

Notitie Quicksan Locatie De Lus, Schagen

Opdrachtgever: Kavel44

projectnummer: 218.74.50.00.00

Onderwerp: Quicksan huisvesting arbeidsmigranten Locatie De Lus, Schagen

Datum: 15-07-2020

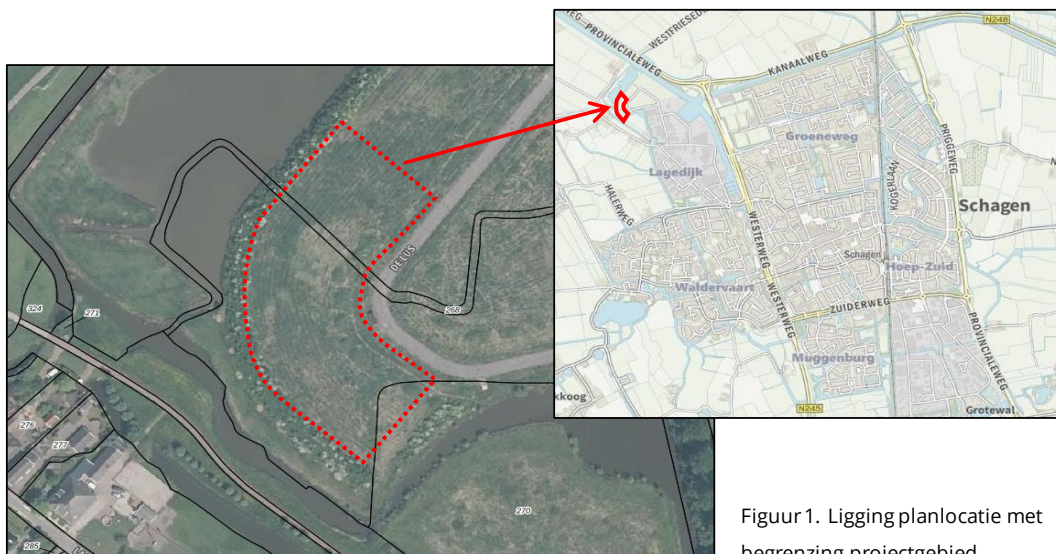
1.1 Vraagstelling

Op verzoek van het college van de gemeente Schagen zijn Kavel44 B.V. en De Leeuw Projectontwikkeling bezig om op het industrieterrein Lagedijk in Schagen tijdelijke huisvesting voor ca 340 arbeidsmigranten te realiseren, eventueel in combinatie met andere doelgroepen.

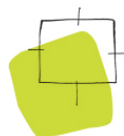
Om duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de realisatie van de huisvesting op de beoogde locatie is een zogenaamde Quicksan opgesteld. Gekeken is naar het geldende gemeentelijk beleid en naar de uitvoerbaarheid van het voornemen uit het oogpunt van planologie en milieu. Daarnaast dient voorliggend document ook te worden gezien als onderbouwing van het principeverzoek om bij de gemeente tot de beoordeling te komen of er al dan niet een procedure voor het voorgenomen plan kan worden opgestart.

1.2 Planlocatie en begrenzing projectgebied

De beoogde planlocatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is geprojecteerd op meerdere onbebouwde kavels aan de westzijde van het uitgebreide bedrijventerrein Lagedijk te Schagen, locatie De Lus geheten. Navolgende afbeeldingen geven de begrenzing van dit projectgebied weer. De totale oppervlakte beslaat circa 8.461 m².



Figuur 1. Ligging planlocatie met begrenzing projectgebied



De beoogde bebouwing voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt op deze kavels gepositioneerd. Het voorlopige ontwerp (d.d. 16-01-2020) laat een bebouwing van drie blokken zien, te weten Blok A, B en C. Zowel blok A als C voorzien in 24 wooneenheden van ieder 68 m² voor de huisvesting van 4 personen per eenheid. Blok B voorziet in 36 wooneenheden van ieder 68 m² voor de huisvesting van 4 personen per eenheid. Het gaat om eenheden met 4 afzonderlijke kamers en een gemeenschappelijke ruimte met keuken en sanitaire voorzieningen. Het gaat om zogenaamde 'tijdelijke' units te gebruiken voor een periode van 15 jaar. Navolgende figuur geeft een impressie van de voorlopig beoogde bebouwing.



Figuur 2. Impressie beoogde bebouwing

Aan de noord-, west- en zuidzijde bevindt zich het buitengebied van Schagen met in de verte Schagerbrug aan de noordzijde. Aan de oostzijde is de bestaande bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein Lagedijk aanwezig.

1.3 Geldende planologisch-juridische situatie

Op de planlocatie is de 'Beheersverordening bedrijventerrein Lagedijk' (vastgesteld op 20 februari 2018) van toepassing. De bestemming zoals opgenomen in het daarvoor geldende 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk' (vastgesteld op 27 november 2007) is hiermee gecontinueerd. Op de planlocatie geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' met aangeduide hoogteregeling 2 die ziet op een maximum bouwhoogte van 10 m. Voorts zijn op de planlocatie zoneaanduidingen 2 en 3 van toepassing. Hiermee is geregeld dat een sortering aan specifieke bedrijven als opgenomen in de lijst van toegelaten bedrijfstypen mogelijk is. Doorgaans gaat het om bedrijven variërend van milieucategorie 1 tot en met 3.2. Binnen de bestemming is de huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk, ook al is deze tijdelijk. Om het bouwen en het gebruik toe te kunnen staan, moet een ruimtelijke procedure voor het afwijken van de geldende beheersverordening gevolgd worden.



