



Huisvesting Buitenlandse Werknemers Kop van Noord-Holland

Onderzoek regionale Ladderbouwstenen

Stec Groep aan provincie Noord-Holland en de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon & Schagen

Lukas Meuleman & Job Wevers
18 januari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Behoefte	4
2.1	Momenteel tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers in Kop van Noord-Holland.....	4
2.2	Behoefte aan maximaal 9.500 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers tot 2030	5
3	Ladder locatieafweging	8
3.1	Beoogde ontwikkellocaties voor huisvesting van internationale werknemers	8
3.2	Locatieafweging bij nieuwe initiatieven huisvesting: inbreiding vóór uitbreiding.....	10
3.3	Bestaand stedelijk gebied of niet?	12
4	Ladderafweging voorkeurs-zoekgebieden	14
	Bijlage A: Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking	16
A.1	De Ladder voor duurzame verstedelijking	16
A.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)	16
A.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio).....	17
A.4	Bestaand stedelijk gebied (BSG)	18
	Bijlage B: Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	19

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen werken regionaal aan passende huisvesting voor buitenlandse werknemers. Regio Kop van Noord-Holland wil graag goede en samenhangende (ruimtelijke) afwegingen maken over nieuwe initiatieven voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Hieruit is de wens ontstaan om als regio gezamenlijk meer inzicht en grip te krijgen op ontwikkelingen rondom huisvesting van buitenlandse werknemers in de regio (behoefte). Daarbij heeft de regio behoefte om procedures, waarin de plicht zit te komen tot een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) in de regio Kop van Noord-Holland (hierna ook aangehaald als: de regio) goed en gedegen te volgen.

In het afgelopen jaar zijn in de regio al goede stappen gezet. Zo is de behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers in beeld, zijn mogelijke (grote) ontwikkellocaties verkend en is er veel onderlinge afstemming tussen gemeenten (en provincie). De regio gaat nu aan de slag met het planologisch hard maken van passende locaties voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voorliggend rapport brengt de behoefte in beeld in relatie tot voorgenomen ontwikkelingen, weegt de 'Ladder-haalbaarheid' van locaties af en biedt daarmee bouwstenen voor een onderbouwing van de Ladder van de verschillende geschikte projecten. Het rapport draagt daarmee bij aan het planologisch hard maken van geschikte locaties. Belangrijk noot hierbij is dat enkele analyses – bij het in procedure brengen van plannen – door de betreffende gemeente nog aangevuld dienen te worden. Een complete Ladder-afweging is noodzakelijk om tot een 'Ladderproof' plan te komen.

1.2 Leeswijzer

Hieronder leest u in hoofdstuk 2 ons geactualiseerde beeld van de behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland. In hoofdstuk 3 leest u in hoeverre er per beoogde voorkeurszoekgebied sprake is van bestaand stedelijk gebied. Tot slot toetsen we deze plannen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de uitgangspunten van de Ladder verwijzen we naar bijlage A. In bijlage B leest u een overzicht van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

2 Behoefte

Om de juiste ladderbouwstenen te kunnen geven, is een geactualiseerd beeld van de huisvesting van buitenlandse werknemers van grote waarde. Daarom is de analyse uit 2020 (Stec Groep, 2020) vernieuwd met de meest recente data onderzoeken (Decisio, o.a. op basis van nieuwe CBS data) over buitenlandse werknemers in de regio Kop van Noord-Holland. Het vaststellen van deze uitgangssituatie en de te verwachte behoefte biedt de basis om de juiste afwegingen voor huisvesting van buitenlandse werknemers te kunnen maken.

2.1 Momenteel tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers in Kop van Noord-Holland

Aantal werkende- en woonachtige buitenlandse werknemers is sterk toegenomen in afgelopen jaren

Ten opzichte van de vorige uitgangssituatie uit 2017 is het aantal werkzame buitenlandse werknemers in de regio fors toegenomen. Vooral in 2018 kende Kop van Noord-Holland een sterke toename van het aantal buitenlandse werknemers. In 2019 waren uiteindelijk 5.390 buitenlandse werknemers werkzaam in de regio. Ook het aantal geregistreerde woonachtige buitenlandse werknemers in Kop van Noord-Holland is tussen 2017 en 2019 sterk toegenomen¹. Waar in 2017 2.125 buitenlandse werknemers (geregistreerd) in de regio woonden, waren dit er in 2019 3.200 (Decisio, 2021).

Veel uitgaande pendelstromen, vooral vanuit Hollands Kroon

Van de geregistreerde woonachtigen is een groot deel (44%) werkzaam buiten de Kop van Noord-Holland. Deze groep is vooral werkzaam in de aanliggende gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard, de regio Amsterdam en de gemeente Sudwest-Fryslân aan de overkant van de Afsluitdijk. Het hoge aandeel buitenlandse werknemers dat buiten de regio werkt, wordt hierbij voor een groot deel bepaald door de gemeente Hollands Kroon (met een uitgaande pendelstroom van 58%). De ingaande pendelstromen zijn in vergelijking hiermee een stuk kleiner. Een eenduidige verklaring is hier niet voor te geven, maar goedkoper wonen (versus duur wonen in andere delen van Noord-Holland) en gemeentelijk beleid kunnen hierin een rol spelen.

Hoog aandeel niet-vergunde huisvesting

Opvallend is het grote verschil in werkende- en woonachtige buitenlandse werknemers in de regio. Dit is opvallend aangezien ook de pendel van buitenlandse werknemers negatief is. Dit betekent dat er meer 'in de regio wonende buitenlanders' buiten de regio werken, dan andersom. Een deel van het aantal werkende buitenlandse werknemers in de regio woont in niet-vergunde huisvesting. Conclusr schat het aandeel buitenlandse werknemers dat in niet-vergunde huisvesting woont op 49% (2018). Deze niet-vergunde huisvesting bevindt zich naar verwachting met name op recreatieparken, campings, niet vergunde schuren of units op terreinen van (vaak agrarische) bedrijven.

Huidig tekort aan huisvesting komt bovenop uitbreidingsvraag tot 2030

Niet-vergunde huisvesting kan gezien worden als een bestaand tekort aan legale huisvesting. Deze achterstand dient daarom nog bovenop de uitbreidingsbehoefte voor de komende tien jaar gerekend te worden. In 2019 woonden 3.200 geregistreerde buitenlandse werknemers in de regio. Conclusr (2018) schat dat geregistreerde huisvesting maar 51% van de totale huisvesting van buitenlandse werknemers vormt. Er is daarmee in de huidige situatie dus nog een latente vraag naar 3.075 plekken².

¹ Op basis van meest recente data dat momenteel beschikbaar is

² $3.200 = 51\%$, de overige 49% is daarmee ca. $3.075 (= [3.200/51]*49 = 3.075)$

Relatief groot aandeel short-stay³

In vergelijking met omliggende regio's is het aandeel short-stay verblijvers in de Kop van Noord-Holland relatief hoog. Volgens Decisio (2021) heeft 36% van de buitenlandse werknemers een contract voor minder dan vier maanden. Verder heeft 28% een contract voor vier tot twaalf maanden (mid-stay) en 35% een contract van langer dan één jaar (long-stay). We zien dat ongeveer de helft van de buitenlandse werknemers met een contract van langer dan één jaar ook daadwerkelijk langer dan één jaar economisch actief is in de Kop van Noord-Holland. Dit betekent dat een groot deel van de buitenlandse werknemers hun contract niet volledig uitdient.

Uitzendbureaus spelen steeds grotere rol, landbouw grootste werkgever

Als we vervolgens kijken in welke sector de buitenlandse werknemers werkzaam zijn, valt op dat het merendeel (52%) via een uitzendbureau in de Kop van Noord-Holland werkt en dus ook in deze 'sector' geregistreerd staat. Vanuit deze uitzendbureaus werken buitenlandse werknemers veelal in 'bekende' sectoren zoals de logistiek, tuin- en landbouw en de bouw. Het aandeel buitenlandse werknemers dat via een uitzendbureau aan het werk is, is in korte tijd fors gestegen. In 2010 werkte namelijk nog maar 16% via een uitzendbureau. Ook het aandeel buitenlandse werknemers dat in de sector 'landbouw en visserij' werkt is bijna verdubbeld. Van 15% in 2010 naar 27% in 2019 (Decisio, 2021). Het aandeel buitenlandse werknemers vormt daarmee bijna 7% van het totale aantal werknemers in deze sector in de Kop van Noord-Holland (SEO, 2018).

