al in de enquête voorgesteld. In totaal zijn vijf locaties aan de groslijst toegevoegd.

Met het doorlopen van stap 1 tot en met 3 is een groslijst samengesteld van potentiële locaties voor huisvesting van tijdelijke werknemers, verspreid over de drie betrokken gemeenten. Kaart 2 geeft een overzicht van de regionale spreiding van de potentiële locaties. Spreiding is belangrijk om het woon-werkverkeer te minimaliseren en om bij de grootste werkclusters huisvesting te kunnen realiseren.

Kaart 2 Overzicht potentiële locaties



2.3 Fase 3 Locatie-analyse

Beoordeling potentiële locaties

De kansrijkheid van de potentiële locaties uit de groslijst is beoordeeld door toepassing van een afwegingsmatrix ('trade-off matrix'). Hiervoor zijn nieuwe criteria opgesteld, die verschillen van de criteria in fase 1. De criteria in deze matrix zijn vastgesteld door de stuurgroep (zie bijlage 4). De criteria zijn een maatstaf voor de wenselijkheid en verwachte haalbaarheid van de voorgestelde locaties. De resultaten van de calls en enquête hebben in belangrijke mate meegewogen bij de bepaling van de criteria. Dit geldt ook voor het provinciaal omgevingsbeleid. Voor nieuwe verstedelijking, zoals logiesaccommodaties, is dat gericht is op het aansluiten bij bestaand stedelijk gebied, op goed bereikbare locaties buiten kwetsbaar landschap en natuurgebieden. De mogelijke scores per criterium zijn weergegeven in tabel 1. In bijlage 5 is de toekenning van de scores voor elk van de locaties inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1 Criteria kansrijkheid en mogelijke scores trade-off matrix

	Buiten BPL/NNN	Ligging t.o.v. woongebieden en bedrijven-terreinen	Voorkeurslocatie enquête	Bij werklocaties	Bereikbaarheid	Beschikbaarheid grond
Beoordeling						
0	binnen BPL / NNN gebied	in woongebieden/dorpen of op ruime afstand daarvan, of op niet geschikte bedrijventerreinen: milieucat 4 en >	buiten de hittegebieden	buiten de aangegeven werklocaties	niet aan A- of N-wegen	geen initiatief bekend, geen publieke gronden die in aanmerking kunnen komen
1		op geschikte bedrijventerreinen		binnen de aangegeven werklocaties	nabij A- of N-wegen	geen initiatief bekend, wel publieke gronden die in aanmerking kunnen komen
2		nabij woongebieden	in periferie van de hittegebieden			initiatief(nemer) die beperkt grond heeft of kan verwerven
3		nabij geschikte bedrijventerreinen	in de kern van de hittegebieden	nabij clusters binnen de aangegeven werklocaties		initiatief(nemer) die voldoende grond heeft of kan verwerven
7	buiten BPL / NNN gebied					

In een trade-off matrix zijn de potentiële locaties beoordeeld op de zes criteria. De beoordeling is in zekere mate een momentopname. Een criterium als ligging buiten BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) en NNN (Natuurnetwerk Nederland) gaat niet snel veranderen, maar een score op het criterium 'beschikbaarheid grond' kan wel veranderen indien een initiatiefnemer met gronden zich aandient.

Kansrijke locaties

De cijfermatige onderbouwing van de trade-off matrix geldt als vertrekpunt van de analyse, maar geldt niet als scherprechter in de afweging van kansrijk of niet. In eerste instantie zijn de locaties met de hoogste score (14 en hoger) nader bestudeerd. Later zijn daar, met het oog op regionale spreiding, enkele locaties met een lagere score aan toegevoegd. De kwantitatieve analyse uit de trade-off matrix is verrijkt met een kwalitatieve beschouwing van deze locaties. Daarbij zijn aspecten meegenomen als landschappelijke en stedelijke inpassing, woningbouwprogramma's, voldoende ruimte voor bedrijvigheid en (leef)milieu. Hiervoor heeft op het gebied van stedenbouw, landschap, mobiliteit, economie en ruimtelijke ordening afstemming plaats gevonden met provincie en gemeenten. Op deze wijze is maatwerk in de analyse aangebracht. Voor elk van de locaties hebben we bepaald of het inderdaad een kansrijke locatie kan zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat al andere ruimteclaims gelden voor het gebied of dat de huisvesting zich moeilijk verenigt met andere planvormingsprojecten. Daarbij is een check uitgevoerd met de RES-zoekgebieden, regionale samenwerkingsafspraken en plancapaciteitsmonitor woningbouw.

Zo ontstaat een iteratief proces waarin stapsgewijs naar een optimale verdeling van kansrijke locaties is toegewerkt. Dat heeft ertoe geleid dat twee van de oorspronkelijk hoger scorende locaties alsnog niet zijn opgenomen in de lijst met kansrijke locaties en twee lager scorende locaties wel zijn toegevoegd. Het resultaat is een shortlist van 25 kansrijke locaties. Deze 25 locaties zijn in bijlage 5 op kaart ingetekend. Overigens kunnen locaties die de selectie van kansrijke locaties niet gehaald hebben vanwege de score op de vastgestelde criteria, in potentie wel interessant zijn, maar worden zij in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

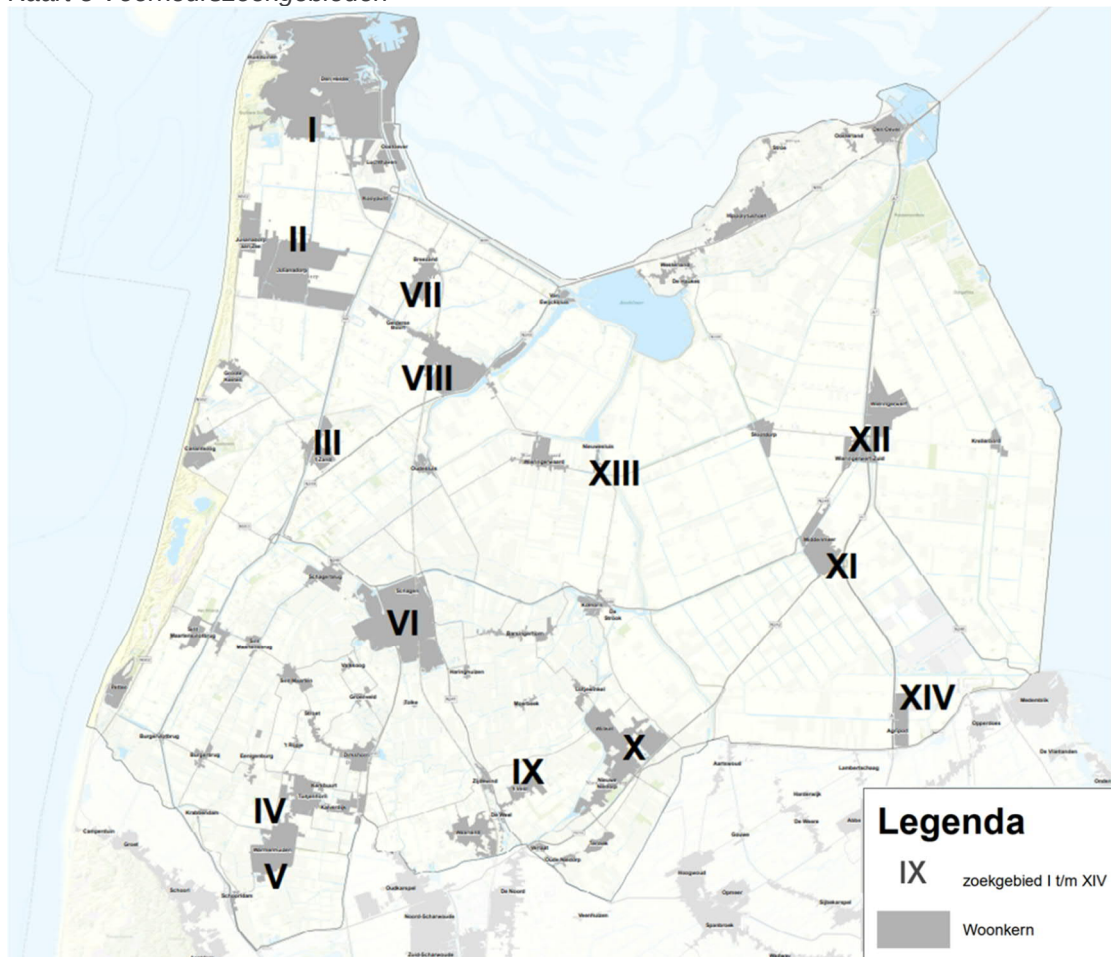
Voorkeurszoekgebieden

Vervolgens zijn de kansrijke locaties nader beschouwd tijdens een gebiedsbezoek. In dit gebiedsbezoek is gekeken naar onder meer de aansluiting op bestaande (woon)kernen, de

mogelijkheden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen, de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden en de ligging ten opzichte van werklocaties en de bereikbaarheid. Hierdoor zijn zoekgebieden concreter geworden of juist verbreed. Op basis van de bevindingen uit het gebiedsbezoek zijn 14 voorkeurszoekgebieden aangewezen, waarbinnen de realisatie van een huisvestingslocatie kansrijk en noodzakelijk wordt geacht door de provincie. Met de voorkeurszoekgebieden wordt invulling gegeven aan de wens om de locaties regionaal te spreiden en op lokaal niveau vraag en aanbod af te stemmen. De voorkeurszoekgebieden zijn ingetekend in kaart 3.

De voorkeurszoekgebieden zijn aangewezen per kern, en variëren van een concreet initiatief of perceel tot een breder zoekgebied met potentiële locaties. De capaciteit per locatie kan variëren en is onderdeel van verdere planvorming. In de 14 voorkeurszoekgebieden tezamen kan naar verwachting huisvesting geboden worden aan circa 3.300 buitenlandse werknemers.

Kaart 3 Voorkeurszoekgebieden



Factsheets

Van de 14 voorkeurszoekgebieden zijn factsheets opgesteld. Deze zijn in bijlage 6 opgenomen. Indien het voorkeurszoekgebied een concreet initiatief betreft, is de locatie nauwkeurig in kaart ingetekend. Wanneer het geen concreet initiatief betreft, is het

voorkeurszoekgebied ruimer ingetekend. In een planproces met lokale stakeholders dient een verdere detaillering plaats te vinden. De ingetekende zoekgebieden dienen daarbij als leidraad.

In de factsheets zijn korte omschrijvingen van de voorkeurszoekgebieden opgenomen, de status van de locatie en, indien bekend, de capaciteit en voorzieningen waaraan gedacht wordt. Tevens worden locatiespecifieke kansen en aandachtspunten benoemd waarmee bij de verdere planvorming van de locatie rekening gehouden dient te worden. Deze hebben bijvoorbeeld betrekking op riolering, landschappelijke inpassing, het woon- en leefklimaat en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

3 Vervolg

Met deze locatie-analyse heeft de provincie in nauwe samenwerking met gemeenten en met participatie en input van een breed samengesteld en groot aantal stakeholders een overzicht opgesteld van 14 voorkeurszoekgebieden die zij kansrijk en noodzakelijk acht voor de ontwikkeling van grootschalige huisvesting voor buitenlandse werknemers. Met de realisatie van grootschalige huisvestinglocaties in de 14 voorkeurszoekgebieden kan het huidige tekort van 3.000 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland worden opgelost.

De provincie vindt het noodzakelijk dat in de voorkeurszoekgebieden grootschalige huisvestingslocaties tot ontwikkeling komen. Daarom wil zij, zo nodig, bij deze voorkeurszoekgebieden een actieve rol spelen in het tot ontwikkeling brengen van grootschalige huisvestinglocaties. Uiteraard afgestemd op de rol en positie van de gemeente. Deze rol kan per voorkeurszoekgebied verschillen.

De provincie verkent nog hoe het vervolgproces voor elk van de 14 voorkeurszoekgebieden er uit komt te zien. Deze processen worden afgestemd op de specifieke uitgangssituatie van het gebied. In zijn algemeenheid geldt dat de provincie samen met (lokale) stakeholders voor elk van de voorkeurszoekgebieden op zoek wil gaan naar mogelijke concrete locaties. Per zoekgebied kunnen de locaties vervolgens nader worden vergeleken op basis van criteria als verkeersstromen, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, woon- en leefmilieu. Op basis daarvan ontstaat er binnen een zoekgebied een concrete voorkeurslocatie die verder tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Uiteraard geldt voor alle voorkeurszoekgebieden dat een zorgvuldig participatieproces met (lokale) stakeholders doorlopen dient te worden. Ook vanuit de Omgevingswet is het noodzakelijk dat de participatie op een goede manier vorm blijft krijgen.

De niet-geselecteerde gebieden kunnen nog steeds geschikt zijn of tot ontwikkeling komen als locatie voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Het staat initiatiefnemers en de gemeenten vrij om huisvesting op deze locaties mogelijk te maken. Uiteraard voor zover deze passen binnen de provinciale beleidslijnen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat gemeenten andere criteria of perspectieven hanteren ten aanzien van minimale schaalgrootte en tijdelijkheid van de locatie dan de provincie. Vanuit deze andere (gemeentelijke) uitgangspunten kan een initiatief toch wenselijk en haalbaar worden. De rol die de provincie daarbij inneemt, is meer reactief en toetsend van aard.

Bijlage 1 Memo verkenning interviews

Memo interviews verkenning

Onderwerp: Verslag interviews locatie-onderzoek huisvesting buitenlandse medewerkers Kop van Noord-Holland

Projectnummer: 376127

Datum: 03-02-2021

Verslaglegging van de belangrijkste bespreekpunten en inzichten. Interviews afgenomen door Max Visser.

1 Interview Expertisecentrum Flexwonen, d.d. 6 januari 2021

Interview met Johan van der Craats en Wim Reedijk.

Typering buitenlandse werknemers De Kop

- Het gaat met name om werknemers in de agrarische sectoren, maar sectoren als distributie en logistiek zijn ook vertegenwoordigd. In heel Nederland komen de techniek en bouw komen steeds meer op als sectoren waarin buitenlandse werknemers werken, en ook de zorg is in opmars (voor werknemers uit Zuid-Europa).
- Voornaamste motief om hier te komen werken is het genereren van inkomen. In de startfase komen arbeidsmigranten bijna altijd via werkgevers aan huisvesting (op eigen terrein, via uitzendbureaus etc.). Sommige werkgevers huren professionele huisvesters in.
- Bijna 50% van de arbeidsmigranten is inmiddels vrouw.
- Herkomst buitenlandse werknemers betreft nu nog hoofdzakelijk Oost-Europa, maar een verschuiving richting Oekraïense vindt al plaats, in de toekomst misschien zelfs Azië. In Oost-Europa draaien economieën steeds beter en Duitsland vormt een belangrijke concurrent in het aantrekken van Oost-Europese werknemers.

Urgentie voor de economie

- Voor werkgevers wordt het steeds lastiger om buitenlandse werknemers aan zich te binden, zeker voor werknemers aan onderkant van het loongebouw. Naast de hoogte van het salaris, vormt huisvesting een belangrijke (secundaire) arbeidsvoorwaarde die de keuze voor een werklocatie bepaald. Slechte woonomstandigheden kunnen de doorslag geven in de uiteindelijke keuze.
- De Kop heeft als regio geen goede naam op het gebied van huisvesting. Over het algemeen heerst het beeld dat het slecht is georganiseerd. Die beeldvorming gaat een aantrekkende werking van buitenlandse werknemers tegen.
- Werkgevers waarderen over het algemeen het hoge arbeidsethos van buitenlandse werknemers.

Woonwensen buitenlandse werknemers & integratie

- Landelijk gezien is de verdeling: circa 40% mid-stay (1 à 3 jaar) en 30% long-stay (langer dan 3 jaar), overige 30% is short stay. Short-stayers bouwen niet snel binding op, mensen die langer blijven zoeken vaak eigen huisvesting en ook lokale contacten (o.a. kerk, sportclub). Short-stayers weten nog niet hoe hun toekomst eruitziet; bij hen speelt eerst de vraag 'bevalt dit avontuur?'. Hoe meer perspectief voor buitenlandse werknemers er is, hoe groter de behoefte om te integreren.
- Naarmate werknemers langer verblijven in Nederland, spreken zij ook beter Nederlands.
- Aandachtspunt bij onderzoeken woonwensen is dat hiervoor vaak long-stayers worden ondervraagd, die vaak een eigen reguliere woning willen.

Dat kan een vertekend beeld geven van de woonwensen, short-stayers hebben over het algemeen juist behoefte aan een grootschaligere huisvestingslocatie.

- Een eigen slaapkamer en eigen keuken worden gewaardeerd door buitenlandse werknemers.

2 Interview NLJobs, d.d. 7 januari 2021

Interview met Richard Singendonck, directeur vastgoedbedrijf uitzendbureau NLJobs, eigenaar van het Logiescentrum Agriport A7.

Typering buitenlandse werknemers De Kop

- Gaat veelal om jonge mensen, hoewel alle leeftijdsgroepen vertegenwoordigd zijn. Momenteel is Polen voornaamste herkomstland, maar afgelopen twee jaar is dit al behoorlijk verschoven naar andere herkomstlanden (o.a. Roemenië). Drie jaar geleden was nog ruim 90% Pools, nu is dat minder dan 50%.
- In logiesaccommodaties is de meerderheid van de bewoners naar Nederland gekomen als stel en/of kent al vrienden of bekenden die hier wonen en werken.
- Bij NLJobs maakt ruim 75% van de buitenlandse werknemers gebruik van de huisvestingsopties die NLJobs aanbiedt, vaak in ieder geval voor de eerste jaren. De overige 25% zoekt samen met vrienden of met partner naar een woning op de reguliere woningmarkt, vaak bij de wens om zich hier voor de langere termijn te vestigen. Voornaamste reden is meer vrijheid, omdat er dan geen toezicht is door NLJobs.
- Gros van de buitenlandse werknemers gaat ieder jaar een aantal maanden of weken terug naar het land van herkomst, om daarna weer terug te keren. Het verblijf in Nederland wordt daardoor vaak onderbroken met een korte periode.

Aandachtspunten logiesaccommodaties

- Voor huisvesters is beheer en begeleiding van de bewoners beter en gemakkelijker te organiseren bij een grotere locatie. Voorbeeld: voor een locatie met 80 personen kan geen 24/7 beheer worden geregeld, omdat dit te duur wordt. 300 personen is een globale 'ondergrens' gebleken. Bij grotere locaties zijn beheerplannen uitgewerkt, waarbij klachten uit de omgeving kunnen worden gemeld en opgelost. De begeleiding en aanwezigheid van een aanspreekpunt, die bewoners ook op weg kan helpen in Nederland hun weg te vinden, wordt erg gewaardeerd door bewoners.
- Nationaliteiten worden bij voorkeur niet gemengd op de kamers, zodat huisgenoten elkaars taal spreken. Bewoners met dag- en nachtdiensten worden ook niet gemengd bij voorkeur.
- Logiescentra hebben ook de voorkeur van arbeidsmigranten. Bij NLJobs gaat het voornamelijk om tweepersoonsslaapkamer, voor een stel of vaak twee vrienden/bekenden.
- Mond-tot-mondreclame vormt een belangrijke factor bij de werving van nieuwe werknemers voor NLJobs.
- Handhaving is momenteel een issue: gemeenten maken nieuwe huisvestingslocaties niet mogelijk, maar handhaven vervolgens stringent, ook in situaties waarin geen sprake is van overlast. In reguliere woningen mogen in veel gemeenten nog maximaal 3 personen gehuisvest zijn.