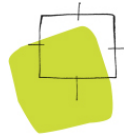
1.4 Relevant gemeentelijk beleid

BELEIDSKADER TIJDELIJKE HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN 2017

De gemeente Schagen heeft in 2017 haar beleid voor het huisvesten van tijdelijke werknemers vastgesteld. Hierin worden met name voorwaarden gesteld aan de huisvesting. De voor het planvoornemen belangrijkste voorwaarden uit het beleid zijn de volgende:

- de periode van het gebruik van de tijdelijke huisvesting wordt per geval vastgelegd, maar geldt voor een periode van ten hoogste 10 jaar (op basis van art 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bijlage II, artikel 4, lid 11, Besluit omgevingsrecht (Bor);
- huisvesting moet plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals verplaatsbare units;
- de huisvesting moet voldoen aan de genoemde algemene voorwaarden en de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF);
- iedere arbeidsmigrant moet een ruimte hebben van minimaal 10 m² aan gecombineerde voorzieningen (dus eigen ruimte met enige privacy en gemeenschappelijke ruimtes);
- de huisvesting moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (onder meer brandveilig gebruik);
- parkeren moet worden opgelost op eigen terrein en als parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, moet in overleg met de gemeente worden bekeken of er een andere parkeeroplossing kan worden gevonden waarover dan aanvullende afspraken worden gemaakt;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen (niet zijnde concurrentiebelangen), waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- gebruik van de woonunits voor doeleinden anders dan de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan.

In de verdere planontwikkeling moet in ieder geval met vorenstaande voorwaarden rekening worden gehouden. Dit hoeft geen belemmering te vormen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.



2. Omgevingsaspecten

2.1 ERFGOED

Archeologie

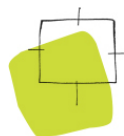
De gemeente Schagen heeft in 2009 haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Tot de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen behoort een archeologische beleidskaart waarop de gemeente is ingedeeld in verschillende zones met elk een eigen beschermingsregime. Wanneer in de gemeente een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, kan met de archeologische beleidskaart worden nagegaan wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er een noodzaak is tot het verrichten van archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie.

Navolgende figuur geeft de archeologische beleidskaart weer.



Figuur 3. Uitsnede Archeologische beleidskaart

Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt waarvoor een beschermingsregime geldt waarbij voor ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek verplicht is gesteld. Het projectgebied beslaat een oppervlakte van ruim 0.8 ha en overschrijdt daarmee de onderzoeksgrens. Op basis van deze kaart is archeologisch onderzoek voor het voornemen dan ook noodzakelijk.



In het verleden heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden op het gehele bedrijventerrein Lagedijk (RAAP, 2000). Uit dit onderzoek is gebleken dat het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein aangemerkt kan worden als een gebied met hoge tot zeer hoge archeologische waarden. Het projectgebied valt daarbuiten en kent daarmee in het archeologiebeleid ook een lagere bescherming. De planlocatie is reeds bouwrijp gemaakt. Het is aannemelijk dat archeologisch onderzoek voor deze percelen al heeft plaatsgevonden en dat de locatie is vrijgegeven. Dit zal echter duidelijk moeten worden aan de hand van informatie van de gemeente. Mocht blijken dat dit onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden dan zal dit alsnog uitgevoerd moeten worden. Uit de aanwezige informatie of het te verrichten onderzoek moet blijken of het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het bouwen van de huisvesting.

Cultuurhistorie

De planlocatie grenst aan het landschap West-Friesland West zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland. De planlocatie zelf maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied waarin geen provinciale structuren van cultuurhistorisch belang aanwezig zijn. Op de beoogde percelen is geen bebouwing aanwezig. Gezamenlijk zorgt dit er voor dat het voornemen niet in uitvoerbaarheid door cultuurhistorische waarden wordt belemmerd.

Consequenties voor het voornemen

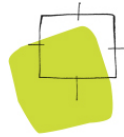
Aanvullend informatie of archeologisch onderzoek is noodzakelijk om beschermde waarden in beeld te brengen. Het project wordt in uitvoerbaarheid niet door cultuurhistorische aspecten belemmerd.

2.2 BODEMKWALITEIT

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem op de beoogde planlocatie is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's bestaan voor de volksgezondheid bij het gebruik van de planlocatie voor de voorgenomen functie.

Voor de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is het Bodemloket geraadpleegd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat voor de planlocatie in het verleden diverse verkennende bodemonderzoeken conform de NEN5740 hebben plaatsgevonden. Daarnaast hebben noodzakelijke saneringen plaatsgevonden. Op basis van deze onderzoeken en saneringen vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit planologisch gezien geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Omdat sprake is van nieuwe bebouwing en er ten behoeve van het plan wordt gebouwd en grondroerende werkzaamheden worden verricht, is een actueel verkennend bodemonderzoek noodzakelijk om de concrete bodemsituatie in beeld te brengen. Daarnaast kan dit bodemonderzoek de uit-



voerbaarheid van het planvoornemen vanuit milieuoogpunt aantonen. Het benodigde verkennend bodemonderzoek kan bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend.

Consequenties voor het voornemen

Te zijner tijd moet voor het planvoornemen een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

2.3 ECOLOGIE

Een onderzoek naar de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in het kader van de soorten- en de gebiedsbescherming is een verplicht onderdeel van een planologische procedure. Relevante wet- en regelgeving komt voort uit de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), laatstelijk geactualiseerd in 2019.