2.2 Behoeftte aan maximaal 9.500 huisvestingsplekken voor buitenlandse werknemers tot 2030

Aantal werkende buitenlandse werknemers neemt naar verwachting sterk toe

Decisio (2021, op basis van gegevens 2019) heeft op basis van historische ontwikkelingen in de economie en het aantal buitenlandse werknemers een prognose opgesteld voor de te verwachten ontwikkelingen in Kop van Noord-Holland tot 2030. In deze prognose wordt uitgegaan van vier scenario's. Deze scenario's houden rekening met de verwachte banenontwikkeling in de regio (WLO-scenario [Welvaart en Leefomgeving] laag en hoog) en het coronavirus (corona laag en hoog) op het aantal buitenlandse werknemers.

In deze prognose komt naar voren dat de groei van het aantal buitenlandse werknemers zich voort zal zetten tot 2030, ongeacht welk scenario gevolgd wordt. Deze groei varieert van 3% per jaar (WLO laag, met landelijke impact coronavirus) tot 7% per jaar (WLO hoog, zonder landelijke impact coronavirus). Tot 2030 houdt dit in dat de absolute groei van het aantal werkende buitenlandse werknemers tussen de 3.090 en 5.540 ligt. Aangezien een groot deel van de in Kop van Noord-Holland wonende buitenlandse werknemers op dit moment buiten de regio werkt (44%), is de uitbreidingsbehoefte ook afhankelijk van de groei en ontwikkelingen in de omliggende regio's. Volgens Decisio is de groei in de regio's Alkmaar en West-Friesland vergelijkbaar met die van Kop van Noord-Holland.

Ga voor de regio uit van uitbreidingsvraag van 3.585 tot 6.425 extra plekken tot 2030

Voor het bepalen van de uitbreidingsvraag naar vergunde huisvesting voor buitenlandse werknemers houden we de huidige verhouding tussen werkende- en woonachtige buitenlandse werknemers aan. Op dit moment wonen 3.200 buitenlandse werknemers geregistreerd in de Kop van Noord-Holland. Daarnaast houden we er rekening mee dat 49% van de woonachtige buitenlandse werknemers, dus inclusief de buiten de regio werkenden, in niet-vergunde huisvesting woont. Wanneer we dit optellen bij het aantal geregistreerde woonachtigen wonen er 16% meer buitenlandse werknemers in de regio dan dat er werken⁴. Dit betekent dat de uitbreidingsvraag naar vergunde huisvesting tussen de 3.585 en 6.425 ligt⁵. We gaan er van uit dat t/m 2030 gemiddeld 16% meer werknemers wonen dan werken in de regio.

³ Voor de definitie van short-stay wordt vaak een periode van max. 4 maanden aangehouden vanwege de landelijke inschrijfverplichting.

⁴ $3.200 + 3.075 = 6.275$. $6.275 / 5.390 = 1,16 = 116\%$

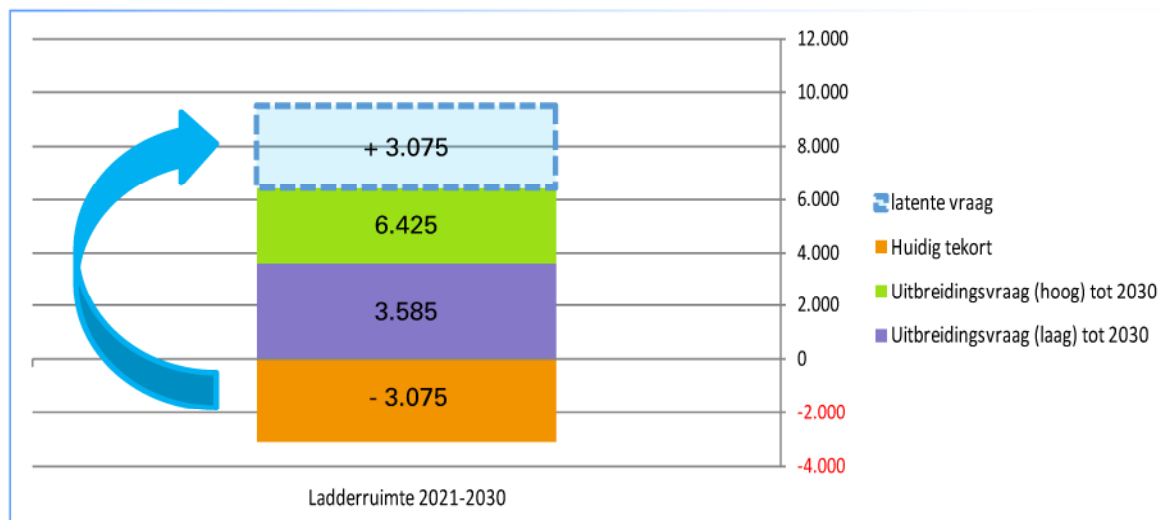
⁵ $= 3.090 * 116\%$ en $5.540 * 116\% = 3.585$ tot 6.425 vergunde huisvestingsvraag.

We realiseren ons dat deze uitbreidingsvraag binnen een zeer ruime bandbreedte valt. Hier kunnen we echter geen eenduidige antwoord in geven. Het aantal kan immers flink variëren. Bijvoorbeeld door de onzekere economische vooruitzichten. Monitoring van de economische situatie is essentieel. Afweging van strategische locatiekeuzes in combinatie met de te verwachte vraag bepalen uiteindelijk hoe deze vraag wordt ingevuld. Meegewogen moet worden dat er op dit moment nog een aanzienlijke latente vraag naar huisvesting bestaat.

Op dit moment behoefte (Ladderruimte) aan 6.660 tot 9.500 (vergunde) huisvestingsplekken tot 2030

Wanneer we ervan uitgaan dat er op dit moment geen onbenutte harde plancapaciteit is voor huisvestingsvoorzieningen in de regio en we het huidige tekort (latente inhaalvraag: 3.075) optellen bij de uitbreidingsvraag tot 2030 (3.585 - 6.425) zien we een additionele behoefte van circa **6.660 tot 9.500** (vergunde) huisvestingsplekken tot 2030 in de Kop van Noord-Holland. Dit is de Ladderruimte (uitgaande van een 10-jaarsperiode).

Figuur 1: Huidig voorraadtekort en uitbreidingsvraag huisvesting tot 2030 in de regio



Bron: Stec Groep, 2021

Incidentele tijdelijke vraag huisvesting staat hier los van en kan per geval tijdelijk worden gefaciliteerd

Daarnaast kan zich ook tijdelijke vraag naar huisvesting voordoen in de regio, bijvoorbeeld door incidentele ontwikkelingen die een tijdelijke behoefte aan buitenlandse werknemers met zich mee brengen. Het gaat hierbij dus niet om bijvoorbeeld seizoensgebonden arbeidsvraag maar vooral om solitaire (eenmalige) projecten. Denk aan de bouw van een datacentrum, windmolenpark, aanleg van een haven, et cetera, waarbij voor slechts een paar jaar vraag is naar extra tijdelijke huisvesting. Dergelijke specifieke incidentele vraag is geen onderdeel van bovenstaande behoeftecijfers. Ook planologisch is een dergelijke tijdelijke behoefte lastig te onderbouwen middels de Ladder voor duurzame verstedelijking. Als alternatief kan worden gedacht aan flexibele woonconcepten die meerdere doelgroepen kunnen bedienen. De flexibele schil voorziet in een tijdelijke behoefte vanuit specifieke doelgroepen en dient als op- of tussenstap naar een reguliere woning. Flexwoningen zelf kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beide. Flexwonen vervult een brede rol op de woningmarkt: deze rol gaat verder dan het bedienen buitenlandse werknemers (denk aan uitstroom kwetsbare doelgroep, studenten, scheidingsgevallen/verbroken relaties en statushouders). Flexwonen is geen onderdeel van dit behoefte- en Ladder-onderzoek.