- In Logiescentrum Agriport A7 gaat 70% van de bewoners op de fiets naar het werk. Voor grotere afstanden zijn ook personenauto's op de locatie aanwezig, waarmee de bewoners gezamenlijk naar het werk kunnen reizen bij grotere afstanden.
- Tijdelijke vergunningen (bijvoorbeeld 10 jaar) zijn onwenselijk voor huisvesters, die maken de business case onmogelijk doordat bij regulier vastgoed de afschrijffperiode 30 jaar is. Er mag maximaal 25% van het minimumloon worden ingehouden voor de huur, daarmee kunnen tijdelijke locaties niet worden rondgerekend.
- Een planologische bestemming 'arbeidsmigranten' kan veel onduidelijkheid en gedoe voorkomen, omdat de categorie vaak overal tussen valt (geen hotel/pension, geen woningen, niet enkel short stay etc.).

Woonwensen buitenlandse werknemers & integratie

- De belangrijkste woonwensen van buitenlandse werknemers zijn:
 - Woonkwaliteit en ruimte in woonomgeving.
 - Mogelijkheid om met partner of vriend/bekende te wonen.
 - Goed internet
 - Zelf kunnen koken op kamer of in collectieve keukens (geen centrale maaltijdservice)
 - Niet te ver van werklocatie af.
- Sportvoorzieningen zijn onderdeel van logiesaccommodaties, maar worden over het algemeen niet erg veel gebruikt.
- Taallesen worden in logiesaccommodaties NLJobs vaak georganiseerd, in samenwerking met werkgevers. Dit is vaak ook gericht op jargon, bijvoorbeeld 'tomatentaal'.
- In logiescentra met een winkeltje met buitenlandse producten wordt deze voorziening erg gewaardeerd, tenzij er in de nabije omgeving als Poolse en/of Roemeense winkeltjes zijn. In het Logiescentrum Agriport A7 zijn er ook pendelbusjes naar het winkelcentrum, maar hier wordt weinig gebruik van gemaakt.

3 Interview FNV, d.d. 13 januari 2021

Interview met Bart Plaatje, campagneleider huisvesting buitenlandse werknemers bij FNV 'Kwestie van Beschaving' (<https://kwestievanbeschaving.nl/>).

Typering buitenlandse werknemers De Kop

- Polen vormen de voornaamste groep, maar er vindt een verschuiving plaats. Zo komen mensen uit het noorden van Polen al niet meer naar Nederland, omdat de lonen daar nu hoger liggen. Mensen uit het zuiden van Polen komen nog wel, maar zij kennen vaak generatielange armoede, met soms ook trauma's, verslavingsproblematiek etc. Verder vormen Roemenen een belangrijke groep. In de distributie, logistiek en techniek, wordt basiskennis van het Engels steeds belangrijker. In deze sectoren worden bijvoorbeeld relatief hoger opgeleide Polen, Spanjaarden en Portugezen ingezet.
- In de Kop heeft de agrarische sector de overhand in de behoefte aan buitenlandse werknemers, maar daarnaast ook de logistiek en magazijn- en sorteerwerk ondersteunend aan de agrarische sector.

Aandachtspunten logiesaccommodaties

- FNV is in 2019 gestart met de campagne huisvestingen buitenlandse werknemers naar aanleiding van misstanden gerapporteerd in de media en individuele meldingen. Huisvesting wordt als een grootste prioriteit gezien om levensomstandigheden buitenlandse werknemers te verbeteren. Een scheiding tussen arbeidsovereenkomst en huurovereenkomst is essentieel, om te voorkomen dat de huisbaas of de huurbaas is. Het is momenteel erg lastig voor buitenlandse werknemers om uit het 'systeem' te geraken. Bij een gecombineerd arbeids- en huisvestingscontract wordt dreigende dakloosheid als grote angst ervaren.
- Probleem is dat arbeidsmigranten vaak niet staan ingeschreven bij de gemeente. Dit is verplicht bij een verblijf langer dan 4 maanden, maar gebeurt dan ook vaak niet. Uitzendbureaus hebben dit liever niet, bijvoorbeeld door gebruikt wordt gemaakt van 'spookpanden' (reguliere woningen, loodsen) waar geen vergunning voor is. Registratie is belangrijk voor de zichtbaarheid van buitenlandse werknemers en op grotere huisvestingslocaties is dit goed te organiseren. In West-Friesland is draagvlak gecreëerd met het principe 'voor elk bed voor een buitenlandse werknemer, een woning in een reguliere woonwijk voor de bestaande bevolking'.
- Grotere huisvestingslocaties hebben de voorkeur van FNV, omdat daarbij beheer en meer voorzieningen en faciliteiten geboden kunnen worden. Met name voor jonge mensen heeft dit de voorkeur. Ook registratie en monitoring kunnen beter worden georganiseerd op een grotere locatie.

Woonwensen buitenlandse werknemers & integratie

- De belangrijkste woonwensen van buitenlandse werknemers zijn (in volgorde van prioriteit):
 - o Per persoon een eigen slaapkamer (gedeelde slaapkamers wordt als zwaar ervaren)
 - o Niet teveel bewoners op één wasmachine (maximaal 6).
 - o Max. 6 personen op één keuken.
 - o Aanspreekpunt/beheerder op de locatie
 - o Dichtbij werk: fietsen heeft voorkeur
- Bij wens om zich langer/permanent te vestigen heeft een woning in een reguliere woonwijk de voorkeur. In West-Friesland zijn er positieve ervaringen met 'sluishuizen': een eigen woning op terrein van de logiescentra, als 'proefperiode' en om ervoor te zorgen dat bewoners niet op straat komen, als bijvoorbeeld hun arbeidscontract afloopt.
- Een 'stakeholderraad' bij een grootschalige locatie, voor overleg tussen de arbeidsmigranten zelf, de gemeente, de omgeving en de uitzender/werkgever, is aan te bevelen.
- Een Poolse mis is een van de voorzieningen die erg gewaardeerd wordt door buitenlandse werknemers. Daarnaast worden sportvoorzieningen locatie, of sportscholen of – verenigingen in de buurt, gewaardeerd. Informatievoorziening via de receptie van een logiescentrum over voorzieningen in de omgeving is belangrijk.

Bijlage 2 Besprekingsverslag online bijeenkomsten
stakeholders

Besprekingsverslag

Onderwerp: Online bijeenkomsten locatieonderzoek huisvesting buitenlandse medewerkers Den Helder, Hollands Kroon en Schagen

Datum: 26 januari 2021

Projectnummer: 376127

Referentienummer: 20210122 Besprekingsverslag online bijeenkomsten (concept)

Plaats en datum bespreking: Microsoft Teams, 14 en 19 januari 2021

Samenvatting

De urgentie van het vraagstuk huisvesting buitenlandse medewerkers wordt door de stakeholders onderschreven. De aanpak van de bijeenkomsten en de participatie worden gewaardeerd. Tijdens de drie bijeenkomsten is naar voren gekomen dat de gepresenteerde criteria niet als harde voorwaarden moeten worden toegepast in het onderzoek en dat ze onderling sterk samenhangen. Er wordt door deelnemers gepleit voor maatwerkoplossingen. Het vraagstuk is niet als enkel ruimtelijk vraagstuk te beschouwen, maar kent ook een sociaal-maatschappelijke opgave. Waarden als leefbaarheid, kwaliteit van leven, (mede-)menselijkheid etc. moeten ook worden meegenomen.

Er is daarnaast aandacht gevraagd voor een strategie met meerdere 'sporen': kleinschalige huisvestingslocaties bij agrarische bedrijven, middelgrote locaties en grotere locaties op of nabij bedrijventerreinen. Aangegeven is dat meer de koppeling moet worden gelegd met de locatie waar werknemers werken. Dagelijks woon-werkverkeer minimaliseren is belangrijker dan korte afstand naar voorzieningen voor primaire levensbehoeften. Ook wordt aandacht gevraagd voor kwaliteit van voorzieningen en het belang van het voorkomen van overlast (bijvoorbeeld door toezicht en voorzieningen op de locatie).

1 Achtergrond

De provincie Noord-Holland en de gemeenten in de Kop van Noord-Holland (Den Helder, Hollands Kroon en Schagen) willen de komende jaren samen zorgen voor extra huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Met deze samenwerking hopen de provincie en de gemeenten, samen met de omgeving, een oplossing te vinden voor de huisvestingsproblematiek van deze werknemers die hard nodig zijn voor de economie van De Kop. In dit kader wordt het onderzoek 'zoeklocaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' uitgevoerd. Het ingenieurs- en adviesbureau Sweco voert dit onderzoek in opdracht van de provincie Noord-Holland uit. Als onderdeel van fase 1 van het locatieonderzoek waarin criteria voor geschikte locaties centraal staan, zijn diverse (vertegenwoordigers) van de diverse belanghebbenden uitgenodigd voor drie bijeenkomsten op 14 en 19 januari 2021.

2 Deelnemers online bijeenkomsten

De volgende aanwezigen nemen deel namens de provincie Noord-Holland en Sweco:

- Hans Groot – Programmamanager huisvesting buitenlandse werknemers Kop NH (provincie Noord-Holland)
- Peter Bergmans – Projectleider en gespreksleider online bijeenkomsten (Sweco)
- Margriet Snaaijer – Omgevingsmanager (Sweco)
- Max Visser – Adviseur huisvesting (Sweco)

Daarnaast zijn de bijeenkomsten bijgewoond door ambtenaren van de gemeenten Hollands Kroon, Den Helder en Schagen, die zitting hebben in de begeleidingsgroep. In de bijlagen is

het overzicht opgenomen van de organisaties die aan de bijeenkomsten hebben deelgenomen.

3 Urgentie en aanpak vraagstuk

Tijdens de bijeenkomst is de urgentie van het vraagstuk nader toegelicht (zie bijlage presentatie). Buitenlandse werknemers zijn noodzakelijk voor de Noord-Hollandse economie. Het huisvesten van deze groep (tijdelijke) werknemers is echter steeds lastiger. Alleen al in de Kop van Noord-Holland is in de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen een tekort van circa 3.000 logiesplekken. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog verder zal oplopen. De provincie en gemeenten werken samen aan een oplossing. Daarin wordt ook gekeken naar kleinschalige locaties. Mede omdat het tekort aan huisvesting naar verwachting niet alleen met kleinschalige locaties kan worden ingevuld, wordt ook gekeken naar geschikte middelgrote locaties (circa 200– 300 logiesplekken) voor de huisvesting van buitenlandse medewerkers. Het locatieonderzoek focust daarop. Door deelnemers wordt de problematiek en de urgentie herkend en onderschreven.

Vervolgens is een toelichting gegeven op de buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland en de huidige huisvesting. Daarnaast is een aantal voorbeelden van middelgrote locaties getoond. Het voorlopige voorstel van de projectgroep voor de criteria waaraan de zoeklocaties moeten voldoen is besproken. Deze criteria liggen niet vast, maar zijn bedoeld als startpunt voor het gesprek. Voorgesteld wordt goed te kijken naar waarom initiatieven (ook elders in Nederland) niet goed van de grond komen.

4 Reacties op criteria

Samenvatting

Als rode draad in de gesprekken kwam naar voren dat maatwerk voor het oplossen van het vraagstuk gewenst is. De stakeholders vinden het belangrijk dat gekeken wordt naar de relatie tussen wonen en werken. De voorgestelde criteria hangen sterk samen en worden niet alle als even urgent ervaren. Ze zouden niet te strak moeten worden gehanteerd. De stakeholders benadrukken een strategie met meerdere lijnen: kleinschalig en grootschalig, waarbij het aantal personen per huisvestingslocatie varieert tussen kleinschalige locaties, middelgrote locaties van 200-300 personen en eventueel nog grotere locaties bij werkclusters met uitgebreide voorzieningen en faciliteiten. Aangegeven wordt meer nadrukkelijk een koppeling te maken met de locaties waar wordt gewerkt. Het vraagstuk wordt door deelnemers niet alleen als een ruimtelijk vraagstuk gezien, maar ook als sociaal-maatschappelijke opgave. Belangrijke waarden zijn leefbaarheid voor buitenlandse werknemers en omwonenden, beheer, toezicht, aanspreekpunt, voorzieningen in de nabijheid en een goede landschappelijke inpassing.

Tijdens de bijeenkomsten zijn de voorlopige criteria voor de zoeklocaties voorgelegd aan de deelnemers. Hieronder volgt een weergave van de opmerkingen en aandachtspunten die per besproken criterium aan bod zijn gekomen.

Per locatie 200 à 300 personen

Dit criterium wordt door veel deelnemers goed bevonden voor een middelgrote locatie nabij grotere woonkernen. Daarnaast wordt ervoor gepleit om ook in te zetten op kleinschalige huisvestingslocaties op terrein van agrariërs en bij bedrijven ('slapen bij de baas'), waarbij een 'ondergrens' niet nodig is. Huisvesters geven aan dat bij (middel)grote huisvestingslocaties 300 personen een ondergrens is om 24/7 beheer en toezicht goed te

regelen en voldoende voorzieningen voor de bewoners te kunnen bieden. Er wordt door stakeholders aangegeven dat in de zoektocht ook geredeneerd moet worden vanuit de locaties en clusters van bedrijven waar behoefte is aan buitenlandse werknemers, om onnodige verkeersbewegingen dwars door de regio of daarbuiten te voorkomen. Beheersbaarheid en veiligheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor een middelgrote locatie. Ook wordt aangegeven dat registratie van belang is.

Aandeel maximaal 10% van aantal inwoners kern

Een percentage van maximaal 10% wordt voor de kleinere woonkernen met minder dan 2.000 inwoners te hoog bevonden, omdat dit te grote druk geeft op een (dorps)gemeenschap. Er wordt aangegeven dat dit criterium een vertekend beeld kan geven, omdat in een aantal kernen dit aandeel nu al wordt behaald op kleinschalige locaties bij agrariërs op het erf. Voor een zuivere beoordeling moet het huidige percentage buitenlandse werknemers ook in kaart gebracht worden. Voor de grotere kernen kan de meerderheid van de stakeholders zich in dit criterium vinden, met de kanttekening dat dit criterium niet zou moeten gelden voor kleinschalige oplossingen bij bedrijven en agrariërs. Ook wijzen de stakeholders op piekmomenten in het jaar door seizoensarbeid; het huidige aandeel van buitenlandse werknemers wisselt nu al sterk door het jaar heen. Huisvesters en bedrijven vragen zich af of een dergelijk criterium niet te beperkend werkt voor de middelgrote locaties: hoe groter de locatie, hoe beter beheer, toezicht en voorzieningen zijn te realiseren. Met een grotere schaalgrootte kan daardoor overlast voor de omgeving beter beperkt worden. Aangeraden wordt om bij locaties een klankbordgroep met de gemeente en betrokkenen vanuit de omgeving mee te nemen.

Minimaal kern van 2.000 inwoners

Een middelgrote locatie past volgens de meerderheid van de stakeholders niet bij een woonkern met minder dan 2.000 inwoners. In grotere kernen en de steden Schagen en Den Helder wordt meer draagvlak verwacht voor dergelijke locaties. Er wordt ook aangegeven dat de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid belangrijk is, tenzij er op de locatie zelf voorzieningen aangeboden kunnen worden. De deelnemers pleiten veelal voor 'passende oplossingen' en maatwerk, met meer kleinschaligheid en ligging nabij clusters van bedrijven die buitenlandse werknemers nodig hebben. Daarbij zijn de landschappelijke inpassing en vormgeving van de locatie ook bepalend voor de mate waarin een locatie wenselijk is.

Afstand 2 km tot supermarkt/winkel voor eerste levensbehoeften

Er worden vraagtekens gesteld door een aantal stakeholders bij dit criterium: afstanden groter dan 2 km tot de dichtstbijzijnde supermarkt of winkel zijn in de kleinere kernen gebruikelijk. Over het algemeen wordt 2 km tot een supermarkt als acceptabele afstand ervaren. Indien dit niet mogelijk is, dient er op de locatie zelf een kleine winkelvoorziening te worden georganiseerd. Door de meerderheid van de deelnemers wordt aan dit criterium niet de hoogste prioriteit toegekend.

Buiten voor het landschap en natuur waardevolle gebieden plaatsen

De meeste deelnemers geven aan dat natuurgebieden (Natura 2000 en NNN) buiten de zoekgebieden moeten vallen. Voor het Bijzonder Provinciaal Landschap ziet een aantal stakeholders wel mogelijkheid om dit niet op voorhand uit te sluiten, omdat de zoekgebieden anders erg beperkt worden. Randvoorwaarde daarbij is een goede landschappelijke inpassing: een locatie mag niet leiden tot 'verdozing' en aantasting van het karakteristieke landschap of de waardevolle natuur. Ook maatwerk geldt hier als

sleutelwoord. Weerstand van de huidige bevolking tegen bouwen in waardevol landschap wordt als aanzienlijk risico benoemd.

Aanvullende criteria

De deelnemers hebben de volgende aanvullende criteria voor de zoeklocatie benoemd:

- Goede bereikbaarheid en ontsluiting, nabij A- en N-wegen;
- 'Nabijheidsprincipe': huisvesting in de buurt van clusters van bedrijven(clusters) waar vraag naar buitenlandse werknemers: 'Slapen bij de baas' geniet de voorkeur, aangevuld met grotere locaties nabij bedrijven(clusters) als Agriport, Vezet in Warmenhuizen en clusters van tuinders en bollenkwekers;
- Voorkomen van verkeersbewegingen (fietsafstand tot werklocaties);
- Aansluiten bij woonwensen van buitenlandse werknemers;
- Borgen mogelijkheden tot sociale interactie en integratie met huidige bevolking, voor locaties in of nabij de (kleinere) kernen (bij wens van buitenlandse werknemers om zich hier permanent te vestigen);
- Duurzaamheid en flexibiliteit op langere termijn: de huisvesting moet bij een kentering in de vraag naar arbeid ook voor reguliere huisvesting kunnen worden ingezet (bijvoorbeeld voor starters).