De planlocatie ligt op een afstand van circa 5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Zwanenwater & Pettemerduinen. Direct grenzend aan de planlocatie ligt een weidevogelleefgebied en loopt een ecologische verbindingszone. Het projectgebied zelf betreft onbebouwde grond. Een onderzoek moet uitwijzen of er op de planlocatie beschermde soorten aanwezig zijn en of er een relatie (en mogelijk negatief effect) tussen het planvoornemen en de omliggende natuurwaarden bestaat.

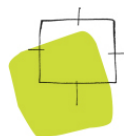
Naast een inventarisatie van relevante natuurwaarden is ook een zogenoemde stikstofberekening noodzakelijk om de effecten van het planvoornemen op beschermde, stikstofgevoelige, natuurgebieden in de wijde omtrek te onderzoeken.

Consequenties voor het voornemen

Gelet op de ligging van de beoogde planlocatie is een natuurwaardenonderzoek inclusief stikstofberekening voor het planvoornemen noodzakelijk. Hierbij moet worden onderzocht of beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn en dat er geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden optreden.

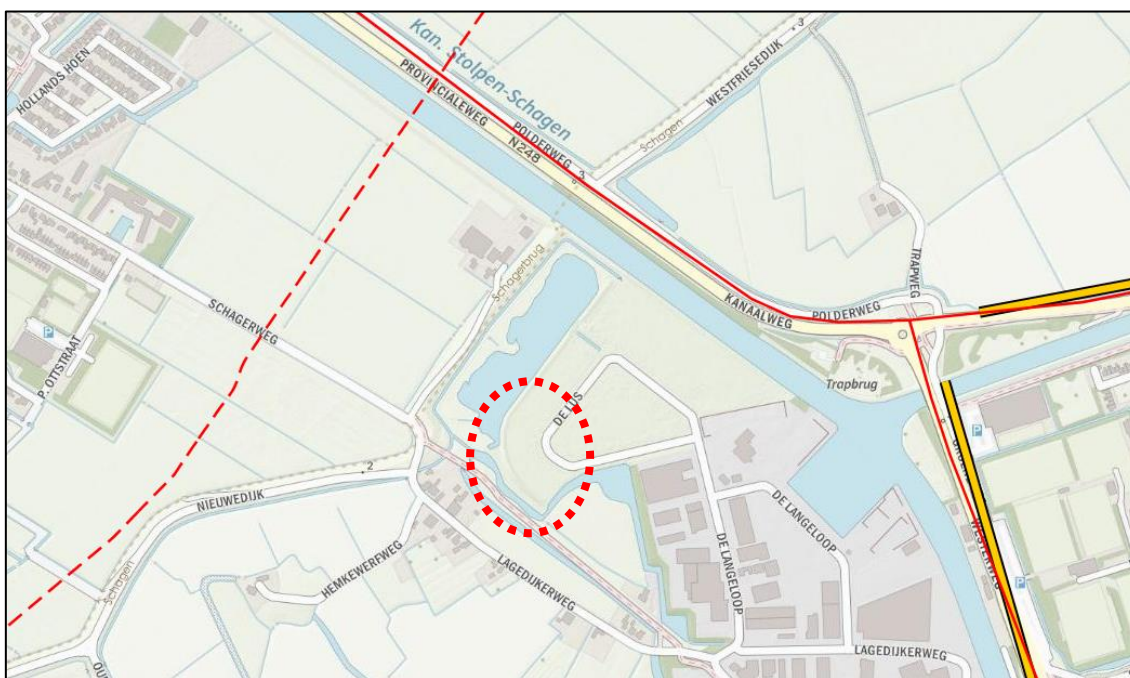
2.4 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Wet basisnet, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).



De risico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De gestelde normen hiervoor hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

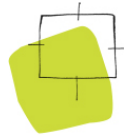
Voor de analyse van mogelijke risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie is de Risicokaart geraadpleegd. Navolgende figuur toont de kaartuitsnede hiervan voor de planlocatie en directe omgeving.



Figuur 4. Uitsnede Risicokaart

Op een afstand van circa 400 m aan de noordwestkant van de planlocatie loopt een buisleiding van N.V. Nederlandse Gasunie. Het betreft een aardgasleiding NEN3650. Hiervoor geldt een beleemmeringstrook van 5 m aan weerszijden van het hart van deze leiding. In deze strook is zakelijk recht van Gasunie gevestigd en mag niet worden gebouwd. Daarnaast dient met veiligheidsrisico's rekening te worden gehouden. Het te betrekken plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$) is nihil en ligt op de leiding zelf. Wat betreft het groepsrisico dienen de 1%- en 100%-letaliteitscontouren op de beoogde planlocatie te worden nagegaan. Deze contouren geven percentagegewijs aan in hoeverre personen, die op de planlocatie aanwezig zijn, kunnen komen te overlijden als gevolg van een incident met de leiding.

De buisleiding heeft een werkdruk van 66 bar en een uitwendige diameter van 914 mm (36 inch). De 1%-letaliteitsgrens van de leiding ligt daarmee op 430 m. 100%-letaliteit vindt plaats in een strook van 180 m. Gezien de ligging van de planlocatie op 400 m vanaf de buisleiding is de 1% letaliteitscontour van toepassing. Wanneer een planlocatie is gelegen in de 1%-letaliteitscontour kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Met het planvoornemen wordt de huisvesting van 336 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt. Een afweging moet worden gemaakt of het groepsrisico ter plaatse niet toeneemt. De veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan hierover advies uitbrengen.