Verdeling uitbreidingsvraag landt gelijkmatig in verblijfsduurcategorieën

De verhoudingen naar verblijfsduur zijn volgens recent onderzoek (Decisio, 2021) ongeveer 35% short-stay, 30% mid-stay en 35% long-stay. We weten ook dat deze doelgroepen in de praktijk door elkaar lopen en er ook 'ruis' kan zitten in deze cijfers: dat heeft vaak vooral te maken met het feit dat werkgevers iemand voor een 'short-stay' periode inhuren en huisvesten en dat de buitenlandse werknemer daarna naar een andere

werkgever gaat. In de praktijk blijkt het feitelijke verblijf in een gemeente/regio daardoor wat langer. Op basis van deze gegevens schatten we de indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag tot 2030 naar verblijfsduur voor de regio Kop van Noord-Holland als volgt in:

- 25% short-stay (<4 maanden)
- 35% mid-stay (4 maanden – 1 jaar)
- 40% long-stay (>1 jaar)

Huisvesting in logiesvoorzieningen en op agrarische erven uitkomst voor opvangen uitbreidingsvraag

De verdeling naar verblijfsduur geeft slechts een indicatie van de kwalitatieve behoefteaspecten. Belangrijk is de betekenis hiervan om te zetten naar een invulling van de huisvestingsopgave tot 2030. Dit kan mogelijk door in te zetten op het toevoegen van huisvesting in logiesvoorzieningen. Huisvesting in logiesfuncties is namelijk geschikt om verschillende huisvestingsbehoeften te faciliteren (zowel short- als mid-stay) en zo een overbruggingsfunctie te vervullen voor de huisvestingsopgave.

Daarnaast kan ook huisvesting worden toegevoegd op agrarische erven. Een groot deel van de buitenlandse werknemers werkt in de landbouw en zou mogelijk op het werkterrein in huisvesting kunnen worden voorzien. Dit is ook mogelijk op basis van gemeentelijk beleid en provinciale regelgeving en komt op vrij grote schaal voor in de Kop. Een goede monitoring en handhaving zijn hierbij cruciaal, aangezien niet-vergunde huisvesting op deze locaties ook veelvuldig voorkomt.

3 Ladder locatieafweging

Om in de behoefte aan huisvesting voor buitenlandse werknemers te kunnen voldoen zullen plannen voor beoogde ontwikkellocaties in procedure moeten worden gebracht. Een verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure is een afweging op basis van de Ladder. Deze afweging is zeer relevant voor de opgave voor huisvesting van buitenlandse werknemers waar de regio voor staat: lang niet iedere locatie is geschikt voor huisvesting en lang niet iedere geschikte locatie is planologisch automatisch te 'onderbouwen'. We maken daarom in dit hoofdstuk een afweging op basis van de Ladder.

Twee belangrijke onderdelen van de Ladder zijn een behoeftetoets en een locatieafweging. De behoefte hebben we in hoofdstuk twee besproken. Voor de locatieafweging volgen we de uitgangspunten van de Ladder en maken we voor de potentiële voorkeurszoekgebieden gebruik van input van recent onderzoek van Sweco (2021). We gaan achtereenvolgens in op de beoogde ontwikkellocaties/voorkeurszoekgebieden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Vervolgens gaan we in op het Ladderuitgangspunt 'inbreiding vóór uitbreiding'. Ten slotte beoordelen we of deze locaties al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied liggen en/of er mogelijk locaties binnen bestaand stedelijk gebied een alternatief voor deze locaties zijn.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de uitgangspunten van de Ladder verwijzen we naar bijlage A. In bijlage B leest u een overzicht van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1 Beoogde ontwikkellocaties voor huisvesting van internationale werknemers

Middelgrote locaties op basis van provinciaal onderzoek

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen hebben een onderzoek naar geschikte, middelgrote en permanente huisvestingslocaties voor in totaal 3.000 buitenlandse werknemers vastgesteld. In het onderzoek 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' (Sweco, 2021) zijn vanuit een ruime groslijst uiteindelijk 14 'voorkeurszoekgebieden' in de Kop van Noord-Holland aangewezen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

De locaties zijn beoordeeld op mate van geschiktheid op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid, marktvoorkeuren, sociaalmaatschappelijke kansen en belemmeringen en ruimtelijke afwegingen. De beoordeling bestond onder andere uit nabijheid van bestaande werklocaties, aansluiting op bestaande bebouwing, bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van waardevolle natuur. Deze afweging houdt nog geen rekening met een afweging op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

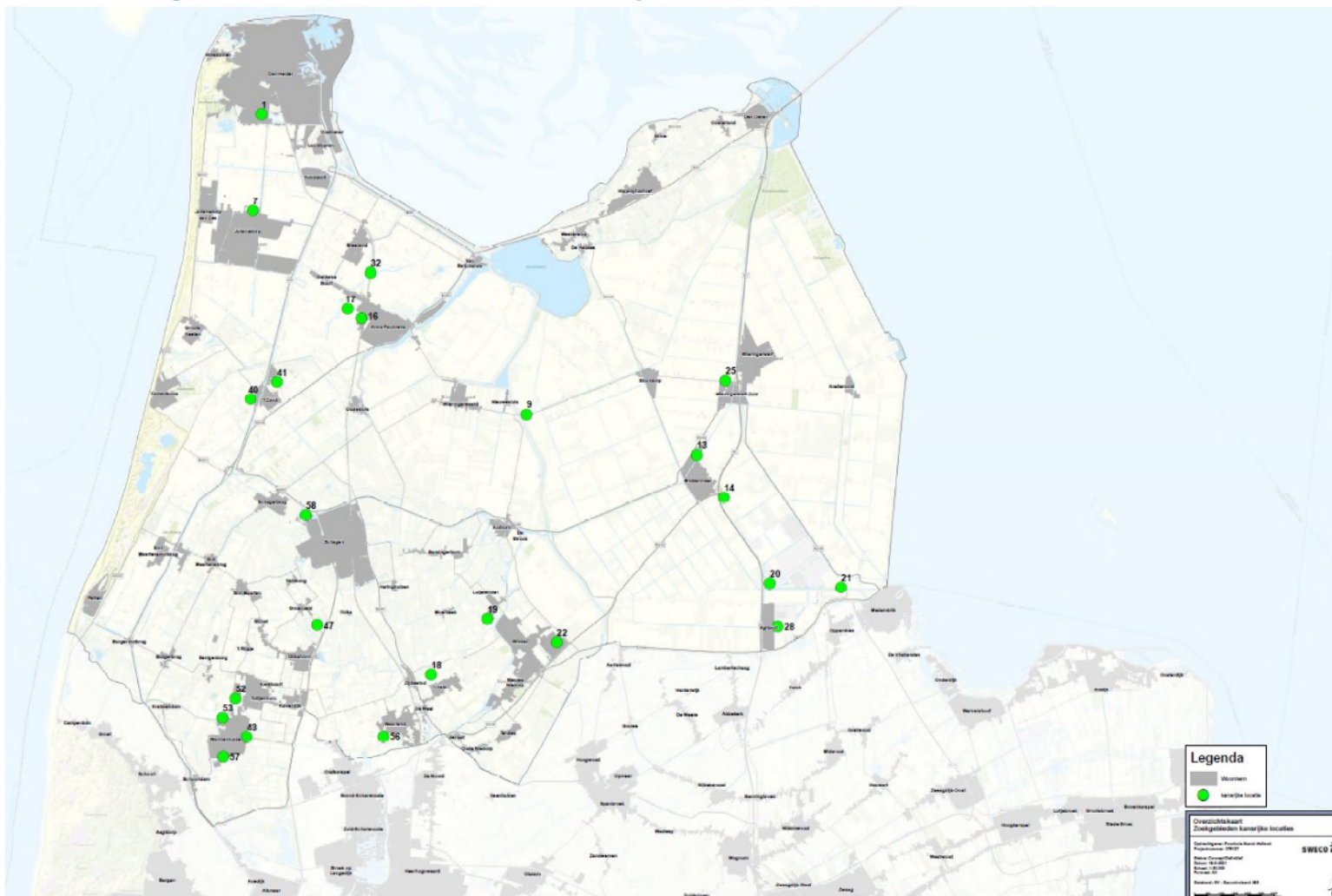
Tabel 1: Overzicht middelgrote potentiële ontwikkellocaties huisvesting buitenlandse werknemers

	Locaties kaart	Gemeente	Locatie	Toelichting
I.	1	Den Helder	Ritmeesterweg	Concrete locatie: Burgemeester Ritmeesterweg (Doggershoek, naast AZC).
II.	7	Den Helder	Julianadorp	Noordzijde dorp, o.a. rondom De Riepel, Noorderhaaks, Van Foreestweg).
III.	40, 41	Schagen	't Zand	Westzijde (langs Parallelweg nabij molen) of noord/oostzijde ('t Zand-Noord, uitbreiding Kolksluis, ijsbaan langs Koning Willem II-weg).