Overige mogelijk kansrijke locaties

- Bedrijventerreinen: Huisvesting op of nabij bedrijventerreinen levert wisselende reacties op. Enerzijds benoemen de stakeholders dat bedrijventerreinen in het algemeen geen prettige en veilige woonomgevingen zijn. Voorkomen dient te worden dat buitenlandse werknemers zich 'weggestopt' voelen. Anderzijds zien de stakeholders kansen voor middelgrote en grote huisvestingslocaties op/bij bedrijventerreinen, waar bedrijven gevestigd zijn die vraag hebben naar buitenlandse werknemers, zoals het huidige logiescentrum Agriport. Voorwaarden hierbij zijn dat het gaat om bedrijventerreinen met een lage milieucategorie en locaties waar toezicht, beheer en (gemeenschappelijke) voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.
- Vakantieparken: Door de deelnemers wordt huisvesting op vakantieparken over het algemeen als niet kansrijk of wenselijk ervaren, omdat de vakantieparken bedoeld zijn voor recreanten en toeristen. Aangegeven wordt dat dit zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van nieuwe vakantieparken elders. Bij verouderde vakantieparken wordt de kwaliteit van de huisvesting als ondermaats beschouwd om buitenlandse werknemers blijvend te huisvesten.
- Grote leegstaande gebouwen en lege plekken in de kernen: De deelnemers beschouwen grote leegstaande gebouwen en lege plekken in de woonkernen over het algemeen niet als kansrijke locaties. De voorkeur gegeven wordt om dit soort locaties voor te behouden voor reguliere huisvesting. Flexibele, innovatieve woonconcepten met een mix van starters en buitenlandse werknemers worden wel als interessante optie benoemd voor dit type locaties. Hiermee krijgen leegstaande gebouwen bijvoorbeeld weer een nieuwe betekening voor dorpsgemeenschappen.
- Op de boerderij of eigen terrein bedrijven: Momenteel kunnen er in de gemeente Hollands Kroon maximaal 40 werknemers (<https://www.hollandskroon.nl/ondernemers/tijdelijke-medewerkers/tijdelijke-werknemers-huisvesten>). worden gehuisvest op eigen terrein en in Schagen maximaal 60 werknemers. Door de agrariërs ondernemers wordt dit type oplossing in kleinschalige vorm als erg prettig ervaren, omdat het lange woon-werkafstanden voorkomt en de werkgever een oogje in het zeil kan houden. Ook de bewoners hebben hier over het algemeen geen bezwaar tegen op locaties in en rondom de kernen: er is weinig overlast en leidt tot spreiding van huisvestingslocaties voor buitenlandse

werknemers. Er wordt ook aangegeven dat nagedacht kan worden over samenwerking tussen nabijgelegen agrarische bedrijven om mogelijk een groter aantal te kunnen opvangen.

- In cultuurhistorisch erfgoed: De deelnemers geven aan cultuurhistorisch erfgoed niet als kansrijke of wenselijke optie te beschouwen.
- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB): Vrijkomende agrarische bebouwing wordt in principe niet als geschikt beschouwd, omdat deze gebouwen vaak op afstand van de werklocaties en voorzieningen zijn gelegen en er weinig toezicht is. Mogelijkheden zijn er wel bij grootschalige VAB's; Deze bieden mogelijk kansen voor huisvesting van grotere aantallen buitenlandse werknemers voor meerdere bedrijven in de buurt, waarbij dan ook beheer, toezicht en voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Vrijkomende agrarische bebouwing kan op de ene locatie dus wel geschikt zijn en op de andere niet. Wanneer huisvesting nodig is van werknemers die in de nabijheid van agrarische werklocaties liggen dan kunnen deze geschikt zijn voor kleinschalige huisvesting. Wanneer VAB-locaties op afstand liggen van werklocaties zijn deze vaak niet geschikt. Behalve wanneer toezicht (en mogelijk voorzieningen) goed zijn geregeld en/of goede regels voor zijn opgesteld. Ook hier betreft het maatwerk en kan het mogelijk wel of niet geschikt zijn voor alle vormen van huisvesting; kleinschalig, middel en grootschalig.
- Tijdelijke locaties: Aanvullend worden tijdelijke locaties door de dorpsraden als kansrijke optie voor (kleinschalige) maatwerkoplossingen benoemd.

5 Vervolg locatieonderzoek

De uitkomsten van de bijeenkomsten dienen als input voor fase 2, waarin een online enquête wordt gebruikt die alle inwoners van de drie gemeenten in kunnen vullen. Deelnemers kunnen zich opgeven als zij interesse hebben om in het testpanel voor de enquête te zitten. Daarnaast doet Sweco de oproep aan de aanwezigen om de online enquête ook te zijner tijd verder te verspreiden onder leden, collega's, burens en bekenden.

Voor aanvullende vragen of opmerkingen kan een mail gestuurd worden aan het e-mailadres huisvesting-buitenlandsewerknemers@noord-holland.nl.

6 Reflectie van de deelnemers op de bijeenkomsten

De deelnemers geven aan de bijeenkomsten als zinvol en constructief te hebben ervaren. De verschillende belangen en perspectieven op het vraagstuk zijn belicht. Er is veel onderling begrip en bereidheid om samen te zoeken naar een oplossing voor het vraagstuk. De urgentie wordt onderschreven en deelnemers geven aan mee te willen denken aan een zorgvuldige oplossing daarvoor, waarbij maatwerk sleutelwoord is. De input van alle betrokkenen geeft de provincie en gemeenten veel inzichten in het vraagstuk en biedt waardevolle inbreng voor het vervolg van het onderzoek.

Reacties stakeholders online bijeenkomsten



“Ik vond het leerzaam en zinvolle meeting.”

“Iedereen bedankt voor de inzet, fijn om de verschillende inzichten te horen en de prettige toon. Ook jij Peter voor de goede begeleiding van het gesprek!”

“Dankjewel voor een prettige facilitatie en om dit thema bij ons uit te vragen.”

“Goede bijeenkomst! Klein puntje van feedback: de opstart het eerste half uur had wat vlotter gekund (in 15 min).”

“Via Teams was het geen belemmering om deel te nemen en Peter gaf iedereen de gelegenheid om zijn of haar inbreng te kunnen geven zonder dat hij zijn ‘ideeën’ of die van de werkgroep er door wilde drukken. Complimenten hiervoor. Ook complimenten aan de deelnemers die gestructureerd deze vergadering zijn ingegaan en respectvol met elkaar zijn omgegaan.”



“Een prima call door kleuren een interactief programma.”

“Ging prima, bedankt voor deze avond on ons gehoor. Ik zou echter wel meer via Chat doen. Iedereen per punt aan het woord laten vergt veel tijd. Aantal punten hadden zeker samengevoegd kunnen worden.”

“Ik vond het zeer zinvol en een heel duidelijk. Dank.”

“Prima avond met vele aspecten die we in de dagelijkse praktijk tegenkomen; aan de slag ermee!!! Mijn complimenten aan Margriet, Peter, Max en Hans. Goed gedaan, netjes verzorgd.”

“Het aantal deelnemers was goed, waardoor er zinvol werd gesproken. Ik vond het heel zinvol. Wil me ook nog inzetten m.b.t. tot de vragen.”

“Ik vond het zeer zinvol en een heel duidelijk. Dank.”

Bijlage

De drie bijeenkomsten zijn bijgewoond door vertegenwoordigers van de volgende stakeholders:

Dorps- en wijkraden

- Dorpsbelang Oudesluis
- Dorpsraad 't Veld-Zijdewind
- Dorpsraad 't Zand
- Dorpsraad Breezands Belang
- Dorpsraad Burgerbrug e.o.
- Dorpsraad Kreileroord
- Dorpsraad Petten
- Dorpsraad Sint Maarten
- Dorpsraad Tuitjenhorn
- Dorpsraad Warmenhuizen
- Werkgroep verontruste Niedorpers
- Wijkplatform De Schooten & Boatex
- Wijkplatform Julianadorp

Belangenvereniging

- Landschapszorg Wieringen

Bedrijven, huisvesters en ondernemersorganisaties

- Agrariërs uit de regio
- Agrostar
- Covebo
- D-Velopment
- De Leeuw Projectontwikkeling B.V.
- Kavel 44
- LTO/KAVB
- NLJobs
- Royal Pride

Bijlage presentatie PowerPoint

Bijlage 3 Presentatie resultaten enquête

Locatieonderzoek huisvesting buitenlandse werknemers De Kop van Noord-Holland



Noodzaak huisvesting buitenlandse werknemers

Na onderstaande tekst volgen de vragen; scroll na het lezen door naar beneden.

Onderzoek wijst uit dat er een groot tekort is aan goede huisvesting voor buitenlandse werknemers in De Kop. De komende jaren is voor minimaal 3.000 buitenlandse werknemers extra huisvesting nodig. De gemeenten hebben de nodige inspanningen geleverd, maar dat leidt niet overal tot het gewenste resultaat: voldoende huisvesting. Inwoners en omwonenden maken vaak bezwaar als er een nieuwe huisvestingslocatie in de buurt komt. Het gevolg hiervan is dat buitenlandse medewerkers illegaal worden gehuisvest. Dat is een onwenselijke situatie.

Buitenlandse werknemers zijn hard nodig voor de economie van de Kop van Noord-Holland. Zij zijn vooral afkomstig uit Midden- en Oost-Europa en verrichten werkzaamheden in de land- en tuinbouw, logistiek, groothandel en bouw. Fysieke arbeid die de meeste Nederlanders liever niet doen. Meestal werken zij telkens een aantal maanden achter elkaar en gaan dan tijdelijk terug naar hun land. Veel bedrijven maken gebruik van hun diensten.

Wanneer buitenlandse werknemers hier voor het eerst komen, spreken zij de taal niet. Ook weten zij nog niet of het avontuur gaat bevallen. Daarom hebben zij behoefte aan een woning met in de buurt personen in dezelfde situatie. Ook hebben zij behoefte aan een aanspreekpunt, iemand die hen op weg kan helpen in Nederland, en aan voorzieningen voor boodschappen, sport en ontspanning. Daarnaast wonen zij graag in de buurt van hun werk. Op een locatie met een woning met goede basiskwaliteit, internet en privacy. Buitenlandse werknemers die uiteindelijk in Nederland willen blijven wonen en werken, gaan op zoek naar een eigen woning.

Er ligt dus een grote opgave om nieuwe geschikte en kwalitatief goede locaties te vinden. Hierbij ligt de focus op permanente locaties, zodat er een blijvende oplossing komt voor het vraagstuk.



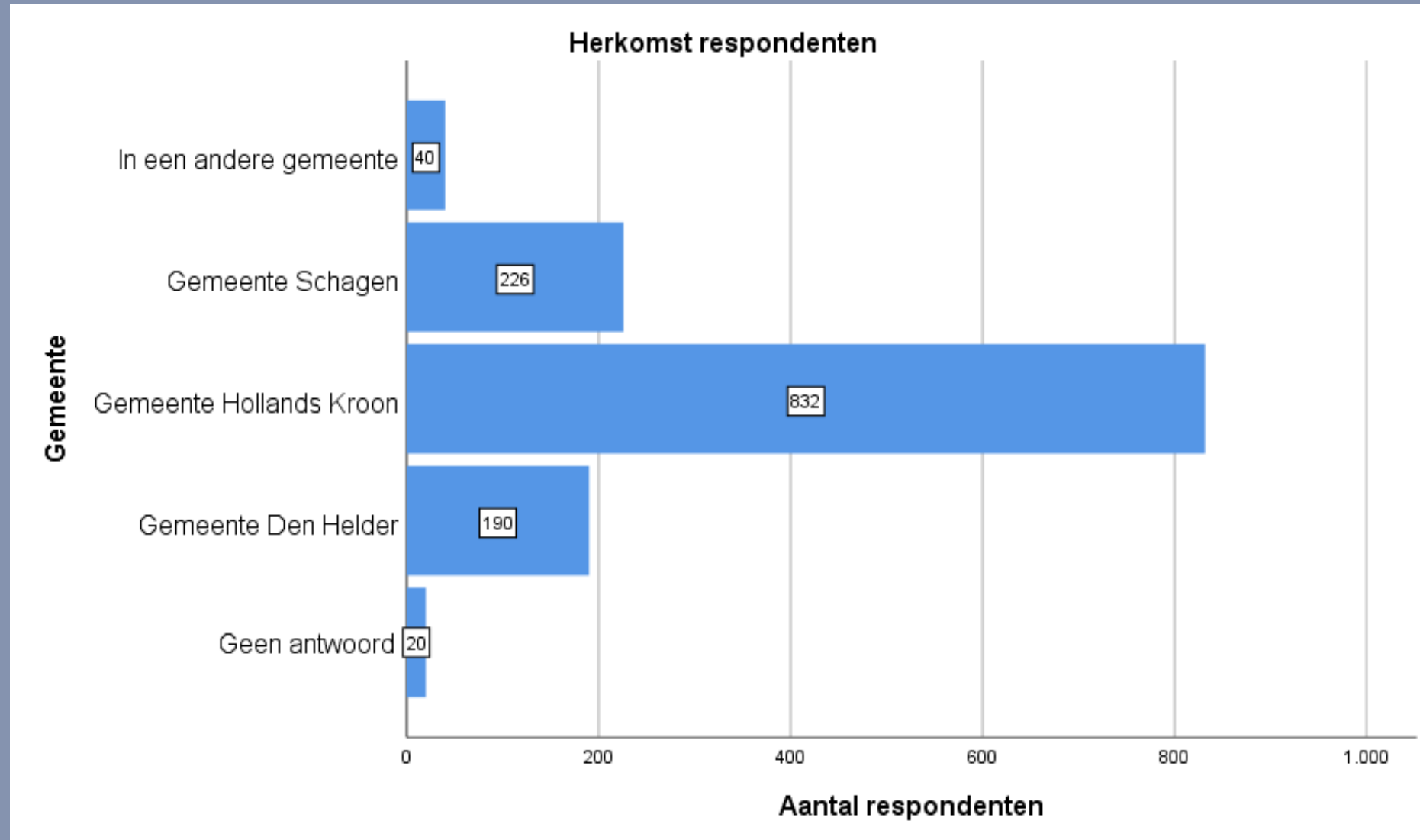
Presentatie
Definitieve resultaten

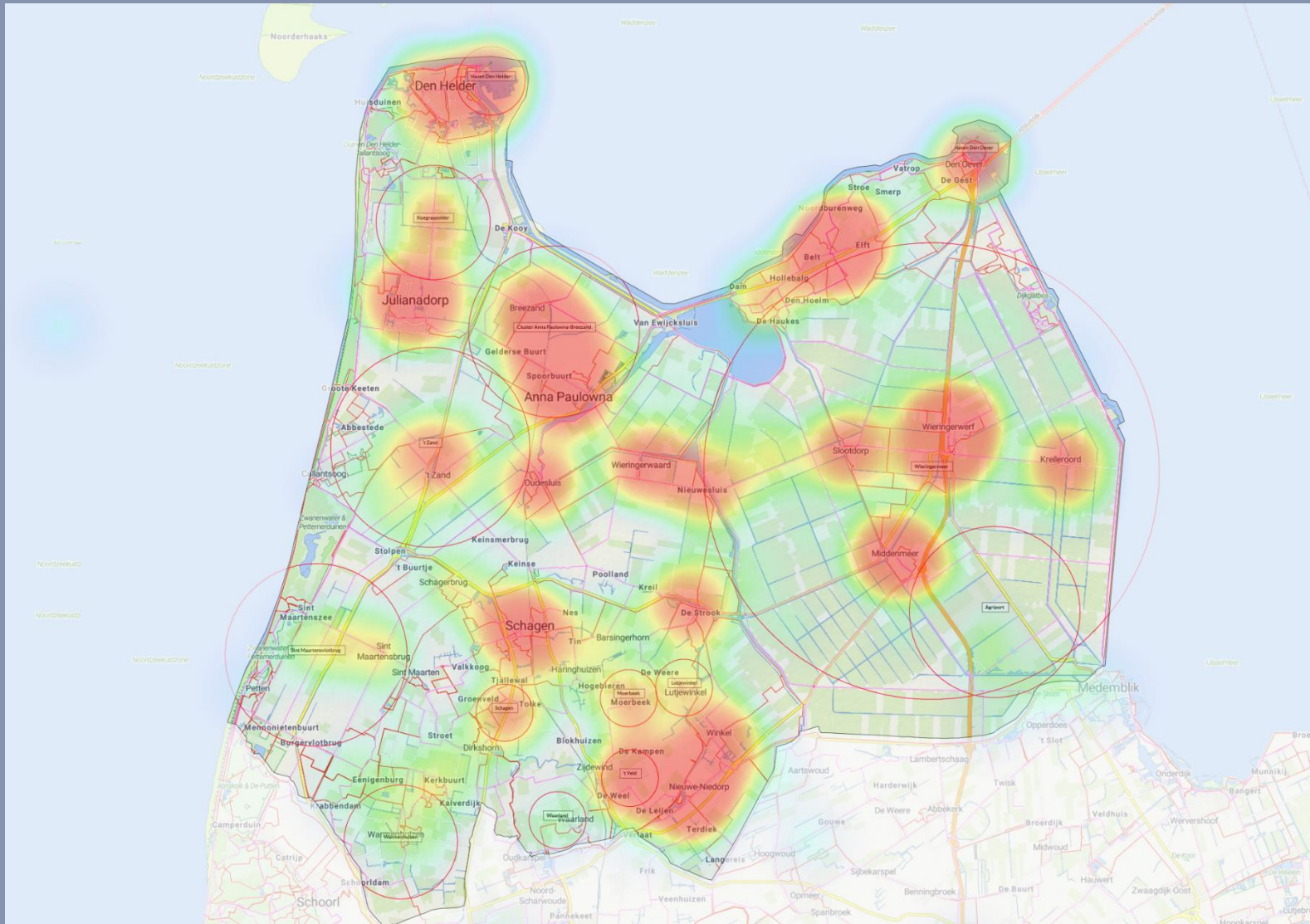
maart 2021

EINDSTAND

- Enquête online van 16 februari t/m 16 maart 2021
- Aantal respondenten: 1308
 - Waarvan 718 volledig afgeronde enquêtes
 - Respons per vraag varieert
 - 2961 geschikte locaties op de kaart ingetekend
- Achtergrond interesse:
 - 79% respondenten geeft aan als bewoner betrokken te zijn
 - 10% respondenten geeft aan zakelijk betrokken te zijn
 - 14% respondenten geeft aan op een andere manier betrokken te zijn