Consequenties voor het voornemen

In de directe nabijheid van de planlocatie vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats (aardgas). Voor deze risicobron is een beperkte verantwoording van het groepsrisico ter plaatse van het projectgebied noodzakelijk.

2.5. GELUIDHINDER

Wegverkeerslawaai

Wanneer binnen een bij Wet geluidhinder (Wgh) vastgestelde geluidzone nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, moet middels akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai kan worden voldaan. Elke weg heeft in principe een geluidzone. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai dient de nabijgelegen provinciale weg N248 en de Schagerweg te worden betrokken. Deze wegen hebben op grond van de Wgh een geluidzone van 250 m. De afstand van de nieuwe huisvesting tot de provinciale weg bedraagt minimaal 300 m en valt buiten de geluidzone. De afstand van de planlocatie tot de Schagerweg is 170 m. De planlocatie valt hiermee binnen de geluidzone van deze weg. De overige wegen (Nieuwedijk en Lagedijkerweg) in de directe nabijheid hebben geen geluidzone.

Uit jurisprudentie blijkt dat hotel- en motelaccommodaties, recreatie- en vakantiewoningen en dergelijke objecten niet als geluidsgevoelig in de zin van de Wgh worden aangemerkt. Dit maakt dat een wettelijke toetsing aan de bepalingen hiervan dan ook niet noodzakelijk is. Deze lijn kan worden doorgetrokken voor het bieden van logies aan tijdelijke werknemers. Dit betekent dat akoestisch onderzoek in alle redelijkheid achterwege kan worden gelaten.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lagedijk', zoals opgenomen in de geldende beheersverordening, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de omliggende wegen. Hieruit blijkt dat het projectgebied is gelegen in een gebied waar een geluidsbelasting tussen de 48 en 53 dB is waargenomen. Dit komt overeen met de actuele indicatieve geluidbelasting zoals weergegeven op de [Geluidskaart](#) van het RIVM. Deze kaart geeft voor de planlocatie een indicatieve geluidsbelasting van 51-55 Lden in dBA weer dat neerkomt op een redelijke geluidkwaliteit. De huidige isolatie- en bouwnormen voor woningen maken het aannemelijk dat een aanvaardbare binnenwaarde voor de wooneenheden kan worden gerealiseerd.

Zoals aangegeven is akoestisch onderzoek voor het huisvesten van tijdelijke werknemers niet verplicht. Toch zal initiatiefnemer zich inspannen om ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat te komen tot een aanvaardbare geluidswaarde. In relatie tot wegverkeersgeluid is uitgangspunt om conform een normale woning te werken naar de wettelijke binnenwaarde van 33 dB. De uitwerking van dit aspect zal plaatsvinden in samenhang met de omgevingsvergunning voor het bouwen.



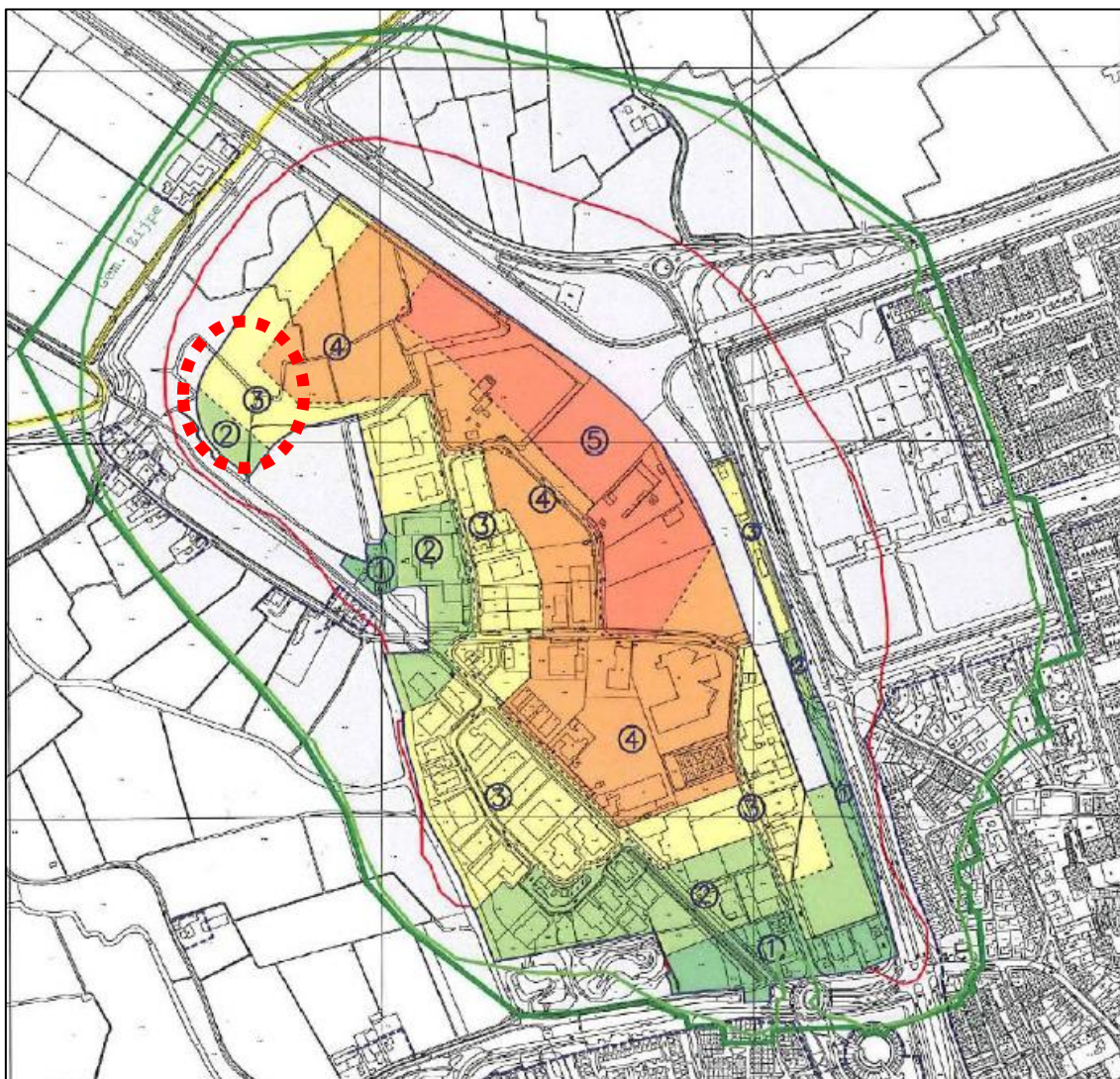
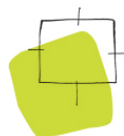
Met het voornemen wordt huisvesting van 336 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt. Zoals nader beschreven in paragraaf 2.7, heeft de huisvesting van seizoenarbeiders een lage verkeersaantrekkende werking. De planologisch toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein heeft een aanzienlijk hogere verkeersaantrekkende werking. Verwacht mag worden dat de verkeersgeneratie past binnen de ingecalculeerde verkeersbewegingen die bij ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn aangehouden. Het voornemen leidt dan ook niet tot meer geluidsbelasting van wegverkeer voor omliggende woningen. Gelet hierop vormt wegverkeerslawaai geen belemmering om het voornemen ter plaatse toe te staan.