IV.	52, 53	Schagen	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	Schagen	Warmenhuizen zuid/oostzijde	Nabij bedrijventerrein Oudevaart-Zuid (ten westen of ten zuiden), langs Debbemeerweg (ook ten oosten van Warmenhuizen).
VI.	58	Schagen	Schagen	Concrete locatie: De Lus, bedrijventerrein Lagedijk. Breder zoekgebied kernranden Schagen.
VII.	32	Hollands Kroon	Breezand	Randen kern en in lintbebouwing tussen Breezand en in buurtschap Gelderse Buurt.
VIII.	16, 17	Hollands Kroon	Anna Paulowna	Zuid/westzijde, o.a. ten westen van Sportpark Kleine Sluis, driehoek Sport Kleine Sluis/N249/Spoor en bedrijventerrein Kruiswijk.
IX.	18	Hollands Kroon	't Veld	Noordzijde dorp, rondom Zwarteweg, Hartweg, Valbrugweg/De Kampen (ten noorden van woningbouwontwikkeling 't Veld Noord).
X.	19, 22	Hollands Kroon	Winkel	In of rondom kern, o.a. Golfbaan Regthuys, Nieuwe Niedorperweg/Dorpsstraat, Limmerschouw.
XI.	14	Hollands Kroon	Middenmeer	Zuid/oostzijde, o.a. tussen kern en A7 (Hoornseweg), langs N242, bij knooppunt Middenmeer.
XII.	25	Hollands Kroon	Wieringerwerf	Zuidwestzijde (Terpweg) en zuidoostzijde (Oostertwerpweg), Robbenplaat/Westerterpweg.
XIII.	9	Hollands Kroon	Slootdorp (Joodsch Werkdorp)	Concrete locatie: voormalig Joodsch Werkdorp, Nieuwesluiserweg 42.
XIV.	20, 21, 28	Hollands Kroon	Agriport	Agriport (gebied tussen A7, N240 en N239)

Bron: Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, Sweco, 15 juni 2021

Figuur 2: Overzichtskaat onderzochte 'kansrijke locaties'



Bron: Trade-off matrix: Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, Sweco, 15 juni 2021. NB: Om de kansrijke locaties heen zijn de voorkeurszoekgebieden aangewezen.

Aanvullende beoogde locaties vanuit gemeente Den Helder, Schagen en Hollands Kroon

Op regionaal niveau is gezocht naar ontwikkellocaties van minimaal 100 bedden voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Dit betreffen veelal grote locaties buiten de stads- en dorpskernen. Daarnaast zijn er in de gemeenten nog verspreid enkele (beoogde) locaties voor tijdelijke vestiging van buitenlandse werknemers, veelal ten behoeve van agrarische huisvesting. Tijdelijke huisvesting (tot 10 jaar) kan onder de 'kruimelgevallen-regeling' vallen, hierbij is een Laddertoets doorgaans niet noodzakelijk (zie: artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo). Het blijft hierbij voor de betreffende gemeente wel noodzakelijk om – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – een goede ruimtelijke afweging te maken.

3.2 Locatieafweging bij nieuwe initiatieven huisvesting: inbreiding vóór uitbreiding

Wanneer initiatieven voor nieuwe huisvesting voor buitenlandse werknemers zich aandienen dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden beoordeeld of het plan voorziet in een (regionale) behoefte (zie hiervoor). Bovendien ziet de provinciale Omgevingsverordening toe op het maken van regionale afspraken over logies. Voor plannen die (deels) buiten bestaand stedelijk gebied (BSG – conform Bro, artikel 3.1.6.) liggen is bovendien een afweging nodig van mogelijke alternatieven op inbreidingslocaties (binnen BSG). Deze afweging moet – conform de Ladder – op regionale schaal worden gedaan. Onderstaand afwegingskader dient als handvat voor de regiogemeenten om nieuwe initiatieven voor huisvesting af te wegen (in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking).

Dit afwegingskader richt zich op nieuw te realiseren initiatieven voor huisvesting van buitenlandse werknemers: in de praktijk zal het daarbij met name gaan om nieuw te ontwikkelen logiesvoorzieningen. Het afwegingskader is gebaseerd op de drie hoofdcriteria voor een goede inventarisatie en afweging van inbreidings- en uitbreidingslocaties (binnen bestaand stedelijk gebied: BSG in de zin van de Ladder).

Tabel 2: Afwegingskader locaties binnen en buiten bestaand stedelijk gebied

Afwegingskader locatiekeuze voor nieuwe huisvesting buitenlandse werknemers			
	Indicator		Beoordeling potentiële alternatieven
	1. Bestaand stedelijk gebied (inbreiding vóór uitbreiding)		
	Locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- Binnen BSG - Deels binnen en deels buiten BSG - Buiten BSG	- Geen locatieafweging nodig vanuit Ladder - Ga door naar indicator 2 - Ga door naar indicator 2
	2. Beschikbaarheid van de locatie		
	Zijn er inbreidingslocaties (binnen BSG) beschikbaar (te maken)?	- Er zijn geen inbreidingslocaties (binnen BSG) direct beschikbaar - Er zijn locaties direct beschikbaar - Er zijn locaties op redelijke termijn beschikbaar te maken	- Plan kan niet binnen BSG worden gefaciliteerd (plan kan door) - Ga door naar indicator 3 - Ga door naar indicator 3
	3. Geschiktheid van de locatie		
	3.1 Worden potentiële alternatieve BSG locaties uitgesloten door (vastgesteld) beleid voor huisvesting van buitenlandse werknemers?	- Ja, alle potentiële alternatieve BSG locaties worden uitgesloten - Nee, een/enkele potentiële alternatieve locaties worden niet uitgesloten	- Plan kan niet binnen BSG worden gefaciliteerd (plan kan door) - Ga door naar 3.2
	3.2 Gelden er andere (vastgestelde) plannen of beleidsambities voor potentiële alternatieve BSG locaties?	- Ja, voor alle potentiële alternatieve BSG locaties gelden andere plannen/beleidsambities - Nee, een/enkele potentiële alternatieve locaties worden niet uitgesloten	- Plan kan niet binnen BSG worden gefaciliteerd (plan kan door) - Ga door naar 3.3
	3.3 Zij er potentiële BSG locaties gelegen op een geschikte plek binnen de bestaande omgeving en waar de beoogde huisvesting ruimtelijk inpasbaar is?	- Nee, er zijn geen potentiële alternatieve BSG locaties die een geschikte plek vormen en waar de beoogde huisvesting ruimtelijk inpasbaar is - Ja, er zijn potentiële BSG alternatieven die geschikt zijn waar de beoogde huisvesting ruimtelijk inpasbaar is.	- Plan kan niet binnen BSG worden gefaciliteerd (plan kan door) - Plan kan wel binnen BSG worden gefaciliteerd, er is een beschikbaar en geschikt alternatief (plan kan <u>niet</u> door)

Bron: Stec Groep, 2020 en 2021

3.3 Bestaand stedelijk gebied of niet?

In deze paragraaf (tabel 3) bepalen we per beoogde voorkeurszoekgebied of er sprake is van bestaand stedelijk gebied (BSG) of niet. Voor locaties buiten bestaand stedelijk gebied dient te worden aangetoond dat alternatieven binnen BSG niet geschikt en beschikbaar zijn (zie hiervoor hoofdstuk 4 en bijlage B). In de tabel behandelen we de voorkeurszoekgebieden zoals omschreven in tabel 1.