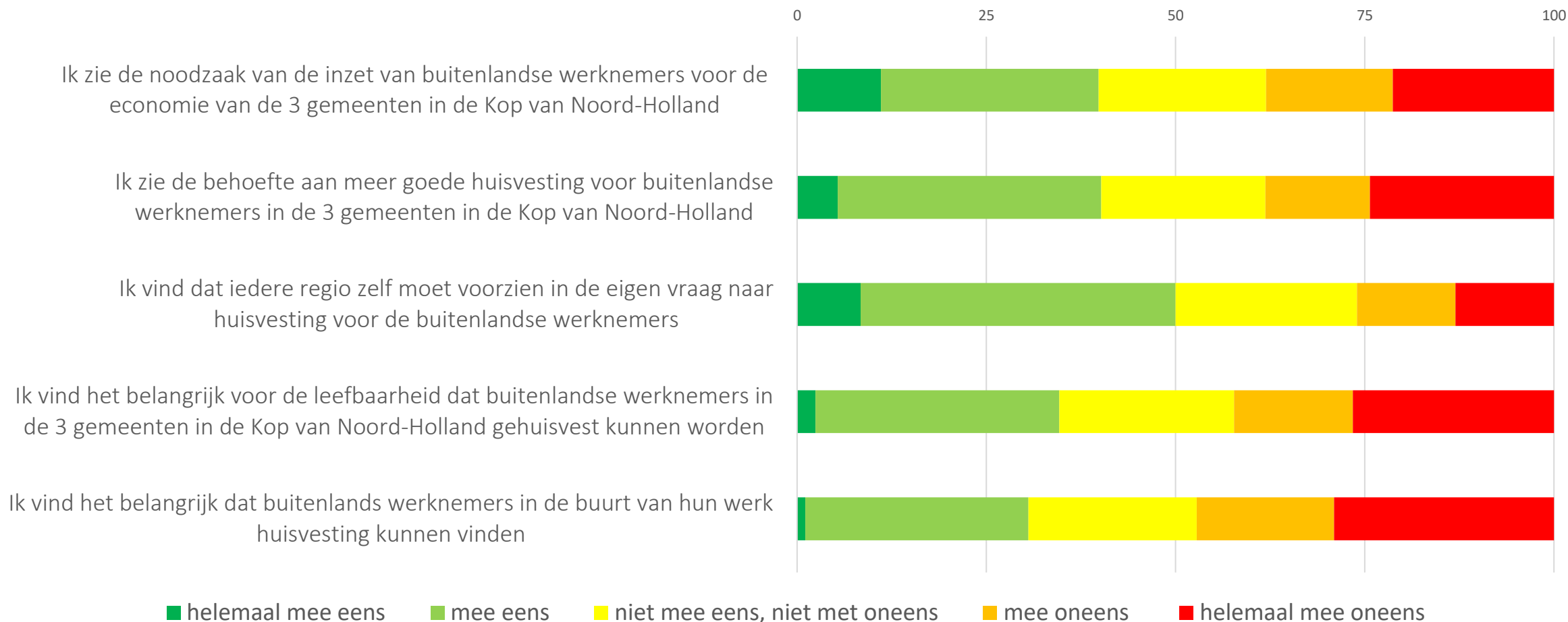
RESPONDENTEN PER GEMEENTE (1308 RESPONDENTEN IN TOTAAL)





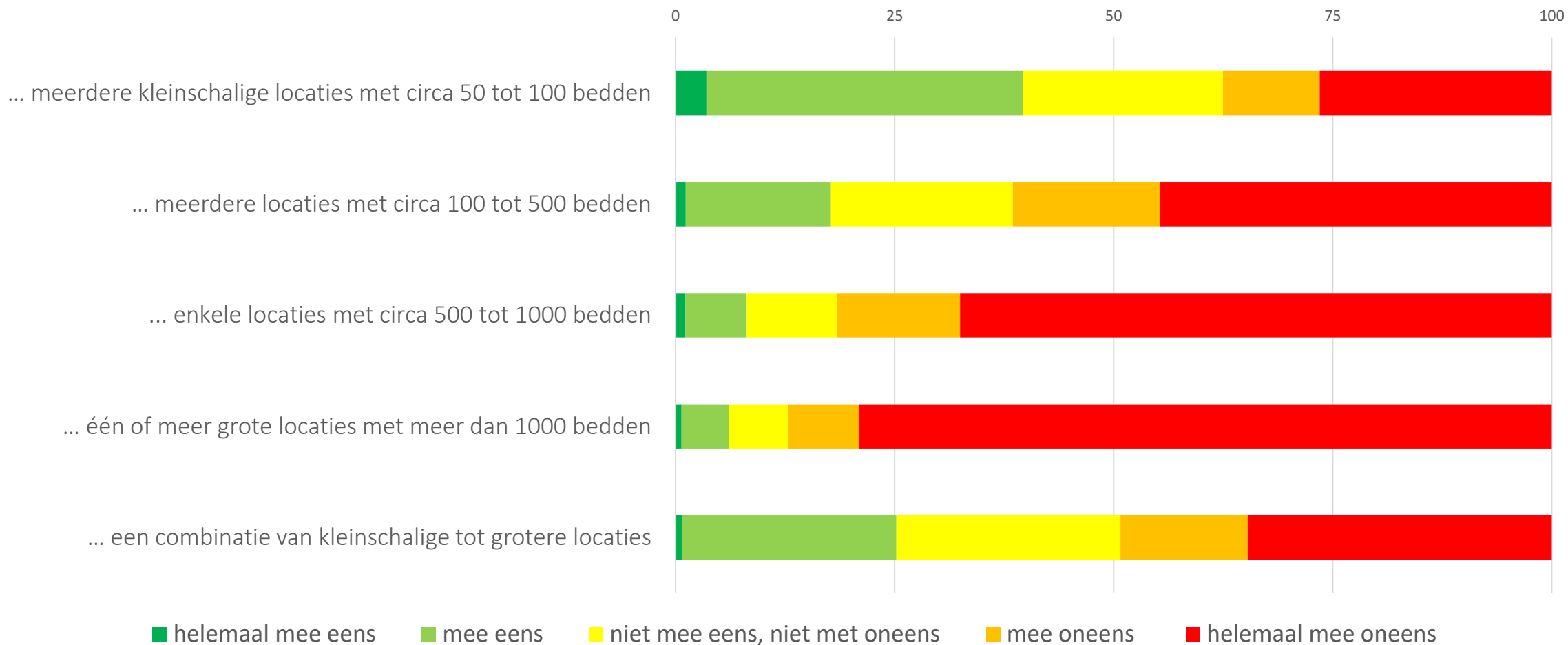
ANTWOORDEN STELLINGEN NOODZAAK & URGENTIE

Noodzaak & urgentie vraagstuk



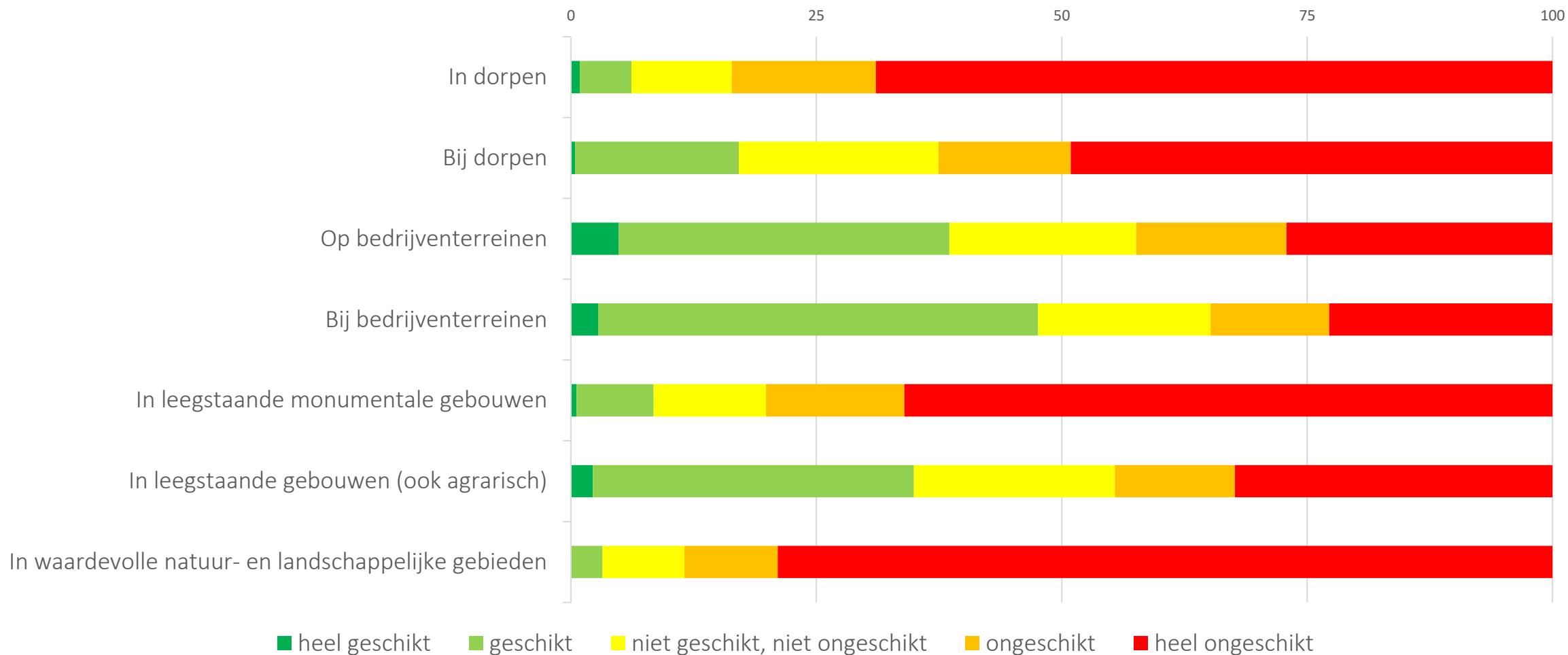
ANTWOORDEN STELLINGEN STRATEGIE

Het huisvestingsvraagstuk kan goed opgelost worden met...



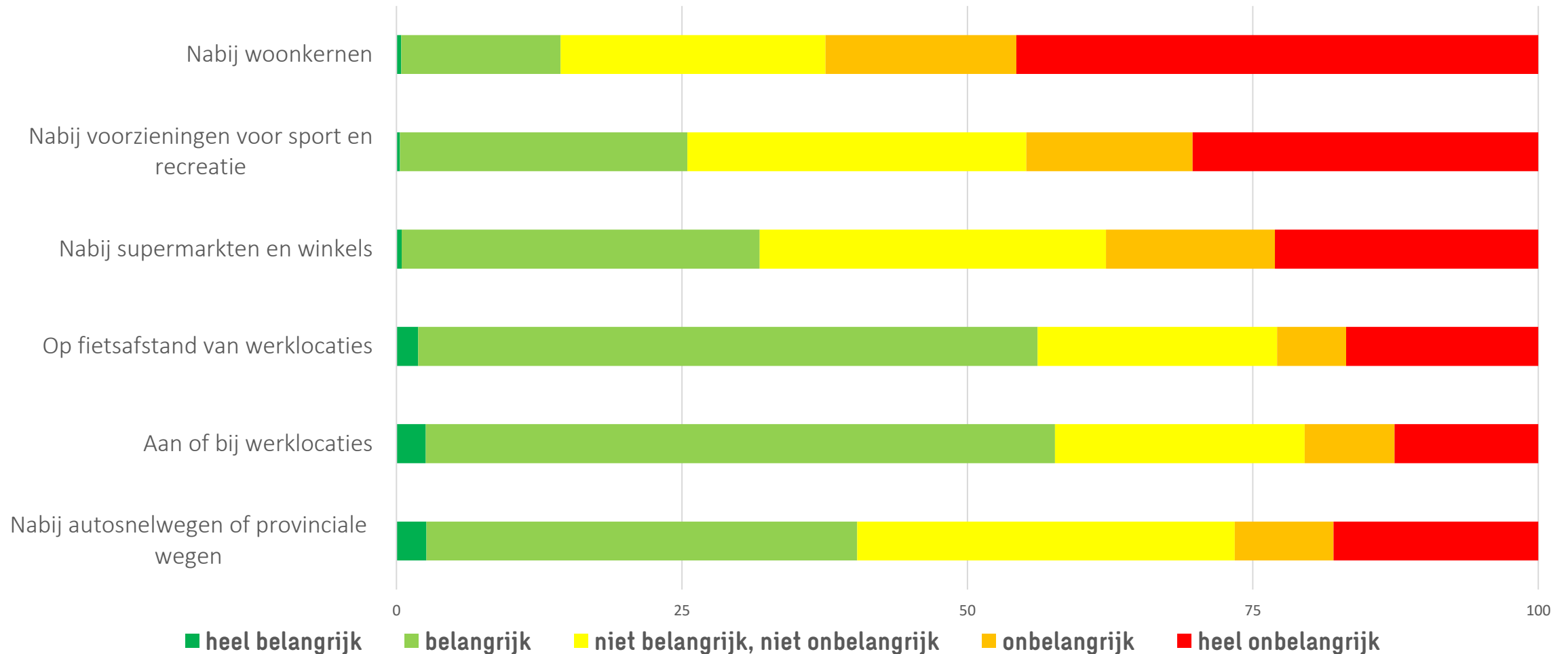
ANTWOORDEN STELLINGEN GESCHIKTE LOCATIES

Geschikte locaties

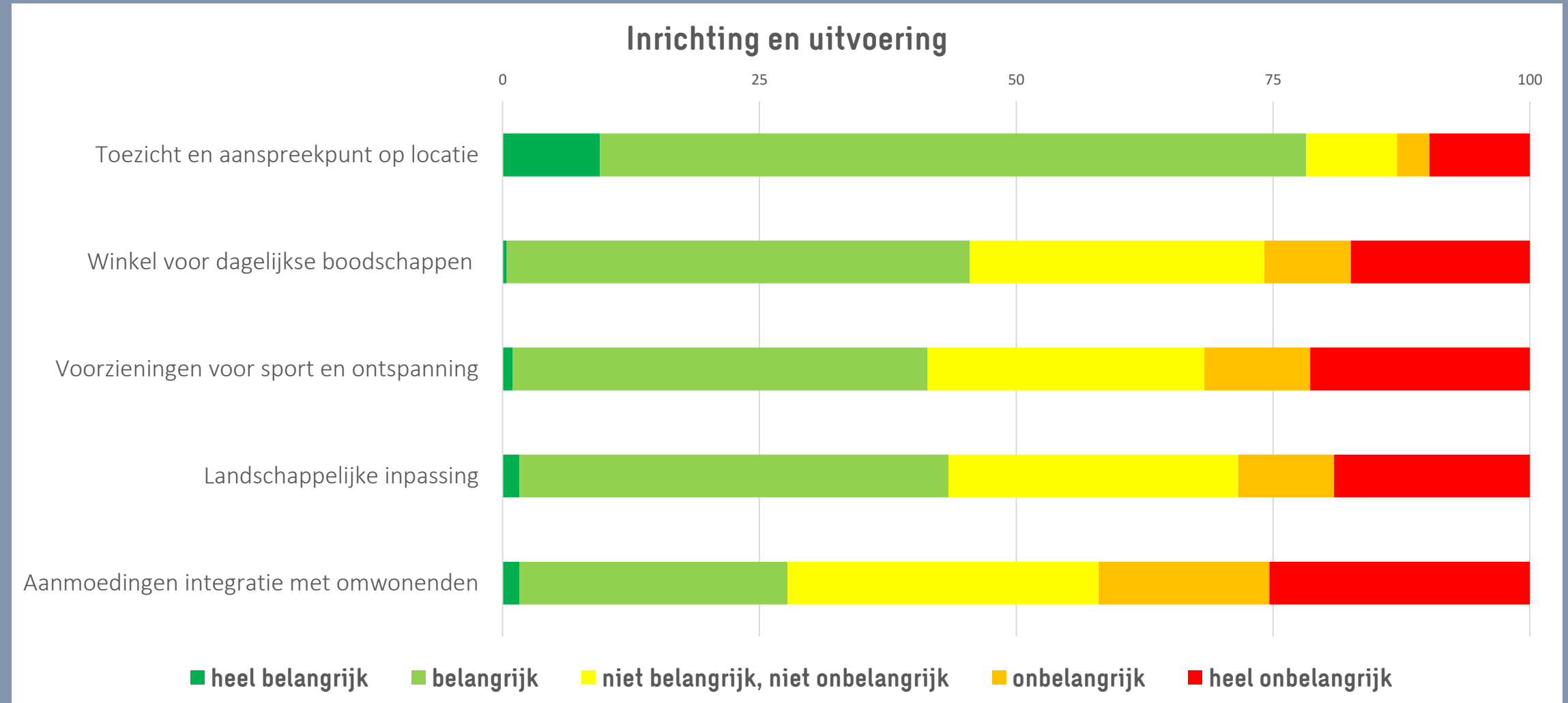


ANTWOORDEN STELLINGEN BELANG LIGGING

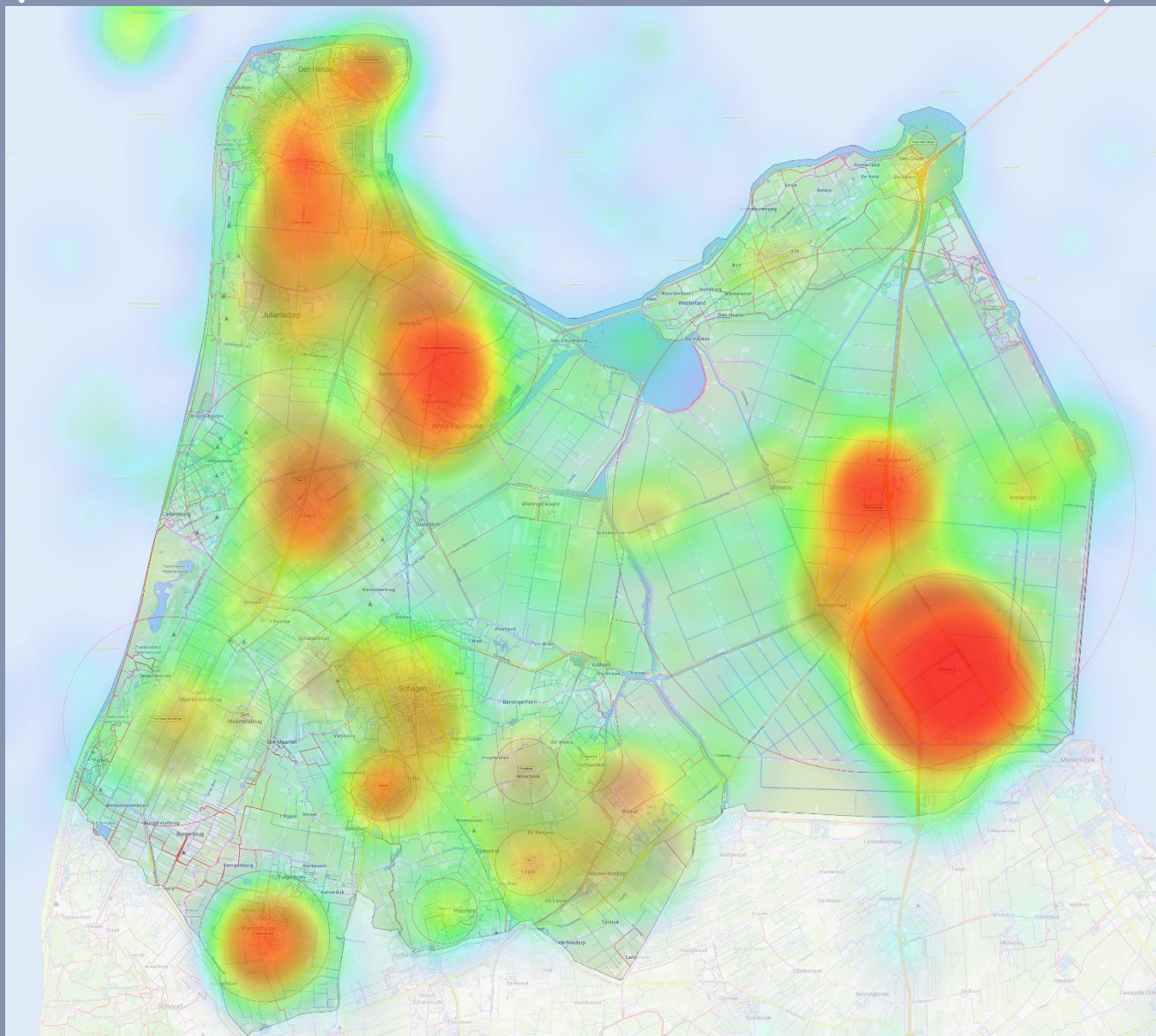
Belang ligging



ANTWOORDEN STELLINGEN INRICHTING & UITVOERING



GESCHIKTE LOCATIES VOLGENS RESPONDENTEN (INCL. GROOTSCHALIGE LOCATIES > 1.000 BEDDEN)