Consequenties voor het voornemen

Er zijn geen verplichte aspecten in relatie tot de Wet Geluidhinder voor wat betreft verkeerslawaai. Wel zal initiatiefnemer omwille van een goed (tijdelijk) woon- en leefklimaat streven naar een acceptabele binnenwaarde (33dB). Dit wordt aangetoond in samenhang met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Industrielawaai

De planlocatie ligt op een gezoneerd bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein mogen zich zogenaamde grote lawaaimakers vestigen. Rondom het bedrijventerrein geldt een zone die afhankelijk van het aangrenzende woonmilieu is bepaald. Buiten de zone mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten de waarde van 50 dB(A) niet overschrijden. Buiten de zone gelden geen beperkingen voor (geluidsgevoelige) bestemmingen. Navolgende figuur geeft deze zone in de groene lijn weer. Binnen de zone bestaan beperkingen voor het bestemmen van geluidsgevoelige objecten. Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Als hoogst toelaatbare gevelbelasting geldt, met ontheffing via een verzoek hogere waarde, een waarde van 60 dB(A).

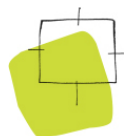


Figuur 5. Weergave zonering bedrijventerrein Lagedijk (bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk, 2007)

Het bedrijventerrein is daarnaast ook inwaarts gezoneerd. Binnen het terrein gelden verschillende zones waar afhankelijk van de zoneaanduidingen specifieke bedrijvigheid zich kan vestigen. De planlocatie ligt deels in zone 2 en deels in zone 3, zoals weergegeven in voorgaande figuur (rode stippellijn). Bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 3.2 is daarmee toegestaan. Direct grenzend aan de planlocatie liggen zone 4 en zone 5, waar zich zwaardere bedrijvigheid kan vestigen. Op dit moment is hier één zwaarder bedrijf gevestigd, namelijk een asfaltcentrale (Ooms Producten B.V.). Paragraaf 2.6 gaat nader in op de hinder vanwege bedrijvigheid.

Consequenties voor het voornemen

Vooralsnog geen, nadere uitwerking volgt in paragraaf 2.6.



2.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen/voorzieningen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met aanwezige woonbebouwing in de omgeving. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder hiermee in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Aan de hand van deze lijst kan worden nagegaan welke minimale afstanden (op basis van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar) moeten worden aangehouden tussen bedrijvigheid en hindergevoelige objecten (zoals woningen).

Met het planvoornemen wordt de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt. Huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gezien als een vorm van logiesverstrekking. Vanwege de tijdelijke aard van verblijven, is deze vorm van huisvesting uit milieuoogpunt niet hindergevoelig maar moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Bedrijvigheid versus huisvesting

Aanwezige bedrijvigheid

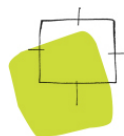
De planlocatie ligt op een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 toegestaan verdeeld over 5 zones. Te weten:

- zone 1, vergelijkbaar met de huidige milieucategorie 1 (10 m)
- zone 2, vergelijkbaar met de huidige milieucategorie 2 (30 m)
- zone 3, vergelijkbaar met de huidige milieucategorie 3.1 en 3.2 (50 m en 100 m)
- zone 4, vergelijkbaar met de huidige milieucategorie 4.1 en 4.2 (200 m en 300 m)
- zone 5, vergelijkbaar met de huidige categorie 5.1 (500 m)

Op korte afstand van de planlocatie is onder andere de volgende bedrijvigheid aanwezig:

Tabel 1. Weergave huidige bedrijvigheid (bron: Inventarisatie bestemmingsplan Lagedijk 2017, gemeente Schagen)