Tabel 3: Overzicht afweging bestaand stedelijk gebied

	Locatie	Afweging	BSG ⁶ Ja/Nee	Stedelijk gebied ⁷ Ja/Nee
I.	Ritmeesterweg	• Locatie is omringd door bebouwing • Vigerende bestemming is stedelijk (bedrijf en gemengd)	Ja	Ja
II.	Julianadorp	• Weilandlocatie (met wat versnipperde bebouwing) • Vigerende bestemming is niet-stedelijk (agrarisch)	Nee	Nee
III.	't Zand	• Weilandlocatie (met wat versnipperde bebouwing) • Vigerende bestemming is grotendeels niet-stedelijk (agrarisch). Deel aan de noordkant is wonen en bedrijventerrein.	Grotendeels niet	Oostelijk deel wel, westelijk deel niet.
IV.	Tuitjenhorn/ Warmenhuizen noord/westzijde	• Merendeel weiland locatie • Vigerende bestemming is overwegend niet-stedelijk (agrarisch met enkele delen bedrijventerreinbestemming)	Grotendeels niet	Grotendeels niet
V.	Warmenhuizen zuid/oostzijde	• Aan zuidzijde grotendeels herontwikkelingslocatie, aan oostzijde voornamelijk weiland • Aan zuidzijde vigeert grotendeels de bestemming bedrijventerrein, aan de oostzijde agrarisch.	Ja, voor zuidelijk deel	Ja, voor zuidelijk deel
VI.	Schagen	• Locatie 'De Lus' betreft momenteel een lege kavel. • Vigerende beheersverordening maakt een stedelijke functie mogelijk (bedrijventerrein) en dus is er sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.	Ja	Ja
VII.	Breezand	• Weilandlocatie(s) (met wat versnipperde bebouwing) • Vigerende bestemming is niet-stedelijk (agrarisch)	Nee	Nee
VIII.	Anna Paulowna	• Locatie op bedrijventerrein Kruiswijk is binnen stedelijke omgeving en er vigeert een stedelijke bestemming (bedrijventerrein). Omliggende locaties en de zuidelijke driehoek zijn voornamelijk agrarisch.	Grotendeels niet, enkel bedrijven- terrein BSG	Grotendeels niet
IX.	't Veld	• Locatie ligt binnen en ten noorden van woningbouwplan 't Veld Noord. De locatie betreft deels een woningbouwlocatie en grotendeels een weilandlocatie • De vigerende bestemming is deels wonen en grotendeels Agrarisch met waarden	Grotendeels niet	Ja, grotendeels wel
X.	Winkel	• Oostelijke zoeklocatie betreft een golfbaan locatie met een sport-bestemming (aanduiding golfbaan) en kan naar verwachting als stedelijk gebied kunnen worden aangeduid). • De westelijke zoeklocatie betreft een weiland dat voor een groot deel omringd door stedelijke functies (bedrijventerrein, wonen en maatschappelijk). Hoewel de huidige functie agrarisch is, kan mogelijk worden beargumenteerd dat het hier een binnenstedelijke locatie betreft.	Ja	Ja

⁶ Bestaand stedelijk gebied op basis van definitie uit het Bro, artikel 3.1.6.

⁷ Stedelijk gebied op basis van bepalingen uit de omgevingsverordening NH 2020. Zie ook bijlage A, paragraaf A4.

XI.	Middenmeer	- Weilandlocatie (met wat versnipperde bebouwing) - Vigerende bestemming is niet-stedelijk (agrarisch)	Nee	Klein deel ja, grotendeels nee
XII.	Wieringerwerf	- Weilandlocatie (met wat versnipperde bebouwing) - Vigerende bestemming is niet-stedelijk (agrarisch), klein deel is bestemd voor bedrijventerrein.	Grotendeels niet, enkel bedrijven- terrein BSG	Klein deel ja, grotendeels nee
XIII.	Slootdorp (Joodsch Werkdorp)	- Herontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed - Vigerende bestemming is gemengd (o.a. kantoor en lichte bedrijvigheid) en betreft een stedelijke functie.	Ja	Nee
XIV.	Agriport	- Weilandlocatie grenzend aan bedrijventerrein Agriport - Vigerende bestemming is niet-stedelijk (agrarisch)	Nee	Nee

Bron: Input gemeente Den Helder, Schagen en Holands Kroon, 2021; verwerking Stec Groep, 2021

4 Ladderafweging voorkeurszoekgebieden

In onderstaande tabel 4 toetsen we de beoogde voorkeurszoekgebieden aan de Ladder. Hierbij verwijzen we per onderdeel naar eerdere analyses en afwegingen. Zie hiervoor de voetnoten. Op basis van de gemaakte overwegingen in eerdere analyses (inclusief nuances), trekken we in onderstaande tabel conclusies. In onderstaande tabel 4 zijn locaties strak, op basis van de Ladder afgewogen. Conclusies zijn dan ook stellig(er) getrokken.

Niet iedere locatie is in deze fase volledig aan de Ladder te toetsen. Hiervoor ontbreekt op enkele onderdelen nog enige informatie. Hiervoor staan gemeenten – bij het in procedure brengen van een plan – zelf aan de lat. Wanneer dit in onze ogen nodig is, hebben we dit aangegeven in tabel 4.

Tabel 4: Globale Ladderafweging per ontwikkellocatie

	Locatie	Plan aantal ⁸	Behoeftes ⁹	Binnen BSG? ¹⁰	Alternatief beschikbaar? ¹¹	Ruimtelijke effecten? ¹²
I.	Ritmeesterweg	300 tot 400	Behoeftes van maximaal 9.500 plekken t/m 2030. Op basis van huidige aantallen passen alle beoogde plannen binnen de behoefte. Constante monitoring van vraag en aanbod is noodzakelijk. Zo wordt overaanbod voorkomen.	Ja	N.v.t.	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is van belang maar afweging valt buiten de Laddertoets.
II.	Julianadorp	> 100		Nee	Onbekend, aanvullende analyses nodig bij opstellen van Laddertoets.	Ruimtelijke effecten kunnen zich mogelijk voordoen wanneer locaties binnen BSG een alternatief vormen en niet ingevuld kunnen worden met andere functies. Belangrijke check bij het opstellen van een Laddertoets.
III.	't Zand	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht. Ontwikkeling draagt naar verwachting zelfs bij aan voldoende draagvlak voor voorzieningen van de kern.

⁸ Bron: Betreft het beoogde aantal logiesplekken. Op basis van directe input gemeenten en via Sweco (2021), zie ook paragraaf 3.1. Het gaat per locatie om minimaal 100 bedden. Gemiddeld gaat het om circa 200 tot 300 bedden per locatie.

⁹ Bron: Zie hoofdstuk 2 voor de volledige bepaling van de behoefte en bijbehorende bronnen. Verzorgingsgebied betreft Kop van Noord-Holland (zie bijlage A.3).

¹⁰ Zie voor de afweging paragraaf 3.3.

¹¹ Zie hiervoor bijlage B.

¹² Voor een volledige toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is het noodzakelijk om mogelijke ruimtelijke effecten (voornamelijk leegstandsrisico-effecten) te beschouwen. Hiervoor geeft het Sweco-rapport (15 juni 2021) al input maar mogelijk moet er ook breder worden gekeken dan dat. Dit kan na verloop van tijd veranderen, een actuele afweging bij het opstellen van een Laddertoets is dus noodzakelijk.

IV.	Tuitjenhorn/ Warmenhuizen noord/westzijde	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.
V.	Warmenhuizen zuid/oostzijde	> 100		Ja	N.v.t.	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht. Zorgt op het bedrijventerrein bovendien voor verdichting van bestaand terrein en draagt daarmee bij aan optimaal ruimtegebruik.
VI.	Schagen	> 100		Ja	N.v.t.	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.
VII.	Breezand	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.
VIII.	Anna Paulowna	100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Ruimtelijke kwaliteit van de locatie i.c.m. milieuzonering is van belang. Check op mogelijke beperking in bedrijfsvoering van omliggende bedrijven noodzakelijk.
IX.	't Veld	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Ruimtelijke inpassing is aandachtspunt.
X.	Winkel	> 100		Ja	N.v.t.	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Landschappelijke inpassing is aandachtspunt.
XI.	Middenmeer	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Landschappelijke inpassing en een goed woon- en leefmilieu (i.v.m. luchtvaart) is aandachtspunt.
XII.	Wieringerwerf	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Landschappelijke inpassing is aandachtspunt.
XIII.	Slootdorp (Joodsch Werkdorp)	160 tot 250		Ja	N.v.t.	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.
XIV.	Agriport	> 100		Nee	Nee	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten <u>elders</u> verwacht. Ruimtelijke kwaliteit van de locatie i.c.m. milieuzonering en uitbreiding bedrijventerrein is van belang. Check op mogelijke beperking in bedrijfsvoering van omliggende bedrijven noodzakelijk.
Totaal		> 1.660	Max 9.500			

Bijlage A: Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking

A.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken¹³. In de toelichting van het bestemmingsplan moet dan een motivering voor de Ladder zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (NSO) mogelijk maakt. Is dit het geval? Dan is een beschrijving van de behoefte nodig binnen het voor de functie relevante ruimtelijke verzorgingsgebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is zoals gezegd, een uitgebreidere motivering vereist waarbij wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

VERORDENING PROVINCIE: UITVOERINGSREGELING PNH 2020

Naast de (Bro) Ladder moet u onder meer voldoen aan de provinciale verordening van Noord-Holland. Deze regels zijn uitgewerkt in de omgevingsregeling en bevat nadere regels met betrekking tot de uitvoering en indieningsvereisten behorende bij meldingen, ontheffingen en vergunningsaanvragen.