VEELGENOEMDE VOORDELEN GROTE HUISVESTINGSLOCATIES

Voordelen

- Voorzieningen/faciliteiten (ca. 100x)
- Toezicht (ca. 50x)
- Goedkoper/kosten (ca. 50x)
- Controleerbaarheid/beheersbaarheid (ca. 45x)
- Overlast voorkomen (ca. 40x)

VEELGENOEMDE VOORWAARDEN EN NADELEN GROTE HUISVESTINGSLOCATIES

Voorwaarden

- Voorzieningen (ca. 100x)
 - Ontspanning (ca. 35x)
 - Supermarkt/winkels (ca. 60x)
- Toezicht (ca. 100x)
- Ruimte (ca. 60x)
- Overlast voorkomen (ca. 50x)
- Privacy (ca. 30x)

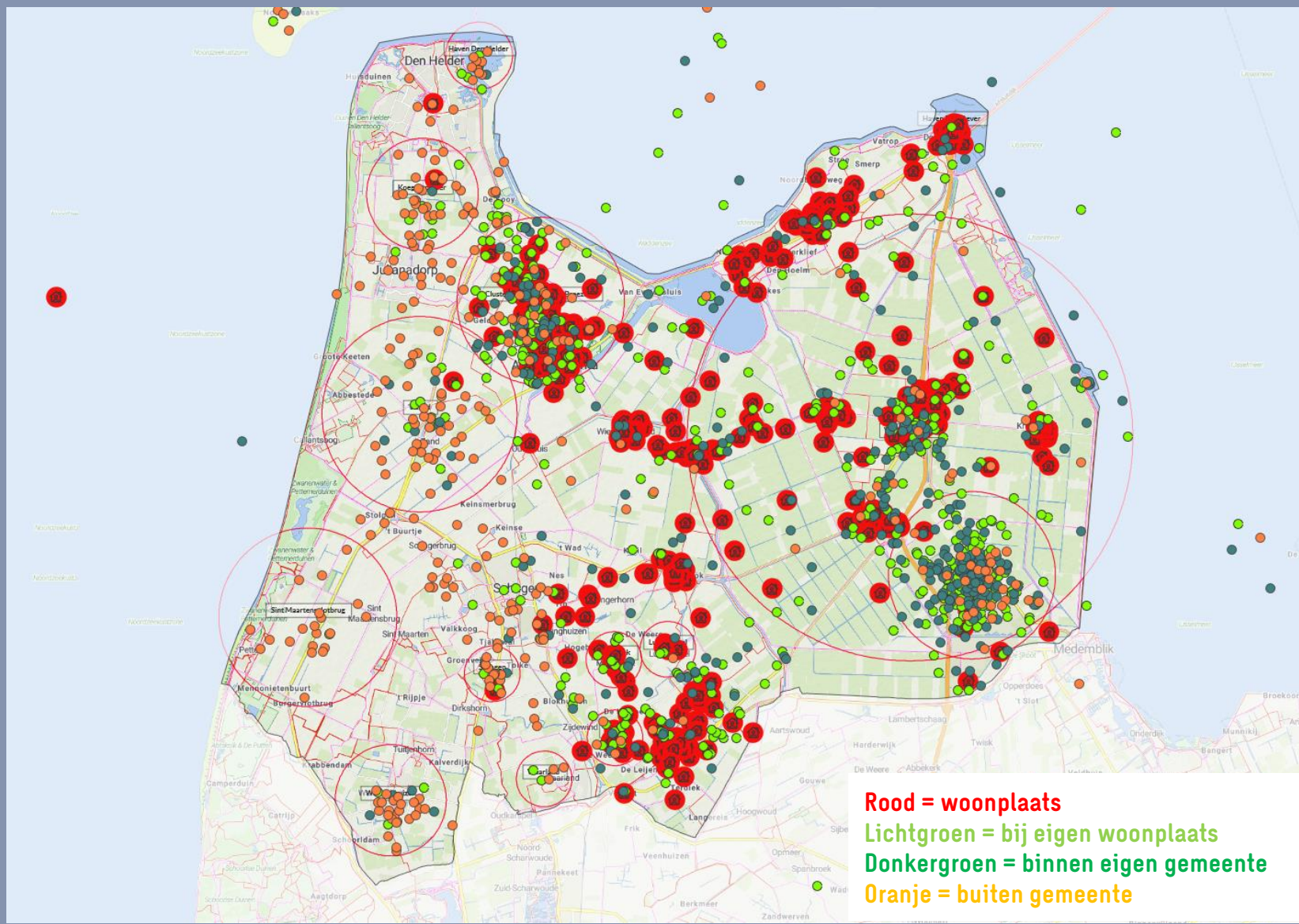
Bedreigingen/nadelen

- Overlast (ca. 200x)
- Geen integratie (ca. 80x)
- Criminaliteit (ca. 35x)
- Veiligheid (ca. 30x)
- Gettovorming (ca. 30x)

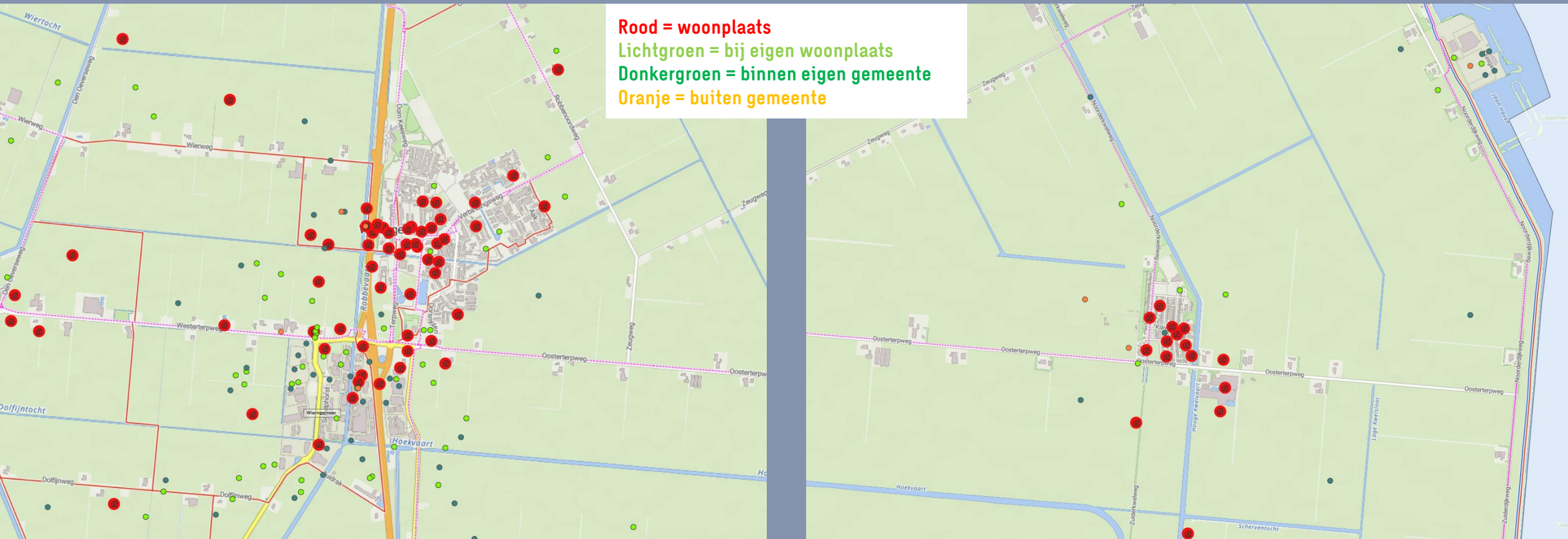
OVERIGE OPMERKINGEN EN AANDACHTSPUNTEN

- Bevorderen integratie en kennismaking, doorstroming naar meer 'permanente' vestiging
- Tegemoetkomen aan (woon)wensen buitenlandse werknemers, woon- en leefkwaliteit
- Minimaliseren woon-werkverkeer
- Ook (kleinschalige) huisvesting op eigen terrein bedrijven mogelijk maken
- Draagvlak, eerlijke verdeling over gemeenten
- Geen (te) grootschalige locaties
- Oog voor woningnood bestaande bevolking

NIMBY: GESCHIKTE LOCATIES NAAR HERKOMST RESPONDENTEN- HOLLANDS KROON

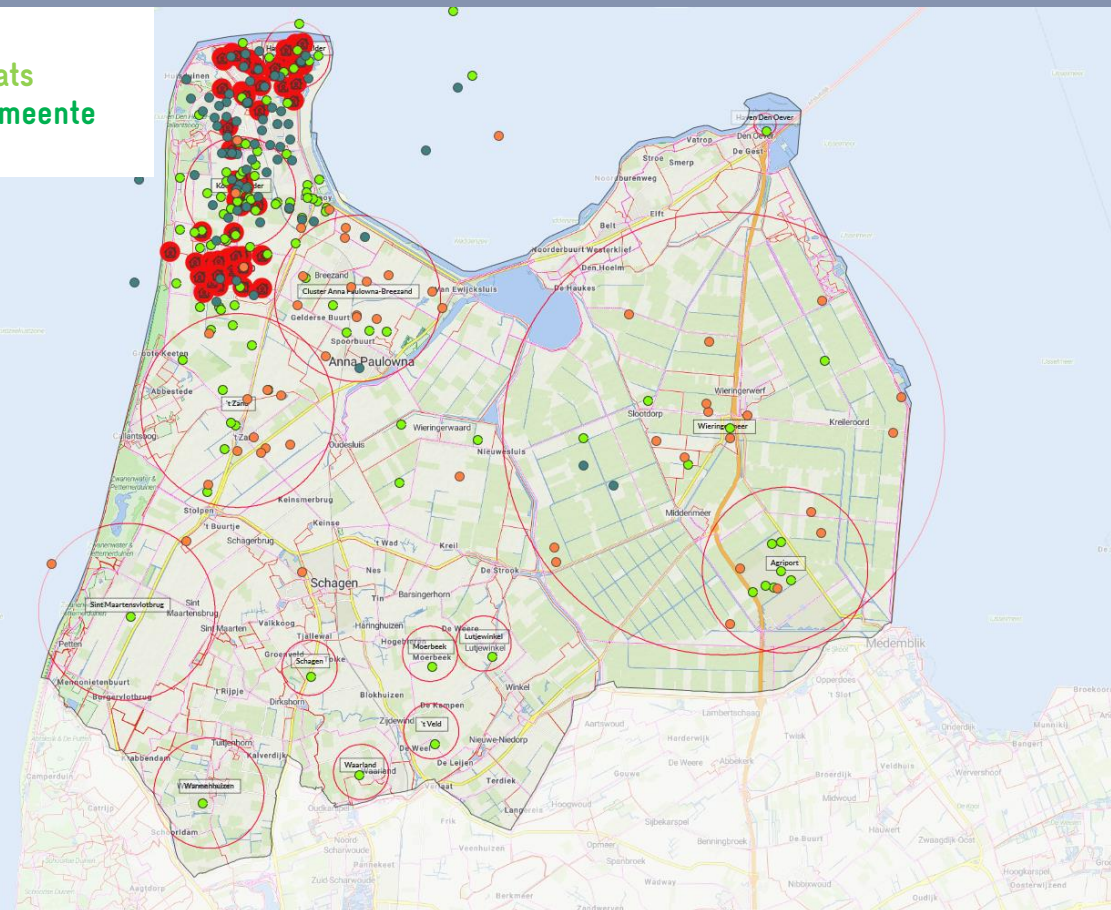
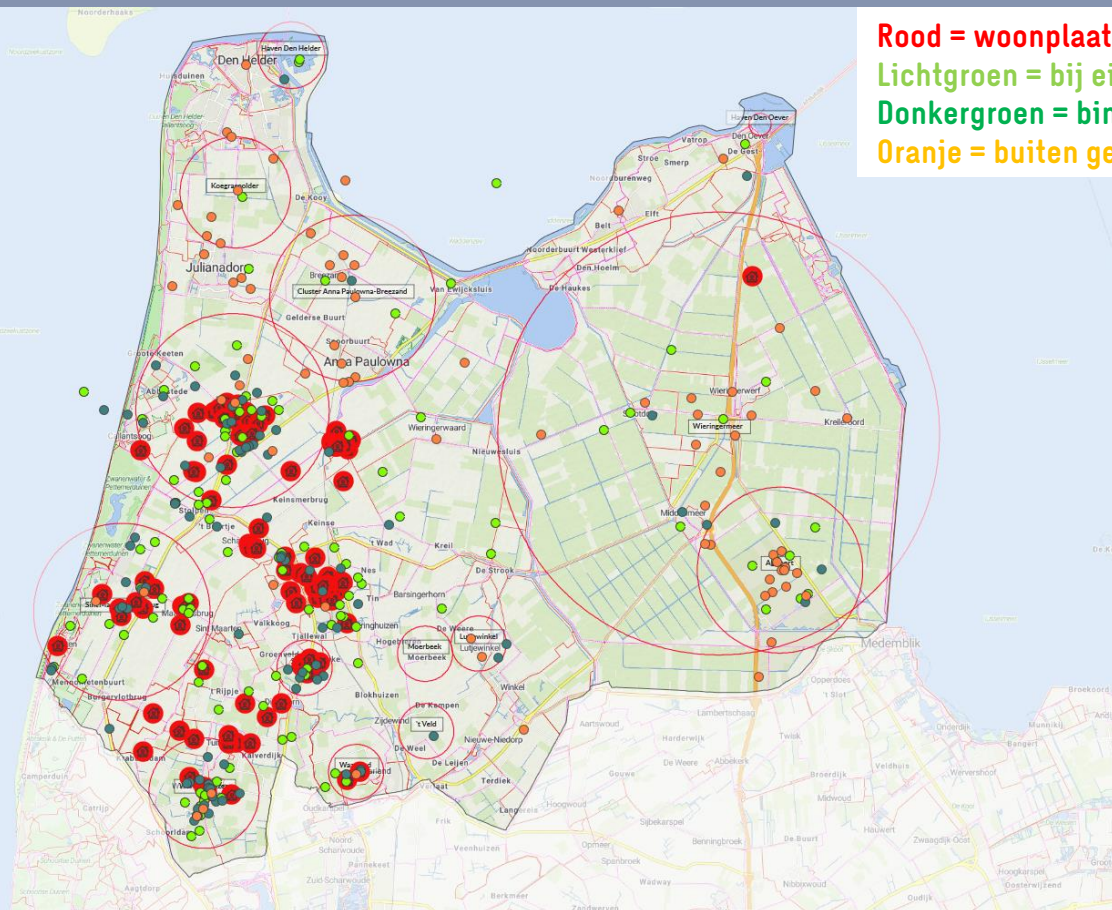


NIMBY: GESCHIKTE LOCATIES NAAR HERKOMST RESPONDENTEN – INGEZOOMD OP WIERINGERWERF EN KREILEROORD



NIMBY: GESCHIKTE LOCATIES NAAR HERKOMST RESPONDENTEN- SCHAGEN & DEN HELDER

Rood = woonplaats
Lichtgroen = bij eigen woonplaats
Donkergroen = binnen eigen gemeente
Oranje = buiten gemeente





Bijlage 4 Notitie criteria trade-off matrix

Notitie criteria trade-off matrix

Onderwerp: Criteria grootschalige locaties huisvesting buitenlandse medewerkers

Projectnummer: P 376127

Referentienummer: Criteria_wenselijkheid en kansrijkheid_ 5_3_2021

Datum: 05-03-2021

1 Inleiding

De opgave ligt in het huisvesten van ca. 3.000 werknemers op ca. 10-20 grootschalige locaties. Grootschalige locaties huisvesten minimaal zo'n 200 werknemers. Of locaties kansrijk zijn voor de huisvesting van buitenlandse werknemers hangt af van de wenselijkheid van de locaties en de verwachte haalbaarheid om ook daadwerkelijk over te gaan tot realisatie van een locatie. Hiervoor zijn criteria opgesteld die zijn gebaseerd op de uitkomsten van de online overleggen, de online enquête en het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Bij hoofdstuk 2 Criteria geven we in de tabel aan hoe de puntentoedeling plaats vindt op de criteria. Daarbij is er voor zorg gedragen dat de wenselijkheid van een potentiële locatie meer punten oplevert dan de haalbaarheid: anders kunnen de voorkeuren van bewoners en bestaand beleid gemakkelijk "overruled" worden door de aanwezigheid van bv. een initiatief. Dat is niet wenselijk.

De potentiële locaties die in beeld komen tijdens dit onderzoek scoren wij aan de hand van de opgestelde criteria. Uiteindelijk resulteert dit in een aantal initiatieven die als meest kansrijk worden betiteld. Gezamenlijk voorzien zij in het vraagstuk van de huisvesting van 3.000 werknemers.

Uit de enquête blijkt dat bij bewoners meer draagvlak is voor kleinschalige locaties dan voor grootschalige locaties. Voor kleinschalige locaties gelden mogelijk andere criteria, bijvoorbeeld ten aanzien van de nabijheid van dorpen. Uit de enquête blijkt weinig draagvlak om het vraagstuk met alleen zeer grootschalige locaties (> 1.000 bedden) op te lossen. Een mix van locaties (kleinschalig tot grootschalig) kan bij ongeveer de helft van de respondenten op een redelijke mate van draagvlak rekenen (neutraal tot positief). Dat zelfde geldt ook voor een strategie waarin wordt ingezet op locaties met een omvang van 100 tot 500 bedden.

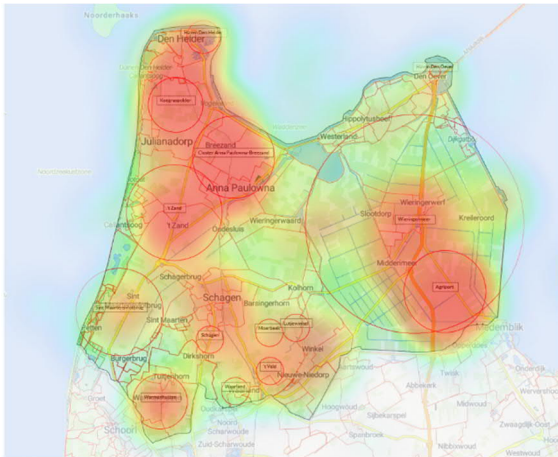
2 Criteria

De criteria 1 tot en met 5 hebben betrekking op de wenselijke ligging van grootschalige locaties en zijn geografisch gerelateerd. Criterium 6 heeft betrekking op de haalbaarheid. De maximaal te behalen score bedraagt 20 punten. Onder de tabel lichten we de criteria en scores toe.