Naam	Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot planlocatie	Gecorrigeerde richtafstand
Bedrijfsverzamelgebouw	De Langeloop 10	Diverse bedrijvigheid in bedrijvencategorie max. 3.1	3.2	100	130	50
Bedrijfsverzamelgebouw	De Langeloop 12	Diverse bedrijvigheid in bedrijvencategorie max. 3.1	3.2	100	170	50
Ooms Construction	De Langeloop 8	Beton/ en asfaltcentrale	4.2	300	240	200
Structon Civiel	De Langeloop 11	Weg- en waterbouw	3.2	100	300	50
Buzolit	De Langeloop 13	Groothandel in hout- en	3.1	50	300	30



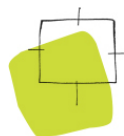
		plaatmateriaal				
David Zwart Dranghekken-verhuur	De Langeloo 15	Verhuur dranghekken (+ bedrijfswoning)	3.2	100	300	200
Veltkamp BV	De Langeloo 16	Opslagruimte	2	30	230	10
Bedrijfsverzamelgebouw	De Langeloo 17	Diverse bedrijvigheid max categorie 3.1	3..2	100	370	50
Green Works	Lagedijkerweg 20	Verwerkingschuur: leverancier snijbloemen, potplanten en pioenen	3.2	100	400	50
NatuursteenbedrijfVolten BV	Lagedijkerweg 16	Handel in natuursteen	4.2	300	440	200
Bollenplaten.nl	Lagedijkerweg 14	Groothandel in sorteerplanten voor bollenbedrijven	4.2	300	450	200
Spaansen BV	De Langeloo 6	Overslagterrein bouw/weg en waterbouw	5.1	500	450	300
Mister Vape	Lagedijkerweg 28	Verkoop elektrische sigaretten	4.2	300	230	200
Deens Bredging	De Langeloo 4	opslagterrein	3.2	100	550	50

Navolgende redenering is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk, als ook in de beheersverordening, opgenomen:

Rond het bestaande bedrijventerrein Lagedijk ligt een vastgestelde geluidszone ex artikel 53 Wet geluidhinder. De 50 respectievelijk 55 dB(A)-contouren bevinden zich gedeeltelijk in de aangrenzende delen van Waldervaart, Centrum, Groeneweg en het landelijk gebied. Op grond hiervan bestaat in die gebieden een hoger geluidsniveau (vanwege het industrieterrein) dan op grond van de typering van uit het VNGmilieuzoneringsysteem zou mogen worden verwacht. Immers, in een "rustige woonwijk" past bijvoorbeeld geen 55 dB(A) vanwege industrielawaai. In termen van de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" (VROM) passen bij een dergelijk geluidsniveau de typering "woonwijk nabij drukke verkeersweg", "woonwijk nabij gezoneerd industriegebied" en "in zone rond industrieterrein". Gemotiveerd kan daarmee aan afstandsstap lager worden aanhouden.

De weergegeven grootste richtafstanden worden bepaald door het aspect geluid. Zoals blijkt uit de laatste kolom van tabel 1, kan alle bedrijvigheid in de huidige situatie voldoen aan de gecorrigeerde richtafstand.

In 2019 is voor de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein een geluidreductieplan vastgesteld. De geluidbelasting per bedrijf maar ook de geluidbelasting van de bedrijvigheid op omliggende woningen is hiermee bepaald. De woningen op korte nabijheid van het projectgebied betreffen de woningen aan de Lagedijkerweg 38-48). Bij deze woningen is een maximale geluidbelasting tussen de 51 en 52 dB(A) in de dagperiode waargenomen. Deze woningen bevinden zich op circa 100 m van de projectlocatie en op ca 330 m van de dichtstbijzijnde 'lawaaimaker'.. De woningen aan Lagedijkerweg 32 t/m 36 bevinden zich op circa 240 m afstand tot de dichtstbijzijnde 'lawaaimaker'. De waargenomen geluidbelasting is hier ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode.



Op basis van het geluidmodel dat in dit reductieplan is opgenomen kan een akoestisch onderzoek uitwijzen wat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe huisvesting is. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt echter geen wettelijk kader dat bepaald wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien op grond van voorgaande duidelijk is dat woningen die op kortere afstand van de 'lawaaimakers' binnen de ontheffingsruimte tot 60 dB(A) zitten, kan gesteld worden dat dit zeker ook zal passen voor de planlocatie van tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten.

Voor zover nog bedrijfsontwikkeling toegevoegd kan worden op Lagedijk, zal alsdan per geval beoordeeld moeten worden hoe dit zich qua geluidsbelasting (en andere milieu-aspecten) verhoudt tot de omgeving. Primair in relatie tot de formeel geluidgevoelige functies zoals wonen. Daar zoals reeds gesteld voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten geen wettelijk kader geldt, zal voor een goed woon- en leefklimaat hier een specifieke beoordeling en afweging nodig zijn. Indien aan de orde, zal ook dan tot de maximale ontheffingsruimte van 60 dB(A) gegaan kunnen worden.

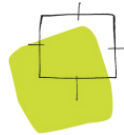
Geur en stof

Naast geluid kunnen de aspecten geur of stof ook een rol spelen in het ervaren van bedrijfshinder.