A.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Voorzieningen voor (tijdelijke) huisvesting van buitenlandse werknemers vallen in die zin onder ‘andere stedelijke voorzieningen’. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld voor wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit verschilt bovendien per functie. Jurisprudentie geeft

¹³ Op <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/> vindt u de Rijkshandreiking voor de Ladder, zoals die sinds juli 2017 van kracht is.

vaak meer duidelijkheid. In de tabel hierna geven we voor verschillende functies de gangbare ondergrens aan, en verwijzingen daarbij naar relevante jurisprudentie. Ligt een plan boven de betreffende ondergrens? Dan kwalificeert het zich in beginsel als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Ook voor ontwikkelingen van huisvestingsvoorzieningen voor buitenlandse werknemers kan in die zin de ondergrens van 400/500 m² bvo worden aangehouden.

Tabel 9: Ondergrenzen NSO per functie

Functie	Ondergrens	Motivering
Wonen	Vanaf 12 woningen	ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953
Bedrijfsruimte	In beginsel een bvo groter dan 400/500 m ² bvo	ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724
Kantoor		
Detailhandel		
Hotels		
Overige stedelijke voorzieningen		

De Ladder is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of het om een functiewijziging van zodanige aard en omvang gaat, dat daarom sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de praktijk blijkt dit snel het geval. Ook moeten plannen dan voldoen aan regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

A.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio)

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie tegen elkaar af te wegen. Dit verzorgingsgebied varieert per type functie en de aard en omvang van die functie. Voor woningbouwontwikkelingen wordt daarbij bijvoorbeeld gekeken naar de verhuisdynamiek tussen gemeenten in een regio: is de verhuisdynamiek vooral lokaal of regionaal georiënteerd? Komen inkomende verhuisbewegingen vooral uit de gemeente zelf of ook voor een belangrijk deel uit andere gemeenten? Een ander voorbeeld is het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor hotels: daarbij zien we in de praktijk een duidelijk onderscheid tussen het ruimtelijk verzorgingsgebied (dat vaak nationaal of zelfs internationaal is) enerzijds en anderzijds het gebied waarop de ontwikkeling eventuele ruimtelijke effecten op de hotelvoorraad kan veroorzaken (dat vaak veel meer lokaal zal zijn).

Ruimtelijk verzorgingsgebied voor huisvestingsvoorzieningen

Er is geen standaardmethode om het verzorgingsgebied van huisvestingsvoorzieningen voor buitenlandse werknemers te bepalen. De woon/werk stromen van buitenlandse werknemers (zoals omschreven in paragraaf 3.1) zijn daarbij een goede graadmeter voor het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Zoals in hoofdstuk 3 omschreven zien we op basis van het onderzoek van Conclusur (2018) in heel Noord-Holland Noord (NHN) pendelstromen van buitenlandse werknemers tussen de verschillende deelregio's: van en naar de regio's Alkmaar en West-Friesland. Daarnaast valt op dat een groter aandeel buitenlandse werknemers die werkzaam zijn in regio's Alkmaar en West-Friesland, wonen in Kop van Noord-Holland (inside-out). Andersom zien we juist kleinere aantallen die werken in Kop van Noord-Holland, maar wonen in regio's Alkmaar en West-Friesland (outside-in). Het beeld dat hieruit ontstaat is, dat de gemeenten in regio Kop van Noord-Holland daarmee een belangrijk samenhangend zwaartepunt op het gebied van huisvesting van buitenlandse werknemers vormen. De regio Kop van Noord-Holland vormt – op basis van woon-werkependel en verhuisbewegingen - in de basis een relatief op zichzelf staand en samenhangend zwaartepunt voor huisvesting binnen de grotere regio Noord-Holland Noord.

Met goede regionale afspraken en afstemming kunnen afwegingen op gemeenteniveau plaatsvinden

In de basis kan het ruimtelijk verzorgingsgebied voor huisvesting van buitenlandse werknemers in Kop van Noord-Holland daarmee worden vastgesteld op de regio zelf (Den Helder, Hollands Kroon en Schagen). Daarmee zouden Ladderafwegingen voor nieuwe initiatieven in de basis ook op dit regionale schaalniveau moeten plaatsvinden.

Echter, wanneer er in regio Kop van Noord-Holland op basis van dit document heldere afspraken worden gemaakt en afstemming van huisvesting voor buitenlandse werknemers plaatsvindt kunnen Ladderafwegingen voor nieuwe initiatieven op gemeentelijk niveau plaatsvinden. Regionaal zal het risico op overaanbod beperkt zijn en zal een ontwrichting van de markt op regionaal niveau worden voorkomen. Wanneer duidelijke afspraken worden gemaakt over de totale huisvestingsopgave, de opgave per gemeente, en overige aspecten (kwalitatieve behoefte, afwegingskader, etc.) en afstemming goed gebeurt, is het voor de Ladder minder belangrijk om rekening te houden met de vraag-aanbodverhoudingen in de andere regiogemeenten. In dat geval kunnen de gemeenten in Kop van Noord-Holland de behoefte voor de gemeente aantonen en kan ook de afweging van potentiële alternatieve locaties binnen BSG op gemeenteniveau plaatsvinden.

Let wel!: dit benadrukt het belang van goede afspraken en afstemming in regio Kop van Noord-Holland

A.4 Bestaand stedelijk gebied (BSG)

Het gaat hierbij om de definitie van bestaand stedelijk gebied (BSG) volgens de Ladder (Bro): deze definitie kan afwijken van een gelijksoortig begrip als 'de bebouwde kom' of 'bestaand bebouwd gebied' (zoals soms opgenomen in gemeentelijk of regionaal beleid).

Om dit te kunnen bepalen kijken we naar de wettelijke definitie van BSG en inzichten uit de relevante jurisprudentie rondom de Ladder. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Zie voor verdere toelichting op de definitie van bestaand stedelijk gebied (BSG), paragraaf 5.2.1 (eerste indicator van het afwegingskader).

De provincie Noord-Holland hanteert in de Omgevingsverordening NH 2020 eigen (aanvullende) definities voor 'stedelijk gebied'. Zie onder andere Afdeling 6.1 Stedelijke Functies. Belangrijk is daarbij, dat voor de Ladderafweging altijd dient te worden uitgegaan van de wettelijke definitie van 'bestaand stedelijk gebied' (Bro). Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de Rijksladder en de verordening van de provincie. Het is denkbaar dat een bestemmingsplan in overeenstemming met de Rijksladder, maar in strijd met de provinciale verordening is vastgesteld. Het zijn dus te onderscheiden toetsingskaders. De Rijksladder is hierbij leidend: wanneer een gebied volgens de provinciale omgevingsverordening wel binnen stedelijk gebied valt, maar volgens de Rijksladder niet, dan zal voor deze locatie alsnog een alternatievenafweging moeten worden gemaakt.

Bijlage B: Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Onderstaande tabellen 5 t/m 7 geven inzicht in mogelijke alternatieve locaties voor de ontwikkeling van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Deze locaties liggen binnen bestaand stedelijk gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht af te wegen in hoeverre een beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling (al dan niet) in bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. In onderstaande tabellen maken we deze afweging op basis van de input van de betreffende gemeente. Hierbij tekenen we aan dat informatie zo volledig mogelijk is aangeleverd maar dat er hier en daar ook nog enige extra analyses nodig zijn (zie ook de afweging in tabel 4).

Den Helder

Gemeente Den Helder heeft zoveel mogelijk informatie aangeleverd om de afweging van alternatieven binnen BSG te maken. De informatie is momenteel echter nog niet compleet. Dit betekent dat gemeente Den Helder bij mogelijke bestemmingsplanprocedures nog enig huiswerk te doen heeft. Zo ontbreekt grotendeels een bepaling van de omvang van de locatie en dient de kolom met 'beleidsambities' kwalitatief verder te worden ingevuld. Bovendien dient de gemeente voor enkele locaties nog een vraag voor zichzelf te beantwoorden om een goede afweging te kunnen maken. Onderstaande tabel toont daarmee dus een eerste afweging maar is nog niet compleet.