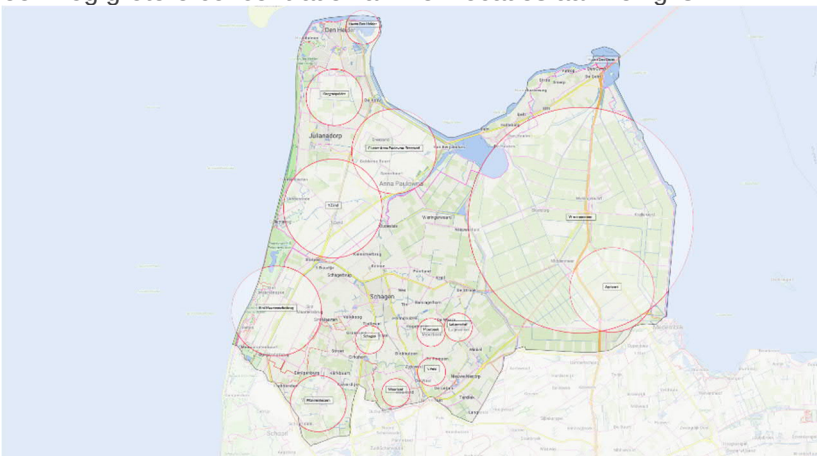
Criterium		Score
1	Buiten BPL / NNN	0 = binnen BPL / NNN gebied 7 = buiten BPL / NNN gebied
2	Ligging ten opzichte van woongebieden en bedrijventerreinen	0 = in woongebieden/dorpen of op ruime afstand daarvan en op niet geschikte bedrijventerreinen (milieucategorie 4 en hoger) 1 = op geschikte bedrijventerreinen 2 = nabij woongebieden 3 = nabij geschikte bedrijventerreinen
3	Voorkeurslocatie enquête	0 = buiten de hittegebieden 2 = in periferie van de hittegebieden 3 = in de kern van de hittegebieden
4	Bij werklocaties	0 = buiten de aangegeven werklocaties 1 = binnen de aangegeven werklocaties 3 = nabij clusters binnen de aangegeven werklocaties
5	Bereikbaarheid	0 = niet aan A- of N-wegen 1 = nabij A- of N-wegen
6	Beschikbaarheid grond	0 = geen initiatief bekend, geen publieke gronden die in aanmerking kunnen komen 1 = geen initiatief bekend, wel publieke gronden die in aanmerking kunnen komen 2 = initiatief(nemer) die beperkt grond heeft of kan verwerven 3 = initiatief(nemer) die voldoende grond heeft of kan verwerven

Toelichting:

1. Buiten BPL / NNN: dit volgt direct uit de overleggen, enquête en bestaand beleid.
2. Ligging ten opzichte van woongebieden en bedrijventerreinen: door bewoners is aangegeven dat bij (ongeveer 50%) of op (ongeveer 40%) bedrijventerreinen geschikte locaties zijn. Hierbij geldt aanvullend dat huidige bedrijven op het terrein niet in hun bedrijfsvoering belemmerd mogen worden (denk aan milieuwetgeving) en dat een goed woonklimaat op de locatie kan worden aangeboden. Daarom wordt gesproken over geschikte bedrijventerreinen, mogelijk kunnen hier nog extra randvoorwaarden aan worden verbonden. Nabij geschikte bedrijventerreinen heeft de voorkeur omdat dan geen gebruik hoeft te worden gemaakt van bestemde grond voor bedrijventerreinen.
3. Voorkeurslocatie enquête: op basis van de "hittekaart" opgenomen in de resultaten van de enquête.



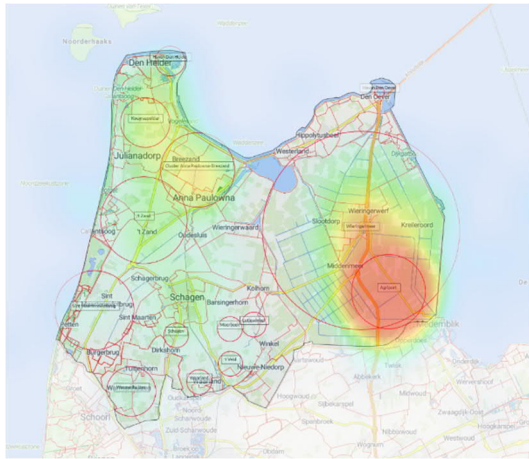
4. Bij werklocaties: dit vormt de rode draad in de gesprekken met stakeholders (bewoners en bedrijven). In onderstaande kaart is met cirkels aangegeven waar de concentratiegebieden liggen. Deze kaart moeten we nog verder verfijnen. Er ontstaan dan gebieden buiten de concentratiegebieden (buiten de cirkels), binnen de concentratiegebieden (grotere cirkels) en vervolgens clusters (kleinere cirkels) waarin een nog grotere concentratie van werklocaties aanwezig is.



5. Bereikbaarheid: ter voorkoming van grote verkeersstromen is dit opgenomen.
6. Beschikbaarheid grond: de haalbaarheid van een initiatief wordt hiermee in grote mate bepaald. Uit de enquête blijkt dat onder bewoners meer draagvlak ontstaat voor initiatieven als een aantal zaken op de locatie goed is geregeld. Denk aan toezicht, recreatievoorzieningen, goede huisvesting en een winkel. Hoe meer grond beschikbaar is, hoe beter hieraan invulling gegeven kan worden op een locatie. Daarnaast kunnen deze zaken ook als voorwaarden worden gesteld voor nieuwe grootschalige locaties. Als er nog geen initiatief is, dan maakt de aanwezigheid van publieke gronden die beschikbaar gesteld kunnen worden, een locatie in potentie meer haalbaar.

Aanvullende randvoorwaarde bij overzicht kansrijke locaties:

- Zeer grootschalige locaties (met meer dan 500 bedden): in de selectie van kansrijke locaties maximaal twee locaties opnemen, die moeten zijn gelegen in onderstaand hittegebied (**concept**)



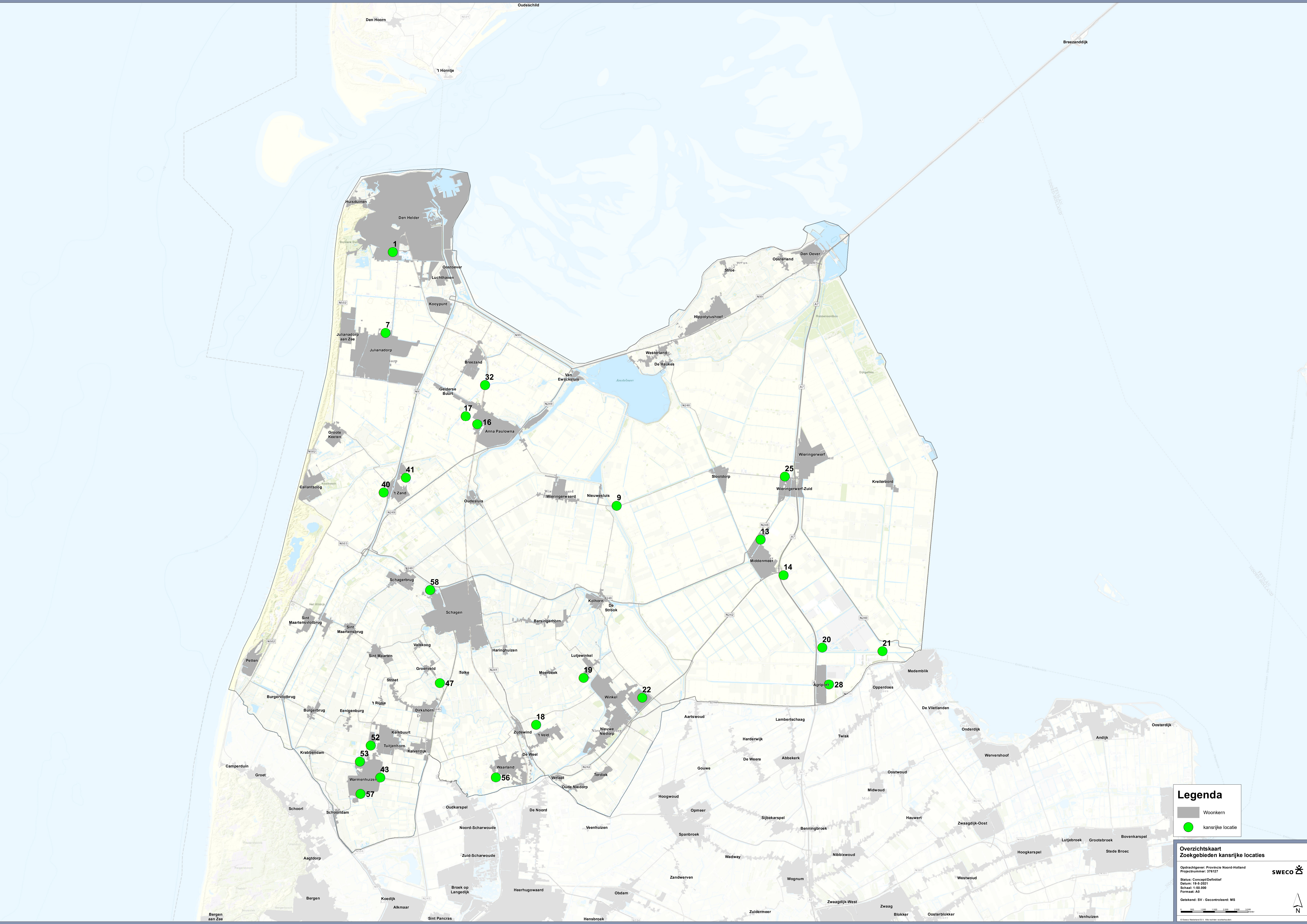
Verantwoording

Titel	Criteria grootschalige locaties huisvesting buitenlandse medewerkers
Projectnummer	P 376127
Revisie	Revisie
Datum	05-03-2021
Auteur	Margriet Snaaijer
E-mailadres	margriet.snaaijer@sweco.nl
Gecontroleerd door	Peter Bergmans
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Peter Bergmans
Paraaf goedgekeurd	

Bijlage 5 Trade-off matrix

Afwegingsmatrix		Criteria kansrijkheid						Kansrijkheid	
		Buiten BPL/NNN	Woongebieden en bedrijventerreinen	Voorkeurslocatie enquête	Bij werklocaties	Bereikbaarheid	Beschikbare grond		Voorkeurszoekgebied
Den Helder									
1	Burgemeester Ritmeesterweg (Doggershoek, naast AZC)	7	3	2	1	0	3	16	I
2	Ravelijncenter, Den Helder	7	1	2	0	1	0	11	-
3	COA, Nieuweweg, Den Helder	7	2	2	0	0	0	11	-
4	Bedrijventerrein Kooypunt, oost	7	1	2	0	1	1	12	-
5	Haven Den Helder	7	1	2	3	1	0	14	-
6	In de Koegraspolder	7	0	3	3	0	0	13	III
7	Noordzijde Julianadorp, nabij de Riepel en Noorderhaaks	7	2	3	1	0	1	14	II
8	Julianadorp, oostzijde	7	2	2	0	1	0	12	II
Hollands Kroon									
9	Voormalig Joodsch Werkdorp, Nieuwesluiserweg Slootdorp, nabij 38-42	7	0	2	1	0	3	13	XIII
10	Ten westen van Breezand, nabij Wijdenes Spaansweg en Koningsweg	7	3	2	1	0	0	13	VII
11	Rijksweg 23, Hippolytshoef (N99)	0	2	2	0	1	1	6	-
12	Camping De Wierde, Akkerweg 45	0	0	0	0	1	3	4	-
13	Industrieweg 50, Middenmeer	7	0	2	1	1	3	14	XI
14	Locatie bij knooppunt Middenmeer, driehoekig perceel bij nieuw aan te leggen rond Cultuuruweg, Flevoweg	7	2	2	1	1	3	16	XI
15	Hoek Gemeenelandsweg en Akkerweg	0	2	0	0	0	1	3	-
16	Kruiswijk 26, Anna Paulowna	7	1	3	1	0	3	15	VIII
17	Ten westen van bedrijventerrein Anna Paulowna	7	3	3	1	0	0	14	VIII
18	Ten noorden van 't Veld, tussen N241, Valbrugweg en Hartweg, 't Veld	7	2	2	1	1	1	14	IX
19	Nabij Mientweg, Luttjewinkel	7	3	0	3	0	1	14	X
20	Locatie tussen A7, Medemblikkersluisweg, Agriport en Wagenpad	7	0	3	3	1	0	14	XIV
21	Omgeving Medemblikkersluis	7	3	2	1	1	0	14	XIV
22	Golfbaan Regthuys, Winkel	7	2	2	0	1	3	15	X
23	Industrieweg 77, Middenmeer	7	0	2	1	1	2	13	XI
24	Driehoek tussen spoor en N249 en kern, Anna Paulowna	7	2	2	0	1	1	13	VIII
25	Aan de Westerterpweg, Slootdorp/Wieringerwerf nabij Robbenplaat	7	3	3	1	1	1	16	XIII
26	Robbenplaat, bedrijventerrein, Wieringerwerf	7	0	3	1	1	1	13	XIII
27	Haven Oude Zeug	7	1	2	1	0	0	11	-
28	Agriport A7	7	0	3	3	1	0	14	XIV
29	Noordoostkant Middenmeer en op/nabij bedrijventerrein Middenmeer	7	1	3	1	1	0	13	XIV
30	Den Oever, nabij busstation	7	2	0	0	1	1	11	-
31	Nieuwe Niedorp- 't Veld, rondom Westerweg	7	0	3	0	0	3	13	IX
32	Clusters tussen Breezand-Anna Paulowna	7	0	3	3	1	0	14	VII
33	Rondom rotonde N239/Ooievaarsweg/Paadje, Nieuwe Niedorp-Winkel	7	0	0	0	1	0	8	X
34	Winkel - Winkelerzand/Hartweg: bij bedrijventerrein of langs nabijgelegen Hartweg	7	3	0	0	0	1	11	X
35	Slootdorp - Den Oeverseweg: ten westen van Den Oeverseweg en ten oosten van voetbalvelden Slootdorp	7	2	0	1	1	1	12	-
36	Breezand - Achter Texaco en Wijdenes Spaansweg	7	2	3	3	0	0	15	-
Schagen									
37	Provincialeweg 3, Schagen, locatie Ruijter	0	2	3	0	1	2	8	VI
38	Nabij Schagerbrug, ten noorden van bedrijventerrein	7	3	0	0	1	0	11	-
39	Lagedijkweg (perceel H297), Schagen,	0	3	2	0	1	0	6	VI
40	Groteweg, 't Zand	7	3	3	3	1	0	17	III
41	't Zand Noord	7	3	3	1	0	0	14	III
42	Stolperweg 31, Schagerbrug	7	0	2	0	1	0	10	-
43	Rondom, Debbeneerweg/Warmenhuizenweg Warmenhuizen	7	2	3	3	1	0	16	V
44	Tussen Geestmerambacht en Warmenhuizen	7	0	2	3	1	0	13	V
45	Locatie voormalig AZC Nes 7A Schagen	0	2	0	0	1	0	10	VI
46	Bedrijventerrein Zuiderweg (Piet Ottstraat/Trambaan Oost), Schagen	7	2	3	0	1	0	13	-
47	Groenvelderweg, Dirkshorn	7	0	3	1	1	1	13	VI
48	Gebied tussen N241, Muggenburgerweg, Grotewallerweg, Haringhuizenweg	0	3	3	0	1	0	7	VI
49	Belkmerweg, Sint Maartensvlotbrug	7	2	2	1	0	0	12	-
50	Zuiderhazedwarsdijk, Petten	0	2	0	0	1	0	3	-
51	De Stolper, Nabij N9, N248, N249	7	0	2	0	1	1	11	-
52	Deiftweg, Harenkarspelweg, Veilingweg, Tuitjehorn	7	3	2	1	0	1	14	IV
53	Rondom gronden bij Stationsstraat, Trambaan, Heemtweg, Warmenhuizen	7	3	3	3	0	0	16	IV
54	Locatie nabij Burgervlotbrug, tussen Belkmerweg en N9	7	2	0	3	1	0	13	-
55	Locatie de Posthoorn	7	0	0	0	1	0	8	IX
56	Westzijde van Waarland, Waarland	7	3	2	1	0	1	14	IX
57	Perceel direct ten westen van Vezet, Warmenhuizen	7	1	3	3	1	2	17	V
58	Locatie De Lus (perceel H 549 en 270)	7	1	2	0	1	3	14	VI

I = Initiatief
E = Enquête
R = Retrospectief



Legenda

Woonkern

kansrijke locatie

Overzichtskaat
Zoekgebieden kansrijke locaties

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland
Projectnummer: 376127

Status: Concept/Definitief
Datum: 19-5-2021
Schaal: 1:50.000
Formaat: A0

Getekend: SV - Gecontroleerd: MS

SWECO

Bijlage 6 Factsheets voorkeurszoekgebieden

<i>Gemeente</i>	<i>Voorkeurszoekgebied</i>	<i>Locaties shortlist</i>	<i>Locaties groslijst</i>	<i>Voorkeurszoekgebied</i>	<i>Toelichting</i>
Den Helder	I	1		Den Helder	Concrete locatie: Burgemeester Ritmeesterweg (Doggershoek, naast AZC).
	II	7	6, 8	Julianadorp	Noordzijde dorp, o.a. rondom De Riepel, Noorderhaaks, Van Foreestweg).
Schagen	III	40, 41		't Zand	Westzijde (langs Parallelweg nabij molen) of noord/oostzijde ('t Zand-Noord, uitbreiding Kolksluis, ijsbaan langs Koning Willem II-weg).
	IV	52, 53		Tuitjenhorn/Warmenhuizen (noord/westzijde)	Rondom kern, o.a. langs Veilingweg/Delftweg (nabij woningbouwontwikkeling Het Nieuwe Glas) en Bogtmanweg. Rondom bedrijven noordwestelijke rand Warmenhuizen, o.a. langs Veilingweg, Trambaan, De Huisweid, Stationsstraat).
	V	57	43, 44	Warmenhuizen (zuid/oostzijde)	Nabij bedrijventerrein Oudevaart-Zuid (ten westen of ten zuiden), langs Debbemeerweg (ook ten oosten van Warmenhuizen).
	VI	58	37, 39, 45, 47, 48	Schagen	Concrete locatie: De Lus, bedrijventerrein Lagedijk. Breder zoekgebied kernranden Schagen.
Hollands Kroon	VII	32	10, 36	Breezand	Randen kern en in lintbebouwing tussen Breezand en in buurtschap Gelderse Buurt.
	VIII	16, 17	24	Anna Paulowna	Zuid/westzijde, o.a. ten westen van Sportpark Kleine Sluis, driehoek Sport Kleine Sluis/N249/Spoor en bedrijventerrein Kruiswijk.
	IX	18	31, 55, 56	't Veld	Noordzijde dorp, rondom Zwarteweg, Hartweg, Valbrugweg/De Kampen (ten noorden van woninbouwontwikkeling 't Veld Noord).
	X	19, 22	33, 34	Winkel	In of rondom kern, o.a. Golfbaan Regthuys, Nieuwe Nidorderperweg/Dorpsstraat, Limmerschouw.
	XI	13, 14	23, 29	Middenmeer	Zuid/oostzijde, o.a. tussen kern en A7 (Hoornseweg), langs N242, bij knooppunt Middenmeer.
	XII	25	26	Wieringerwerf	Zuidwestzijde (Terpweg) en zuidoostzijde (Oostertwerpweg), Robbenplaat/Westerterpweg.
	XIII	9	35	Slootdorp (Joodsch Werkdorp)	Concrete locatie: voormalig Joodsch Werkdorp, Nieuwesluiserweg 42.
	XIV	20, 21, 28		Agriport	Agriport (gebied tussen A7, N240 en N239))

Voorkeurszoekgebied I Den Helder



Ligging locatie

Korte omschrijving

Dit zoekgebied betreft een concrete locatie: Burgemeester Ritmeesterweg (Doggershoek naast AZC). De locatie komt voort uit een initiatief voor de huisvesting van ca. 300 medewerkers. De locatie ligt binnen de bebouwde kom nabij gemengde bestemmingen, een bedrijventerrein en enkele woningen. Ca. 6.000 m2 aan gemeenteground beschikbaar.