Bij de productie van asfalt kan geurhinder optreden. Mogelijke bronnen zijn: de schoorsteen, de bitumenopslag, de vrachtwagens en asfaltvoorraadsilo's, de menger, de ophaalbaan en de overstortpunten. Asfaltmenginstallaties moeten voldoen aan de geurvoorschriften uit artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit en de luchteisen zoals opgenomen in artikel 5.46 van het Activiteitenbesluit. Ditzelfde geldt voor de opslagterreinen die met name hinder vanwege stof veroorzaken. Voor de zwaarste bedrijvigheid, te weten de Asfaltcentrale en het Overslagterrein bouw/weg en waterbouw gelden dan ook richtafstanden ten aanzien van geurhinder. Zo is voor de asfaltcentrale een richtafstand van 200 m voor geur opgenomen. Voor het Opslagterrein is dit 300 m. Voor beide bedrijven wordt voldaan aan de richtafstand. Ten overvloede mag vermeld worden dat onderhavige locatie ten opzichte van de genoemde bedrijven gunstig ligt, gelet op de overheersende windrichting.

Te vestigen bedrijvigheid

Op basis van de planologische mogelijkheden kan op het bedrijventerrein een diversiteit aan categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Op de planlocatie zelf geldt een toegestane bedrijvigheid tot en met categorie 3.2. Direct grenzend aan de locatie is bedrijvigheid tot en met categorie 4.2 toegestaan. Op circa 200 m begint de zone waarin bedrijvigheid tot en met categorie 5.1 is toegestaan. Het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein is nog onbebouwd. Op deze gronden kan nog diverse bedrijvigheid zich vestigen. In 2017 is door het college van Schagen een Kaderbesluit genomen waarin de uitgangspunten voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het gebied uiteen worden gezet. In dit besluit is per gebied aangegeven wat er wel en niet mag. Aangegeven is dat op het gebied bij De Lus de categorie 5 vervalt en categorie 4 bedrijven worden beperkt. Hiermee wordt meer evenwicht met de andere deelgebieden gevonden. De hele zware bedrijvigheid op het bedrijventerrein zal daarmee beperkt blijven tot de bestaande bedrijvigheid. Desondanks blijft middelzware bedrijvigheid op korte afstand van de projectlocatie mogelijk. De te hanteren richtafstanden voor die categorieën bedrijvigheid reiken tot in de planlocatie.



Zoals aangegeven is huisvesting van arbeidsmigranten niet hindergevoelig en hoeft de combinatie van functies niet te leiden tot beperkingen in zowel het woon- en leefklimaat als in de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid. Daarnaast gaat het om de tijdelijke huisvesting, met een looptijd van 15 jaar. Dat neemt niet weg dat, zoals in voorgaande is beschreven, er aandacht wordt besteed aan het aspect geluid.

Huisvesting versus omliggende woningen

Naast dat het planvoornemen beperkend kan werken voor omliggende bedrijvigheid en andersom, kan de huisvesting ook hinder veroorzaken aan omliggende gevoelige functies zoals woningen. De huisvesting van arbeidsmigranten is een vorm van logiesverstrekking die qua aard en omvang het beste aansluit bij de categorie kampeerterreinen zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 m (milieucategorie 2). Op een afstand van circa 75 m ligt de dichtstbijzijnde woning van derden. De locaties worden van elkaar gescheiden door middel van waterpartijen, een fietspad en grasland. Gezien de ruime afstand en de tussenliggende 'obstakels' mag verwacht worden dat de huisvesting geen hinder veroorzaakt voor deze woning.

Resumerend ten aanzien van bedrijven en milieuzonering

Gelet op voorgaande aspecten is de beoogde functie inpasbaar en kan, ook in vergelijking met de huidige situaties en functies, voldoende gedaan worden om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten te bereiken.

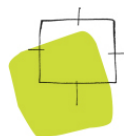
2.7 VERKEERSEFFECTEN

De planlocatie bevindt zich op het goed ontsloten bedrijventerrein Lagedijk. Een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden bepaald aan de hand van publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' van het kennisinstituut CROW¹. Per gebiedstype zijn cijfers van de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdag (verkeersgeneratie) met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. De gemeente Schagen wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gekwalificeerd als 'weinig stedelijk'. De locatie kan worden ingedeeld in de zone 'rest bebouwde kom'. Voor de logiesfunctie ten behoeve van arbeidsmigranten kan worden aangesloten bij de categorie 'kamerverhuur, niet-zelfstandig'.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie kan conform de genoemde CROW-publicatie in de zone 'rest bebouwde kom' per kamer worden uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 1 motorvoertuigbeweging per weekdagemaal. Het planvoornemen omvat het bieden van logies voor in totaal ten hoogste 336 personen. In worst-case scenario kan bij een volledige bezetting dan ook worden uitgegaan van een ritproductie van gemiddeld 336 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

¹ Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.



Opgemerkt dient te worden dat niet iedere arbeidsmigrant in Nederland over een eigen auto beschikt. Een deel van de berekende motorvoertuigen valt hierdoor weg. Daarnaast geldt dat de arbeidsmigranten met als voornaamste doel om te werken naar Nederland zijn gekomen. De ritproductie ten behoeve van ontspanningsdoeleinden is dan ook nihil.

Al met al mag er daarom vanuit worden gegaan dat het aantal motorvoertuigen vanwege het planvoornemen lager zal zijn.

De locatie wordt voor auto en fietsverkeer via De Lus op het bedrijventerrein ontsloten. Daarnaast wordt een nieuwe fietsverbinding aangelegd van de planlocatie naar het fietspad dat parallel loopt aan de Lagedijkerweg. Hiermee wordt de planlocatie voor fietsverkeer direct ontsloten op de omliggende wegen.

Gezien de ligging van de planlocatie ten opzichte van de diverse gebiedsontsluitingswegen in de omgeving en de nieuwe fietsverbinding kan worden aangenomen dat de verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor de huidige weginfrastructuur.