Tabel 5: Overzicht alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied gemeente Den Helder

Alternatief	Ligging	Omvang	Bestemming nu	Status	Beleidsambities? ¹⁴	Beschikbaar / geschikt te maken?	Want...
Drs. F. Bijlweg 20 (oude stadhuys)	Gemengd gebied	8.000 m ² bvo	gemengd	Leeg gebouw	Ja	waarschijnlijk niet / Ja	Relatie herontwikkeling Bijlweg, afspraken WSDH?
Willemsoord	Overgangsgebied centrum /haven	?	Gemengd (uit te werken)	Ontwikkelgebied	Ja	waarschijnlijk niet / Ja	Hotelplan omvat onder andere short stay. Doelgroep in eerste aanzet anders (ontwikkelgebied zeestad?)
Scholen aan zee (Sportlaan 54)	Gemengd gebied/ rand woonwijk	?	maatschappelijk	Deels in gebruik als schoolgebouw	Nee	Nee / Ja	Beter dan leegstand

¹⁴ Bij de kolom beleidsambities wegen we af in hoeverre een gemeente al een specifiek plan en/of ambitie heeft voor een bepaalde locatie. Gemeenten hebben een vorm van beleidsvrijheid waarbij men (onderbouwd) kan aangeven dat een bepaalde locaties voor andere doeleinden ingezet wordt of gaat worden. Zo kan het zijn dat een mogelijke geschikte en beschikbare locatie binnen BSG toch niet als geschikt alternatief kan worden gezien, aangezien de gemeente hier op korte tot middellange termijn al andere ambities voor heeft.

Vinkenterrein	woonwijk	16.000 m ²	Verkeer en verblijf (wijnz.geb.)	Trapveld opengebied	Ja	Nee / Ja	Ontwikkeling voorzien en plan gepresenteerd.
Koningsdriehoek	Woonwijk / centrumgebied	?	horeca	ontwikkelgebied	Ja	Nee / Ja	Plan gereed, kwetsbare omgeving
Bedrijventerrein de Dogger	bedrijventerrein	3.250 m ² / 4.400 m ²	gemengd	Beschikbare kavel	Ja	Nee / Nee	Het meeste is inmiddels uitgegeven / tijdelijk voorzien van pv
Langevliet 58-60	dorpskern	800 m ² bvo	maatschappelijk	Maatschappelijk voorziening	Ja	Nee / Ja	andere herontwikkeling
Spoorweghaven	bedrijventerrein	25.000 m ²	bedrijf	Braak liggend gebied	Ja	Nee / Ja	Andere ontwikkeling voorzien
Station Zuid	woonwijk	?	Verkeer en verblijf	Open gebied stationslocatie	Nee	Ja / Nee	Niet de vereiste uitstraling
Locatie Huize Tydtverdrif kanaalweg	woonwijk	1.600 m ²	Wonen - woongebouw	Parkeerterrein in afwachting ontwikkeling	Ja	Nee / Nee	Niet de vereiste uitstraling Andere ontwikkeling voorzien
Locatie de Riepel (naastgelegen)	dorpskern	3.500 m ²	centrum	Braak liggend gebied	Ja	Eventueel / Ja	Indien aantrekkelijk vormgegeven (entrée Julianadorp)
Locatie Ruyghweg (naast atletiekbaan)	Woonwijk / sportpark	12.000 m ²	sport	sportveld	Ja	Nee / Ja	Andere ontwikkeling voorzien
Tillenhof	woonwijk	?	Verkeer en verblijf	Braak liggend terrein	Ja	Nee / Ja	Andere ontwikkeling voorzien
Vogelzand 4102	woonwijk	?	maatschappelijk	In gebruik als maatschappelijke voorziening	Nee	Eventueel / Ja	Dan moet er een alternatief zijn voor de huidige gebruiker Ligt waarschijnlijk moeilijk in de buurt
Reggestraat 38	woonwijk	800 m ² bvo	maatschappelijk	Leegstaand schoolgebouw Niet beschikbaar	Nee	Nee / Ja	Dan moet er een alternatief zijn voor de huidige gebruiker. Is het gebouw geschikt ? Beter dan leegstand. Ligt gevoelig in de buurt.
Botel drijvende voorziening	havengebied	?	water	Vrije kade ruimte	?	?	Voor Spoorweghaven / bassin Willemsoord zijn andere beleidsambities, mogelijk andere locatie in de haven
Stuk grond achter volkstuinten nabij Tiny Houses	woonwijk	?	Groen (hangt af van locatie)	Braakliggend gebied	Ja	Nee / Ja	Tiny Houses voorzien
Tegenover azc defensie terrein Nieuweweg	Tussengebied woonwijk	?	Maatschappelijk - militair terrein	Defensie huisvesting, onbekend	Ja	Ja / Nee	

Willem Alexanderhof	woonwijk	?	Woongebied uit te werken	Braakliggend gebied	Ja	Nee / Nee	Panorama lokaal mogelijke toevoeging Woongebied in ontwikkeling
Drs. F. Bijlweg 1	Gemengd gebied	1.800 m ² bvo	gemengd	Leegstaand kantoorpand	Ja	Ja / Ja	In overleg met eigenaar. Ontwikkelaar zoekt invulling.

Bron: Input gemeente Den Helder, 2020; Verwerking Stec Groep, 2021

Schagen

Gemeente Schagen heeft zoveel mogelijk informatie aangeleverd om de afweging van alternatieven binnen BSG te maken. De informatie is grotendeels compleet. Bij een het in procedure brengen van een mogelijk plan voor de huisvesting van buitenlandse werknemers kan (op termijn) een actualisatie van onderstaande lijst noodzakelijk zijn.

Tabel 6: Overzicht alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied gemeente Schagen

Alternatief	Ligging	Omvang	Bestemming nu	Status	Beleidsambities?	Beschikbaar / geschikt te maken?	Want...
De Lus	Noordwesthoek stad Schagen Locatie bedrijventerrein.	3 Hectare	Bedrijfsbestemming	Uitgeefbare kavels	Betreft bestaand bedrijventerrein. 1 locatie voor huisvesting wordt ontwikkeld.	Nee / nee	Laatste 3 ha uitgeefbaar en overleg met bedrijven voor uit te geven grond.
Pronk	Zuidkant Warmenhuizen Locatie bedrijventerrein	0,5 Hectare	Bedrijfsbestemming	Uitgeefbare kavels	Betreft bestaand bedrijf.	Nee / nee	Bestaand bedrijf. Wordt meegenomen in uitwerking voorkeursgebied Warmenhuizen.
VEZET	Zuidkant Warmenhuizen Locatie bedrijventerrein.	10 Hectare	Bedrijfsbestemming	Uitgeefbare kavels	Betreft bestaand bedrijf.	Nee / nee	Bestaand bedrijf. Wordt meegenomen in uitwerking voorkeursgebied Warmenhuizen.
t Zand – Korte Bosweg 40	Korte Bosweg 40 Woonwijk	0,36 Hectare (10-16 woningen)	Bedrijfsbestemming	Bedrijfsopstallen	Woningbouwplan in voorbereiding, waarbij mogelijk sociale huurwoningen of goedkope koop Positief College Besluit	Nee / Nee, voldoet niet aan de bestendige beleidslijn	want concrete plannen voor woningbouw
Tuitjenhorn - Delftweg/Het nieuwe glas	Delftweg Woonwijk	17 Hectare (60 woningen)	Wonen	In aanbouw	Woningbouwplan Planologisch recht	Nee / Nee	want na genoeg gerealiseerd woningbouw
Schagen - Westerpark (zuid van kantoorgebouw)	Westerpark Woonwijk	0,3 Hectare (35 woningen)	Wonen	In aanbouw	Woningbouwplan Planologisch recht	Nee / Nee	want na genoeg gerealiseerd woningbouw
Schagen - Nijverheidsstraat 3	Nijverheidsstraat 3 Woonwijk	0,6 Hectare (12 woningen)	Wonen	In aanbouw	Woningbouwplan Planologisch recht	Nee / Nee	want na genoeg gerealiseerd woningbouw
Burgerbrug - Burgenweg 53	Burgerbrug 53 Bedrijf	1,3 Hectare (21 woningen)	Bedrijfsbestemming	Planontwikkeling	Woningbouwplan Ecologisch	Nee / Nee	Want voor vraag reguliere woningen nodig
't Zand	't Zand Noord Woonwijk	8,5 Hectare (278 woningen)	Wonen	In aanbouw fase 1, 95 woningen	Woningbouwplan Planologisch recht	wordt verder opgepakt bij de voorkeurs- zoekgebied 't Zand	want bestuurlijk draagvlak/omgeving nog niet duidelijk

Oude Handbalvelden- Oudesluis	Melchiorstraat Woonwijk	0,3 Hectare (20 woningen)	Recreatie	Vergevorderde planvorming	Woningbouwplan In procedure	Nee / Nee, voldoet niet aan de bestendige beleidslijn	want concrete plannen voor woningbouw
De Akker- Oudesluis	De Akker 15 Woonwijk	0,3 Hectare (24 woningen)	Bedrijfsbestemming	Vergevorderde planvorming	Woningbouwplan In procedure	Nee / Nee	Want voor vraag reguliere woningen nodig
Sint Maartensweg 68 – Sint Maartenbrug	Sint Maartensweg 68 Woonwijk	0,5 Hectare (25 woningen)	Maatschappelijk	Vergevorderde planvorming	Woningbouwplan In procedure	Nee / Nee, voldoet niet aan de bestendige beleidslijn	want concrete plannen voor woningbouw
Remmerdel - Warmenhuizen	Remmerdel Woonwijk	6 Hectare (150 woningen)	Wonen	Bouwrijp maken	Woningbouwplan Planologisch recht	Nee / Nee	Want voor vraag reguliere woningen nodig
Muggenburg-Zuid	Muggenburg Woonwijk	29 Hectare (700 woningen)	Wonen	Vergevorderde planvorming	Woningbouwplan Planologisch recht	Nee / Nee	Plan voor nieuwe woningen.