Status: principeverzoek

Criteria kansrijkheid:

Score op kansrijkheid:

Ligging BPL/NNN		- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven		- Nabij geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête		- In periferie van de hittegebieden
Bij werklocaties		- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid		- Niet aan A- of N-wegen
Beschikbare grond		- Initiatief (nemer) voldoende grond



Foto van de locatie



Foto van de locatie

AANDACHTSPUNT(en)

- Beheer en toezicht
- Ligt naast het AZC, dus ook naast ‘wonen’
- Houd rekening met ruimte voor parkeren, groen en voorzieningen

KANS(en)

- Bekijken of een verruiming tot ca. 400 logiesplekken mogelijk is
- Alternatief voor moeizame invulling met bedrijvigheid; verdichting kern
- Impact op het landschap gering
- Door ligging bij kern sociale cohesie mogelijk

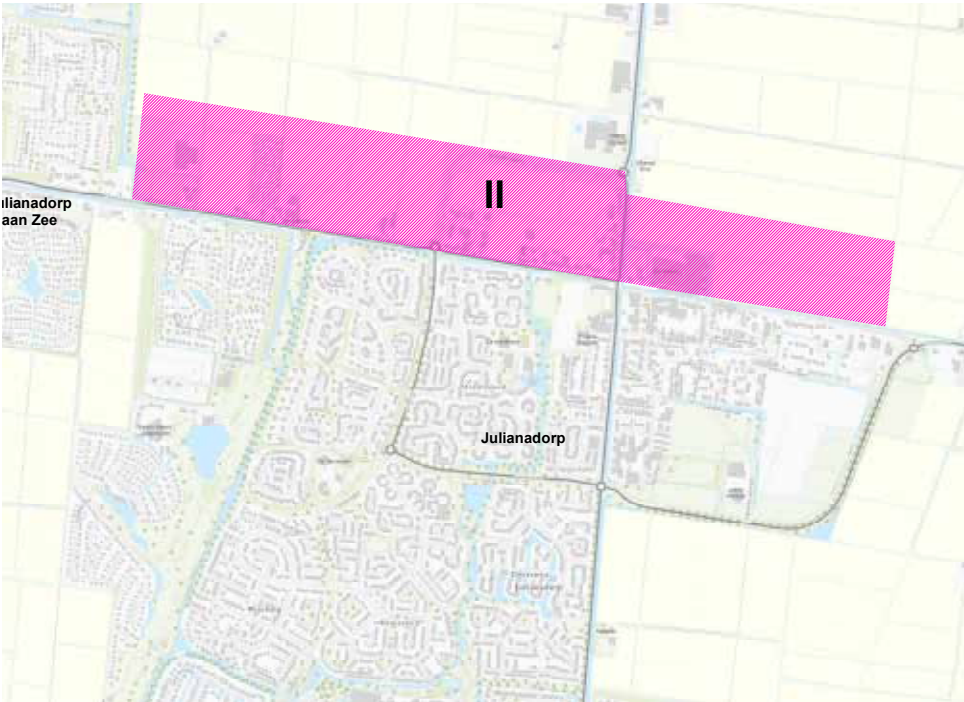


Ligging locatie op luchtfoto



Kadastrale kaart locatie

Voorkeurszoekgebied II Julianadorp



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied betreft de noordzijde van het dorp, o.a. rondom De Riepel, Noorderhaaks, Van Foreestweg. Deze locatie komt ook in de enquête naar voren. Het gebied ligt gunstig ten opzichte van de kern, voorzieningen en werkcluster Koegraspolder. Direct naast De Riepel is ca. 3.500 m2 gemeenteground beschikbaar.

Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij woongebieden
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Niet aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Publieke gronden in de nabijheid



Foto van het zoekgebied



Foto van het zoekgebied

AANDACHTSPUNT(en)

- Goed woon- en leefklimaat met bestaande woningen
- Wanneer in een open stuk tussen bebouwing in, dan zorgen voor doorzicht naar achtergelegen landschap

KANS(en)

- Door ligging bij gemengde functies (wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk etc.): sociale cohesie mogelijk
- Grenzend aan bebouwing; verdichting
- Nabij voorzieningen: sportvelden, supermarkt, horeca
- Ligging nabij werkcluster Koegraspolder



Kadastrale kaart locatie



Ligging locatie op luchtfoto

Voorkeurszoekgebied III 't Zand



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het voorkeurszoekgebied betreft enkele randen van de kern 't Zand. Het zoekgebied ligt aan de westzijde (langs Parallelweg nabij molen) en aan de noordoostzijde ('t Zand-Noord, uitbreiding Kolksluis, ijsbaan langs Koning Willem II-weg). De locatie komt ook naar voren in de enquête. De locatie aan de noordoostzijde heeft de voorkeur. Nabij de uitbreiding Kolksluis en de woningbouw.

Status: nadere verkenning nog starten.

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van het zoekgebied, nabij Kolksluis



Foto van het zoekgebied, nabij de molen

AANDACHTSPUNT(en)

- Deel zoekgebied sluit niet aan op kern: beheer en toezicht en sociale cohesie
- Openheid van het landschap
- Ruimte benodigd voor ambities energietransitie voor terrein Kolksluis

KANS(en)

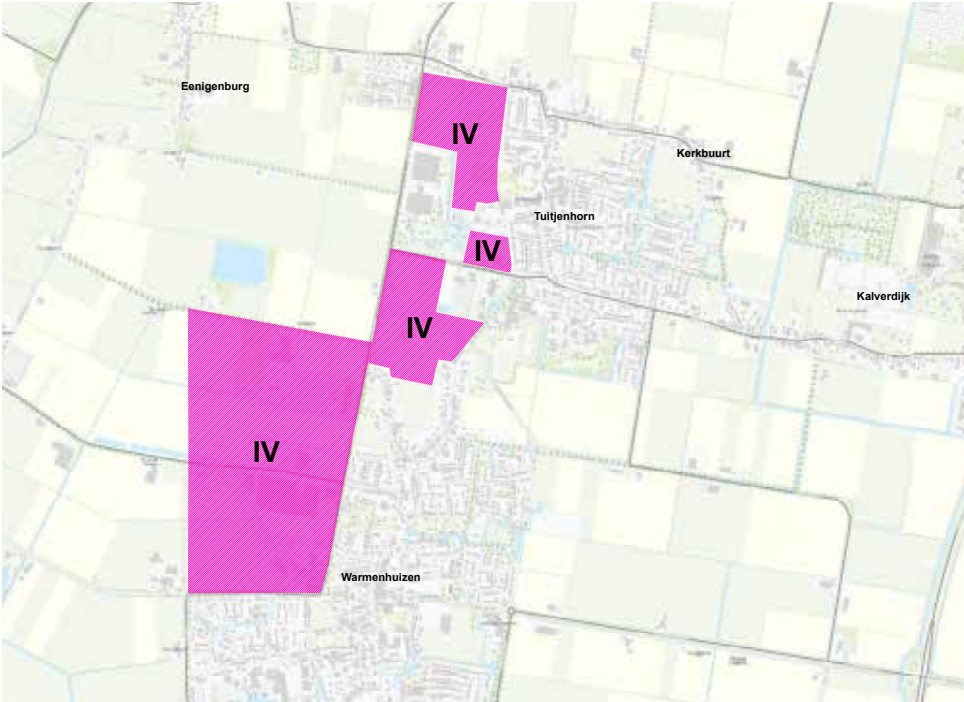
- Kan bijdragen aan het voorzieningenniveau van de kern
- Naast/tegen bebouwing



Luchtfoto 't Zand

Voorkeurszoekgebied IV

Tuitjenhorn, Warmenhuizen (noord/westzijde)



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied ligt aan de rand van de kernen van Tuitjenhorn en Wamenhuizen. O.a. langs Veilingweg/Delftweg (nabij woningbouwontwikkeling Het Nieuwe Glas) en Bogtmanweg. Rondom bedrijven noordwestelijke rand Warmenhuizen, o.a. langs Veilingweg, Trambaan, De Huisweid, Stationsstraat). Gelegen nabij werklocaties westrand Warmenhuizen.

De locatie komt ook naar voren in de enquête.

Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Niet aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van het zoekgebied, rand Tuitjenhorn



Foto van het zoekgebied, westrand Warmenhuizen

AANDACHTSPUNT(en)

- Zaadveredelingsbedrijf heeft zelf ook panden en ideeën over ontwikkelingen (woningbouw)
- Goed positioneren t.o.v. bestaande bebouwing/verdichting

KANS(en)

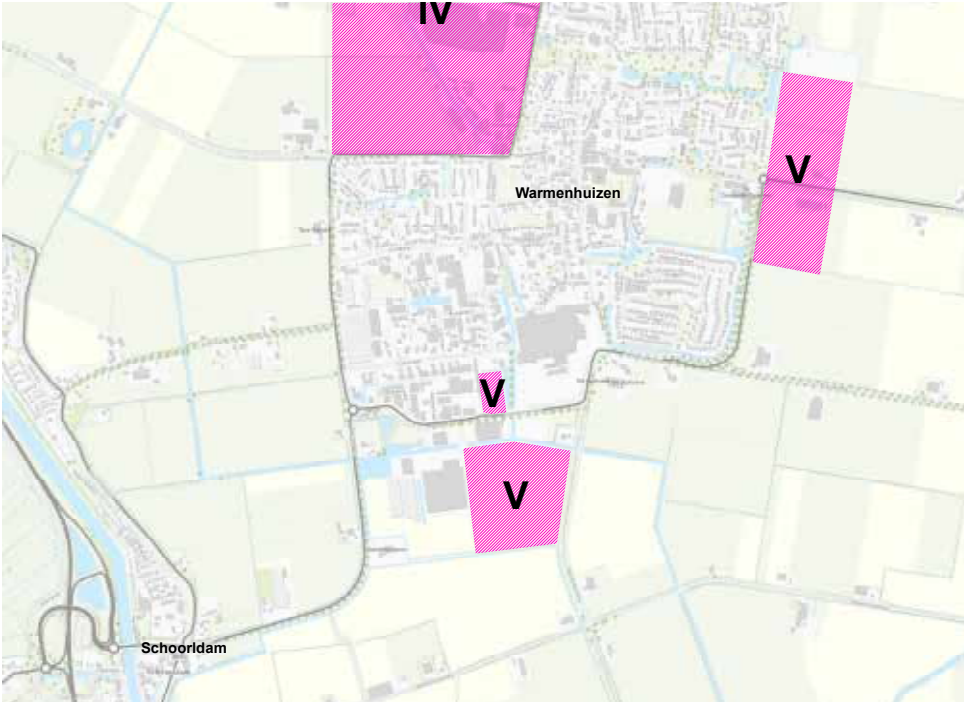
- Mogelijkheden vanwege de aanwezige zaadveredelingsbedrijven, bijvoorbeeld combinatie met bestaande huisvestingslocatie B4-Agro
- Nabijheid voorzieningen dorpskernen Warmenhuizen en Tuitjenhorn



Luchtfoto Tuitjenhorn, Warmenhuizen

Voorkeurszoekgebied V

Warmenhuizen (zuid- en oostzijde)



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied ligt op en nabij bedrijventerrein Oudevaart-Zuid (ten westen of ten zuiden), langs Debbemere. En ten oosten van Warmenhuizen. Binnen het zoekgebied is er een bestaand principeverzoek voor een locatie ten westen van bedrijfslocatie Vezet. De voorkeur heeft een locatie nabij de werklocatie Vezet.

Status: principeverzoek voor een locatie

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van het zoekgebied nabij Vezet



Foto van het zoekgebied Warmenhuizen oostzijde

AANDACHTSPUNT(en)

- Zijn gronden beschikbaar?
- Is er voldoende ruimte voor de gewenste ontwikkeling

KANS(en)

- Mogelijk betrekken percelen aan zuidzijde van Debbemere
- Direct langs werklocatie
- Geen impact op het landschap: verdichting
- Nabijheid voorzieningen dorpskern Warmenhuizen



Luchtfoto Warmenhuizen (zuid- en oostzijde)

Voorkeurszoekgebied VI Schagen



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied betreft de gehele kernrandzone van Schagen. Een concreet initiatief is locatie ‘de Lus’. Voorsnog is alleen deze in- getekend op de kaart. Deze locatie heeft niet de voorkeur, omdat deze ver van de kern ligt en aan de achterzijde van het bedrijventerrein Lagedijk is gelegen. Op dit terrein zijn bedrijven tot milieucategorie 4 toegestaan.

Status: gesprekken met gemeente
nader onderzoek naar welke locaties in de kernrand ook mogelijk kunnen worden.

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kernvan de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van de locatie ‘De Lus’



Foto van de locatie ‘De Lus’

AANDACHTSPUNT(en)

- Locatie kan beperkend werken op toekomstige uitbreidingen bedrijvigheid
- Een goed woon-en leefklimaat
- Sociale cohesie
- Bereikbaarheid
- Onderzoek planologische begrenzing

KANS(en)

- Beperkte impact op het landschap



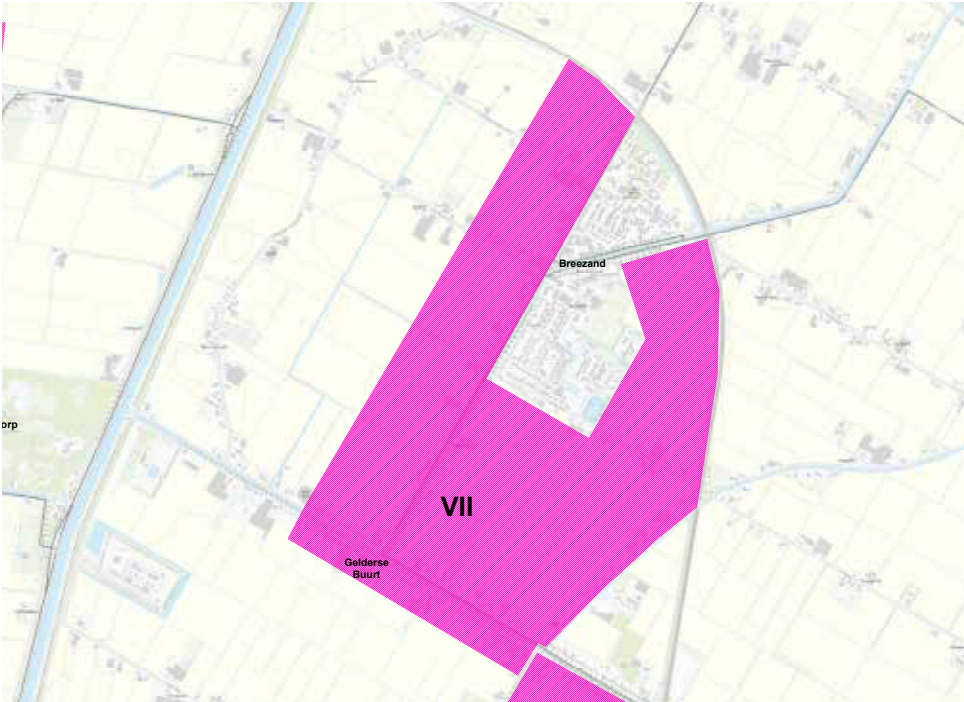
Ligging locatie ‘De Lus’



Kadastrale kaart locatie

Voorkeurszoekgebied VII

Breezand



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied betreft de randen van de kern Breezand en in lintbebouwing tussen Breezand en in buurtschap Gelderse Buurt. Mogelijkerwijs zijn meerdere kleinschalige locaties ruimtelijk beter passend dan 1 grotere locatie. Het zoekgebied komt ook naar voren in de enquête.

Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op ruime afstand van woongebied
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van de locatie



Foto van de locatie

AANDACHTSPUNT(en)

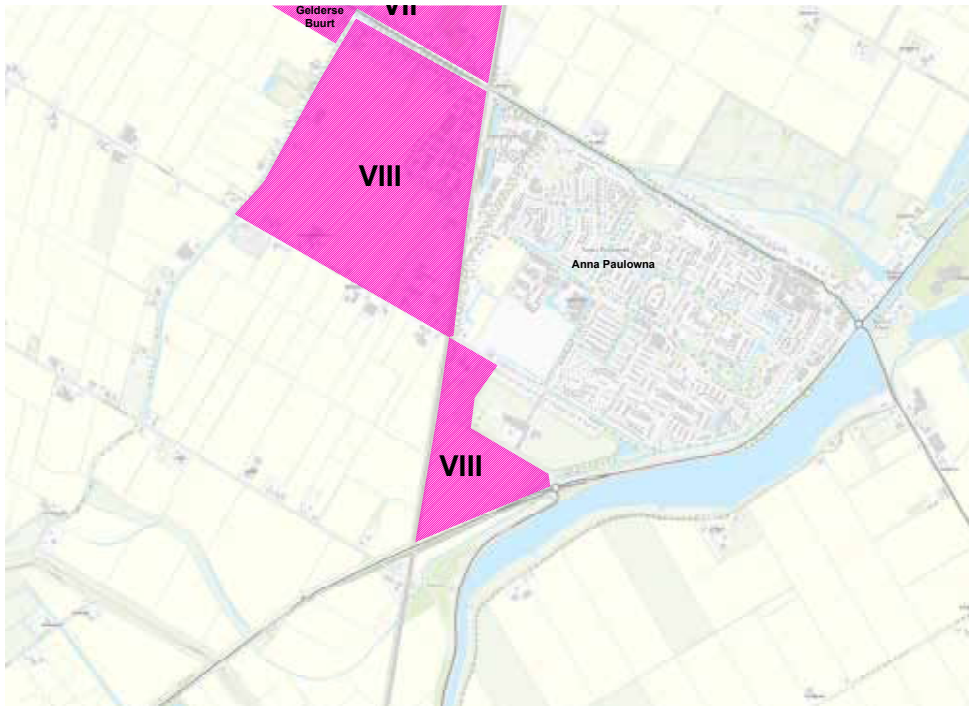
- Landschappelijke inpassing: ligging in agrarisch gebied
- Afvalwaterverwerking; o.a. aansluiting riolering
- In lintbebouwing zijn meerdere kleinschalige locaties meer passend dan 1 grote locatie

KANS(en)

- Ligging in het hart van het werkcluster Breezand/Anna Paulowna
- Aansluiting bij bestaande bebouwing Breezand, incl. voorzieningen zoals winkels en sportmogelijkheden



Luchtfoto Breezand



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied ligt ten zuiden en westen van de kern. Ten westen van het sportpark Kleine Sluis en de ‘driehoek’ sportpark- N249- spoor en rondom het bedrijventerrein Kruiswijk. Er is hier tevens een initiatief voor ca. 80-100 logiesplekken, in het midden van bedrijventerrein Kruiswijk. Met het oog op een goed woon- en leefklimaat lijken andere locaties binnen dit zoekgebied meer wenselijk te zijn.