Parkeren

De gemeente Schagen hanteert haar eigen parkeerbeleid als vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. In deze nota wordt uitgegaan van gemiddelden. De huisvesting van de arbeidsmigranten vindt niet-zelfstandig plaats (bewoners hebben een eigen kamer maar delen de voorzieningen). Op basis van de nota kan per kamer worden uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte van 0,3 parkeerplaats per weekdagemaal. Op basis van een volledige bezetting van de voorgenomen huisvesting bedraagt de parkeerbehoefte 100,8 parkeerplaatsen.

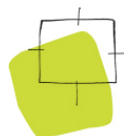
In het planvoornemen is rekening gehouden met 101 parkeerplaatsen waarmee voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen.

Consequenties voor het voornemen

Bij planontwikkeling dient voldoende rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte.

2.8 LUCHTKWALITEIT

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen dat projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit niet hoeven te worden getoetst aan grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³. Hiervan is sprake wanneer een plan tot meer dan 1.369 voertuigbewegingen van personenwagens, dan wel 132 voertuigbewegingen van vrachtauto's per weekdagemaal leidt (grenswaarde in 2019). Het project leidt niet tot een dusdanig extra aantal motorvoertuigbewegingen dat de luchtkwaliteit in betekende mate wordt beïnvloed (zie voorgaande paragraaf).



Consequenties voor het voornemen

Geen.

2.9 WATER

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vanwege de wettelijk verplichte watertoets in het kader van de Waterwet aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiertoe moet een watertoets worden uitgevoerd waarbij het voornemen voor een reactie aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) wordt voorgelegd.

Er is geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig. Aangrenzende in de groene omzoming van het nieuwe bedrijventerrein ligt een watergang. De beoogde gebouwen en bijbehorende erfverharding overschrijden naar alle waarschijnlijkheid de ondergrens die het HHNK bij verhardings-toename voor watercompensatie hanteert. Een digitale watertoets moet worden doorlopen om het HHNK te informeren over het voornemen. Hoogstwaarschijnlijk heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lagedijk, waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt, al in eerder stadium afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Informatie over eerdere afspraken en eventueel uitgevoerde compensatie kan in het overleg worden betrokken, Naderhand moet blijken of aanvullende watercompensatie noodzakelijk is.

Consequenties voor het voornemen

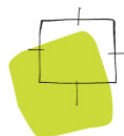
Afstemming en overeenstemming met het HHNK over eventuele watercompensatie is noodzakelijk.

3. Samenvatting en conclusie

In deze quickscan is kort ingegaan op het belangrijkste gemeentelijk beleid. Dit leidt niet tot bijzonderheden. Wel is een ruimtelijke procedure noodzakelijk om af te wijken van de geldende beheersverordening.

Voor het voorgenomen plan moeten in het voortraject nog verschillende onderzoeken naar diverse omgevingsaspecten uitgevoerd worden. Een samenvatting hiervan met een doorzicht naar de haalbaarheid van het planvoornemen is in navolgende tabel gegeven. Geconstateerd is dat diverse onderzoeksitems aandacht verdienen, maar dat deze niet hoeven te leiden tot een onuitvoerbaar planvoornemen. Met het planvoornemen kan sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Genoemde argumenten in voorliggende quickscan kunnen in de besluitvorming hierover als overweging worden meegenomen.

Omgevingsaspecten	Korte redenatie / onderbouwing	Nader onderzoek	Uitvoerbaarheid van planvoornemen	Toelichting



<i>Erfgoed</i>		X	Ja, mits	Het aantreffen van archeologische waarden en de daarmee gepaard gaande onderzoeks- en opgravingsverplichtingen kan de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen onder druk zetten, maar is geen reden dat een plan geen doorgang kan vinden.
<i>Bodemkwaliteit</i>		x	Ja, mits	In de bodem dienen geen grote verontreinigingen te worden aangetroffen die de financiële haalbaarheid van het plan belemmeren (in verband met een dan mogelijk noodzakelijke bodemsanering).
<i>Ecologie</i>		X	Ja, mits	In geval beschermde natuurwaarden worden geconstateerd, kunnen ontheffingstrajecten worden doorlopen.
<i>Externe veiligheid</i>		X	Ja, mits	Afhankelijk van de uitkomsten van groepsrisicoberekeningen vanwege de nabije ligging bij de aardgastransportleiding. De verwachting is dat het groepsrisico niet toeneemt.
<i>Geluidhinder</i>		x	Ja, mits	Het planinitiatief behoeft op grond van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek. Voor een verantwoord woon- en leefklimaat zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere gegevens worden overlegd om tot of nabij de 33 dB binnenwaarde te komen.
<i>Bedrijven en milieuzonering</i>		x	Ja, mits	Het planinitiatief behoeft goede onderbouwing maar op grond van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek. Daarbij geldt dat uitmetingen van aanwezige woningen blijkt dat aldaar via ontheffing hogere waarden aan de orde zijn. Deze woningen staan dicht op de 'lawaaimakers' en derhalve mag voor voorliggende initiatief (niet zijnde een geluidgevoelige functie in het licht van de Wet geluidhinder) aanvaardbare situatie worden gesteld. Qua overige hinder zoals stof en geur, geldt een vergelijkbare lijn.
<i>Verkeer en parkeren</i>	X		Ja, mits	Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.
<i>Luchtkwaliteit</i>	X		Ja	Geen bijzonderheden.
<i>Water</i>	X		Ja, mits	Afstemming + overeenstemming met HHNK nodig.