Bron: Input gemeente Schagen, 2021.; Verwerking Stec Groep, 2021. Gemeente Schagen actualiseert deze lijst regelmatig. De eerst volgende actualisatie vindt begin 2022 plaats.

Hollands Kroon

Gemeente Hollands Kroon heeft zoveel mogelijk informatie aangeleverd om de afweging van alternatieven binnen BSG te maken. De informatie is grotendeels compleet. Bij een het in procedure brengen van een mogelijk plan voor de huisvesting van buitenlandse werknemers kan (op termijn) een actualisatie van onderstaande lijst noodzakelijk zijn.

Tabel 7: Overzicht alternatieve locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied gemeente Hollands Kroon

Alternatief	Ligging	Omvang	Bestemming nu	Status	Beleidsambities?	Beschikbaar / geschikt te maken?	Want...
Henricusschool	Butterhoek 7 Hippolytushoef	Circa 0,4 ha	Maatschappelijk	Komt leeg na realisatie Brede School nabij de bestaande school aan de Elft.	Nog geen	Nee, niet gewenst vanuit beleid	Beleidslijn huisvesting laat huisvesting niet toe binnen woongebieden
Vmlg Marskeschool en bestaande BSO/Kinderdagverblijf	Irisstraat Hippolytushoef	Circa 0,7 ha	Maatschappelijk	Leegstaande school	Nog geen	Nee, niet gewenst vanuit beleid	Beleidslijn huisvesting laat huisvesting niet toe binnen woongebieden Check beleid: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628345/1
Voormalig café Harmonie	Kerkplein 1 Hippolytushoef	Circa 820 m²	Gemengd	Leegstaand café/partycentrum	Nog geen	Nee, past niet (meer) binnen BP	Beleidslijn huisvesting laat huisvesting niet toe binnen woongebieden
Voormalig gemeentehuis Wieringen	Elft 15 Hippolytushoef	Circa 4.500 m²	Ontwerp-bestemmingsplan voor woningbouw in procedure	Leegstaande kavel	Ja, woningbouw	Nee, andere ambitie	Woningbouw is in voorbereiding
Locatie Slingerweg Beter Wonen	Slingerweg, nabij het verzorgingshuis Noorderlicht	Circa 1.100 m²	Wonen	Leegstaande kavel	Mogelijk woningbouw	Nee, niet gewenst vanuit beleid	Beleidslijn huisvesting laat huisvesting niet toe binnen woongebieden
De Kule Den Oever	De Kule, Den Oever	2.250 m²	Wonen	Leegstaande kavel	Woningbouw	Nee / Nee	Woningbouw voorzien
Voormalig camping De Gest Den Oever	Gesterweg 17 Den Oever	Circa 1,5 ha	Recreatieve doeleinden	Leegstaande kavel	Woningbouw, zacht plan	Nee / Nee	Woningbouw voorzien
Locaties langs de N99 Den Oever	Havenweg Den Oever	Verschillende formaten	Bedrijfsbestemming	Diverse lege kavels	In principe bedrijven e/o hotel	Nee, Waddenpoort	http://www.waddenpoortdoener.nl/waddenpoortnieuwbsbrief5#/destrip
Recreatiepark De Wierde Den Oever	Akkerweg 41 Den Oever	Circa 4.000 m²	Recreatieve bestemming	Grotendeels lege kavel	Geen idee nog, wellicht een optie om huisvesting te realiseren, maar ligt lastig ivm eigendom situaties	Ja / Nee	Lastig te gebruiken i.v.m. eigendom situatie (versnipperd eigendom).
Voormalig CAV terrein Slootdorp	Havenkade 3 Slootdorp	Circa 7.000 m²	Bedrijfsbestemming	Diverse leegstaande bedrijfsbebouwing	Was als het goed is een idee om dit te herontwikkelen, geen idee van de status	Ja / Nee	Lastig i.v.m. eigendomssituatie, wel potentieel geschikte locatie.
Havenstraat Zijdevind	Tussen woonbebouwing/ke	5.200 m²	Groen	In gebruik als speelveld	Nee	Ja / Nee	Grond is eigendom gemeente maar ontwikkeling is in strijd met beleid.

	in en provinciale weg N241 nabij rotonde	2.200 m ²	Maatschappelijk	Pand staat leeg	Nee	Ja / Nee	
Kwartellaan 2 Wieringerwaard	Hoek Kwartellaan/Sportlaan an Wieringerwaard 1200 m2	Recreatie – volkstuin	In gebruik als volkstuinencomplex	Nee	Ja /nee	Nee / Nee	Grond en pand zijn eigendom gemeente maar ontwikkeling is in strijd met beleid. Grond is eigendom gemeente maar ontwikkeling is in strijd met beleid.
Achter Wilgenstraat/Iepenstraat at Winkel	Hoek Bosstraat / Wilgenstraat	10.000 m ²	Wonen	Pand staat leeg	Ja, woningbouw	Nee, woningbouw in voorbereiding	Woningbouw in voorbereiding.
Basisschool de Zwerm, Bosstraat in Winkel						Ja / Nee	Passend binnen beleid. Ligging nabij bedrijventerrein. Te klein.
T.O. Pomsloot 14, Barsingerhorn	Rand dorpskern Rand bedrijfsterrein	1.300 m ²	Wonen	Trapveldje	Nee	Nee / Nee	In strijd met beleid.
Sportlaan 34/36 Anna Paulowna	Dorpskern	5.430 m ²	Ontwerp BP ligt in procedure (woningbouw)	Voormalige basisschool. Alternatief in gebruik	Ja, woningbouw	Nee / Nee	Beleidslijn huisvesting laat huisvesting niet toe binnen woongebieden.
Van Balen Blankenstraat 11 Anna Paulowna	Dorpskern	1.300 m ²	Maatschappelijk	Voormalige bibliotheek. Huidige gebruik kerkenootschap	Nee	Ja / Nee	In strijd met beleid.
Volkstuinencomplex Anna Paulowna	Rand Dorpskern	0,04 km ²	Recreatie-Volkstuin	In gebruik als volkstuinencomplex	Nee	In gebruik als volkstuinen- complex	In ontwikkeling als bedrijventerrein.
Bedrijventerrein Hoornseweg Middenmeer langs A7	Rand Dorpskern op bedrijfstrein (bestemming gemengd)	0,02 km ²	Gemengd (bedrijven tot en met categorie 3.1)	Ligt braak	Wordt opgepakt om uit te geven als bedrijventerrein/brandweerker- azerne	Ja / Nee	In strijd met beleid.
Volkstuinencomplex Middenmeer	Rand Dorpskern op bedrijfstrein	0,02 km ²	Recreatie-Volkstuin	In gebruik als volkstuinencomplex	Nee	In gebruik als volkstuinen- complex	Woningbouw in voorbereiding.
Ingenieur Ovingestraat Wieringerwerf	Dorpskern	7.648 m ²	Maatschappelijk/ond- erwijs	Ligt braak?	Voorbereiding herstructurering Wieringerwerf	Woningbouw	In strijd met beleid Gronden zijn eigendom van de gemeente.
Volkstuinencomplex Wieringerwerf Oom Keesweg	Rand dorpskern	13.282 m ²	Recreatie/volkstuin	In gebruik als volkstuinencomplex	Nee	In gebruik als volkstuinen- complex	Grond is eigendom Rijksvastgoedbedrijf. Hollands Kroon heeft recht van erfpacht. maar ontwikkeling is in strijd met beleid
Hoek Langeweg/Kon. Julianalaan Slootdorp WRG03 G 400	Rand dorpskern, nabij rotonde N240	3.707 m ²	maatschappelijk	Grond ligt braak	Onbekend	Ja / Nee	

Bron: Input gemeente Hollands Kroon, 2021; Verwerking Stec Groep, 2021