Status: Een ‘goedgekeurd’ principeverzoek (onder voorwaarden dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd en bedrijven niet worden beperkt). Echter door het verstrijken van de termijn (half jaar) is dit verzoek vervallen.

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Initiatief(nemer) voldoende grond



Foto van het zoekgebied de ‘driehoek’



Foto van het zoekgebied ten westen van sportpark Kleine Sluis

AANDACHTSPUNT(en)

- Beheer en toezicht
- Ruimtelijke kwaliteit bij bedrijventerrein beperkt
- Goed woon- en leefklimaat; i.v.m. milieucategorieen bedrijven
- Openheid in het westen
- Ontsluiting
- Omgevingsvisie: i.v.m. uitbreiding bedrijventerrein richting zuiden

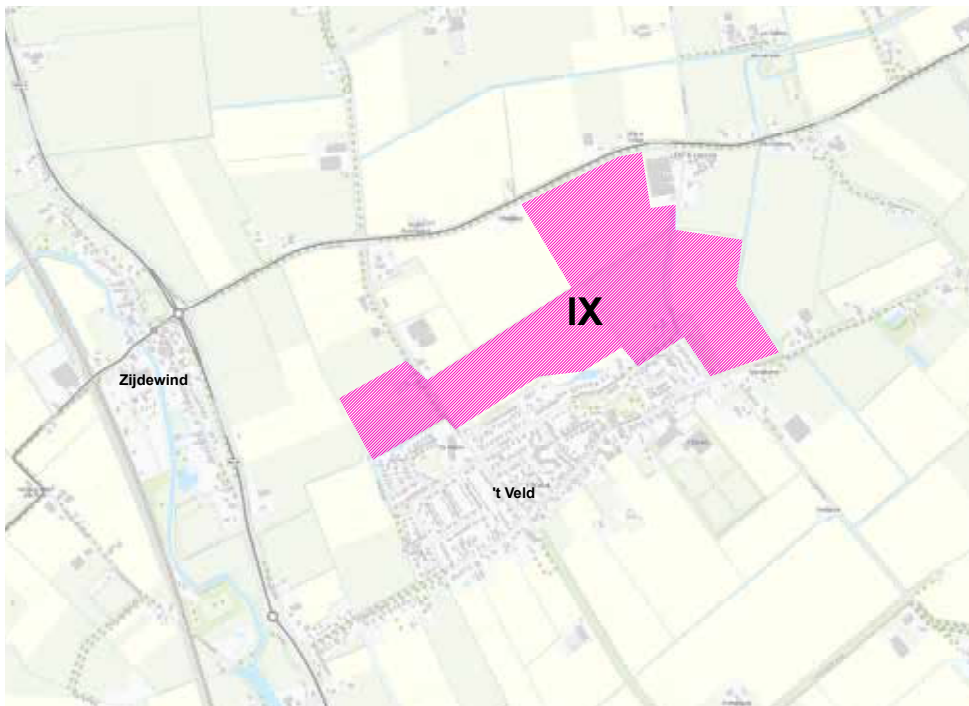
KANS(en)

- Mengen wonen en werken lijkt makkelijk te realiseren op deze locatie



Luchtfoto Anna Paulowna

Voorkeurszoekgebied IX 't Veld



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het betreft een groter zoekgebied rondom 't Veld (noordrand). De locatie komt ook voor in de enquête. In de nabijheid zijn ook gronden van de gemeente beschikbaar. De voorkeur gaat uit naar de noordzijde van 't Veld; rondom Zwarteweg, Hartweg, Valbrugweg/ De Kampen (ten noorden van woningbouwontwikkeling 't Veld Noord). Hierbij kan mogelijk aangesloten worden bij de bestaande kern en de voorziene woningbouwontwikkeling 't Veld Noord. In de enquête komt ook een locatie bij Waarland naar voren. Echter is deze ten opzichte van dit zoekgebied veel moeilijker bereikbaar.

Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij woongebieden
Voorkeurslocatie enquête	- In de periferie van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Publieke gronden in de nabijheid



Foto van het zoekgebied, gezien vanaf Valbrugweg, Pastoor Cleerbesemlaan



Foto van het zoekgebied, gezien vanaf de rand van de kern

AANDACHTSPUNT(en)

- Houd rekening met de geitenhouderij in de buurt
- Aansluiting op N-weg
- Zorg voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige aansluiting

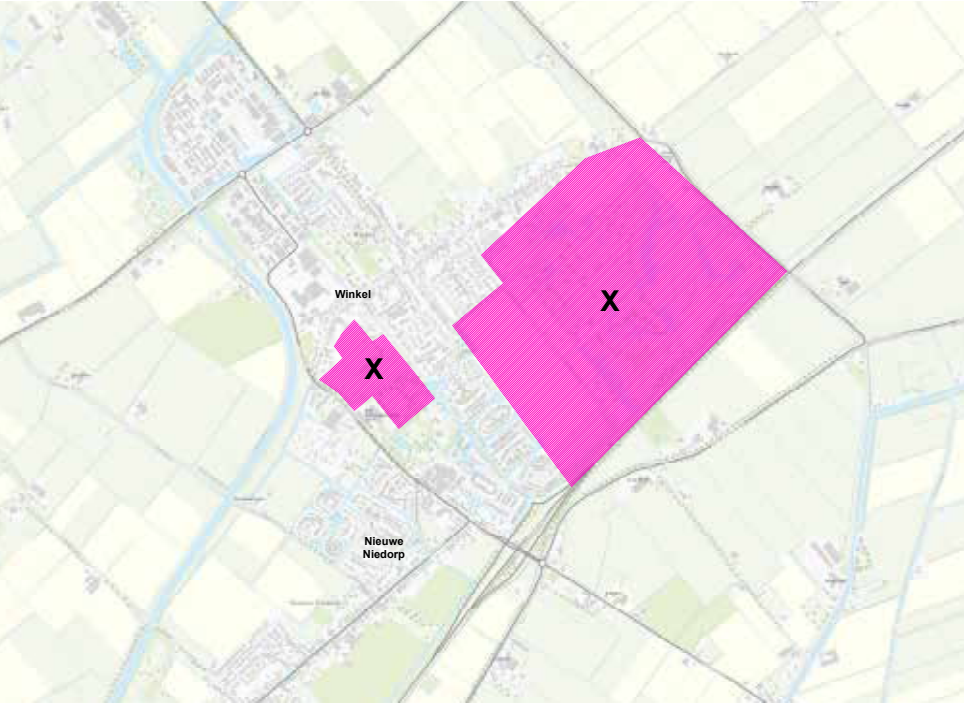
KANS(en)

- Aansluiting op (toekomstige) woningbouwontwikkeling 't Veld Noord: landschappelijk en sociale cohesie.



Luchtfoto 't Veld

Voorkeurszoekgebied X Winkel



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied ligt in of rondom de kern Winkel. In dit zoekgebied is ook een initiatief in beeld; Golfbaan Regthuys. Dit heeft minder de voorkeur, omdat deze ver van de kern is gelegen en het een minder gewenste functiemenging is. Het zoekgebied betreft ook de omgeving Nieuwe Niedorperweg/Dorpsstraat, Limmerschouw. De locatie komt ook voor in de enquête. Binnen het gehele zoekgebied zijn er ook gronden van de gemeente beschikbaar.

Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- Buiten de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Niet aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Publieke gronden in de nabijheid



Foto van het deel van het zoekgebied in de kern



Foto van het zoekgebied, op en nabij Golfbaan Regthuys

AANDACHTSPUNT(en)

- Bij golfbaan; elke ingreep heeft hier invloed op openheid/doorzichten
- Landschappelijke inpassing: o.a. Leidraad cultuurhistorie
- Afvalwaterverwerking in buitengebied; o.a. aansluiting riolering
- Zorg voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige aansluiting bij deel zoekgebied Winkel

KANS(en)

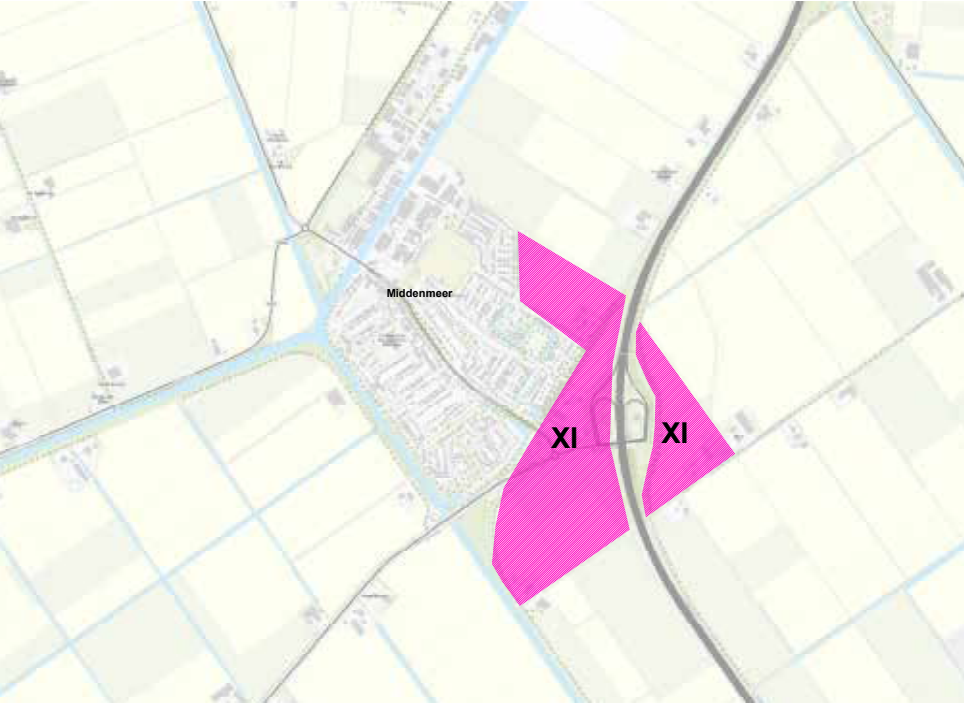
- Aansluiten bij bestaande bebouwing, voor deel zoekgebied in Winkel
- Sociale cohesie voor deel zoekgebied Winkel



Luchtfoto Winkel

Voorkeurszoekgebied XI

Middenmeer



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied betreft de zuid- en oostzijde van de kern, o.a. tussen kern en A7 en ten zuiden van kern en N242. Ten oosten van de A7 is ooit een locatie (eigendom Agriport) aangedragen, maar er is nooit een principverzoek voor ingediend. Buiten het zoekgebied is er op bedrijventerrein Middenmeer een initiatief voor ca. 160 logiesplekken. Vanwege de maximale milieucategorie van de omliggende bedrijven en ligging t.o.v. de kern heeft dit niet de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar de westzijde van de A7 en de zuidzijde van de N242. Deze gronden sluiten direct aan op de kern en liggen dichtbij de voorzieningen van de kern.
Status: nadere verkenning nog starten

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij woongebieden
Voorkeurslocatie enquête	- In periferie van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Initiatief(nemer) voldoende grond



Foto van het zoekgebied, westzijde van A7 tegen de kern



Foto van het zoekgebied, oostzijde A7 verder van de kern

AANDACHTSPUNT(en)

- Goed woon-en leefmilieuklimaat i.v.m. ligging t.o.v. A7
- Laagvlieggebied van de luchtvaartverkeerszone
- Aangedragen locatie ligt midden in de landschappelijke inpassing van de A7 (onderdeel tracébeluit)

KANS(en)

- Gronden in bezit van Agriport aan oostzijde A7
- Ruime opzet mogelijk aan westzijde A7



Luchtfoto Middenmeer

Voorkeurszoekgebied XII

Wieringerwerf



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het betreft de zoeklocatie aan de zuidwestzijde (Terpweg) van Wieringerwerf en een deel van Robbenplaat/Westerterpweg. De locatie komt ook voor in de enquête. Op Robbenplaat is er een initiatief en op dit bedrijventerrein zijn ook gronden van de gemeente aanwezig. Mogelijkerwijs kan aan de oostzijde van Wieringerwerf ‘ter afronding’ van de kern nog een geschikte locatie gevonden worden.

Status: voor het initiatief zijn er verkennende gesprekken

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Nabij geschikte bedrijventerreinen
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Publieke gronden in nabijheid



Foto van het zoekgebied, Robbenplaat



Foto van het zoekgebied, Robbenplaat

AANDACHTSPUNT(en)

- Initiatief sluit niet aan op woonkern; goed woon- en leefklimaat
- Openheid/doorzichten op landschap
- Landschappelijke inpassing: o.a. Leidraad cultuurhistorie en landschap
- Voorkom dat dit ten koste gaat van ruimte voor bedrijvigheid op bedrijven terrein Robbenplaat en Schelphorst

KANS(en)

- Verdichting en/of afronding kern of bedrijventerrein
- Bij aansluitend op kern zorgt mogelijk voor sociale cohesie



Luchtfoto Wieringerwerf (zuid en Robbenplaat)

Voorkeurszoekgebied XIII

Voormalig Joodsch Werkdorp



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het betreft een concrete locatie aan de Nieuwesluizerweg 42 te Slootdorp. De locatie is een initiatief, voor ca. 160 tot 250 logiesplekken op de locatie van het voormalig ‘Joodsch Werkdorp’. Het initiatief is weliswaar op afstand van kernen gelegen, maar geeft een nieuwe invulling aan cultuurhistorisch erfgoed.

Status: lopend dossier. Planvorming voor de huisvesting van buitenlandse werknemers is al opgestart.

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op ruime afstand van woongebieden
Voorkeurslocatie enquête	- In de periferie van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Binnen de aangegeven werklocaties
Bereikbaarheid	- Niet aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van de locatie



Foto van de locatie gezien vanaf de Nieuwesluizerweg

AANDACHTSPUNT(en)

- Beheer en toezicht
- Bereikbaarheid in relatie tot de werklocaties (ligging in buitengebied)
- Waarden van de locatie behouden en versterken
- Sociale cohesie moeilijk
- Landschappelijke inpassing: o.a. ‘Leidraad cultuurhistorie’

KANS(en)

- Waarden zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en goede inpassing
- Behoud waardevolle cultuurhistorische bebouwing



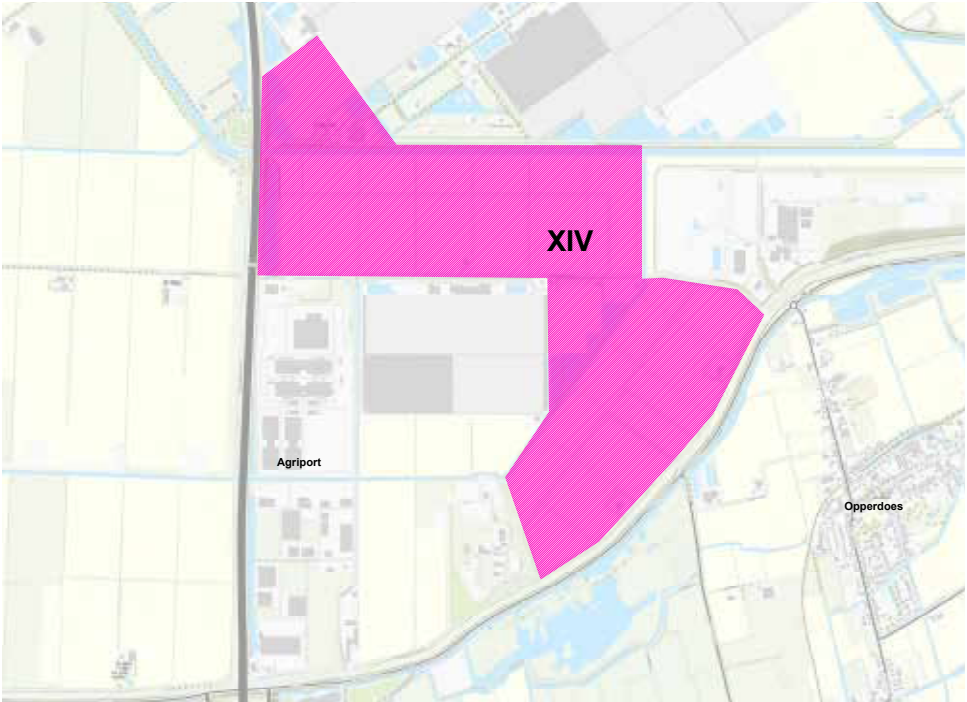
Ligging locatie op luchtfoto



Kadastrale kaart locatie

Voorkeurszoekgebied XIV

Agriport



Ligging locatie

Korte omschrijving

Het zoekgebied betreft het gebied bij Agriport (gebied tussen A7, N240 en N239). De locatie komt ook voor in de enquête. Het betreft een aantal lege kavels tussen de A7, Medemblikkersluisweg, Agriport en Wagenpad in Middenmeer.

Status: nadere verkenning nog starten.

Criteria kansrijkheid:	Score op kansrijkheid:
Ligging BPL/NNN	- Buiten BPL/NNN
Ligging t.o.v. wonen en bedrijven	- Op niet geschikt bedrijventerrein
Voorkeurslocatie enquête	- In de kern van de hittegebieden
Bij werklocaties	- Nabij clusters binnen werklocaties
Bereikbaarheid	- Nabij aan A- of N-wegen
Beschikbare grond	- Geen publieke gronden in nabijheid



Foto van het zoekgebied, ten oosten van A7 ter hoogte van kruising Nieuwelandeweg en Agriport. Zicht richting Agriport



Foto van het zoekgebied, ten oosten van A7 ter hoogte van kruising Nieuwelandeweg en Agriport. Zicht richting het noorden.

AANDACHTSPUNT(en)

- Veel plannen voor uitbreiding bedrijventerrein; planologisch uitzoeken wat de bedrijfsuitbreiding gaat worden en wat de milieucategorieen zijn
- Goed woon- en leefklimaat en ruimtelijke kwaliteit heeft hier hoge prioriteit
- Afvalwaterverwerking; o.a. aansluiting riolering
- Sociale cohesie is klein: voorzieningen op locatie nodig
- Beheer en toezicht

KANS(en)

- Direct gelegen bij groeiende werkgelegenheid



Luchtfoto Agriport