

**Domein Ruimtelijk
Team Ontwikkeling**

Beemster Garlic B.V.
t.a.v. de mevr. M. Kruiswijk - Oosterom
Rijperweg 129
1462 MH MIDDENBEEMSTER

uw brief van
15 november 2018

uw kenmerk
-

ons kenmerk
0439129886

datum
4 april 2019

onderwerp

Principe-uitspraak uitbreiding Beemster Garlic en huisvesting arbeidsmigranten

VERZONDEN 10 APR. 2019

Geachte mevrouw Kruiswijk - Oosterom,

Op 15 november 2018 ontvingen wij uw principeverzoek voor:

- uitbreiding van huidig bouwblok naar 2 hectare;
- vergunning voor verlenging huidige knoflookbewaarschuur;
- vergunning voor realisatie permanente huisvesting voor 20 personen;
- verlenging tijdelijke vergunning voor huisvesting van 20 personen in huidige woonunits; op het perceel van Beemster Garlic, Rijperweg 129 te Middenbeemster.

Achtergrond

De achtergrond van uw verzoek is dat Beemster Garlic een toekomstbestendig bedrijf wil realiseren. U geeft aan dat op 1 september 2018 in totaal 45 hectare landbouwgrond is aangekocht om zowel het akkerbouwbedrijf als het melkveehouderijbedrijf op een verantwoorde, grondgebonden wijze te laten groeien met het oog op bedrijfscontinuïteit.

Uitbreiding van huidig bouwblok naar 2 hectare

U laat weten dat een verwezenlijking van de gewenste planvorming niet past binnen het huidige bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Het gewenste bouwblok is 120 meter breed en 166,60 meter lang, wat te maken heeft met aanwezigheid van twee volwaardige agrarische bedrijven op één locatie. Vorm en grootte worden grotendeels bepaald door gewenste uitbreiding van knoflookbewaarschuur. Ook is 166,60 meter lengte gewenst om uitbreidingsmogelijkheden te hebben voor het melkveebedrijf en de gewenste permanente huisvesting. Tussen bedrijfsgebouwen en gewenste permanente huisvesting is 25 meter ruimte gewenst om een brandveilige situatie te realiseren.

Vergunning voor verlenging huidige knoflookbewaarschuur

Van het kweek- en verwerkingsproces voert Beemster Garlic alleen het bewaren van de knoflook niet volledig in eigen beheer uit. Bijna de helft van alle knoflook wordt bij externe bedrijven met speciale koelcellen bewaard. U geeft aan dat de externe bewaring hogere kosten, (bedrijfs)onzekerheid, mindere kwaliteit en meer transport met zich mee brengt.

bijlage(n): Geen



Verder is het van belang om de zelf verbeterde bewaar technologie in aangepaste koelcellen, omwille van de concurrentiepositie niet toe te passen bij externe bewaar-bedrijven. Het is de bedoeling 90 procent van de knoflook op de Rijperweg te bewaren. Daartoe is een verlenging van de bewaarschuur aan de westkant nodig. Langs deze schuur wordt een streekeigen bomenrij aangeplant.

Vergunning voor realisatie permanente huisvesting voor 20 personen

In 2011 heeft de stichting Agrarische beoordelingscommissie de noodzaak van huisvesting voor 40 arbeidsmigranten aangetoond. U geeft aan dat de arbeidsbehoefte en de daarbij noodzakelijke huisvestingsvraag sindsdien alleen maar groter is geworden op uw bedrijf.

De huidige tijdelijke vergunning voor huisvesting in woonunits van 40 personen loopt in 2020 af. Beemster Garlic wil het personeel in de toekomst een gedegen huisvesting bieden en vraagt daarom een vergunning aan voor permanente huisvesting. Tussen bedrijfs-gebouwen en gewenste permanente huisvesting is 25 meter ruimte gewenst om een brandveilige situatie te realiseren.

Verlenging tijdelijke vergunning voor huisvesting van 20 personen in huidige woonunits

Beemster Garlic wenst de permanente huisvesting voor 40 personen in twee fasen te realiseren. De eerste fase geschiedt vóór het aflopen van de huidige, tijdelijke vergunning, de tweede fase geschiedt over 5 jaar.

Beide fasen omvatten realisatie van permanente huisvesting van 20 personen. Om 40 personen te kunnen blijven huisvesten wordt verzocht om ook de huidige vergunning voor het huisvesten van 40 personen in woonunits te "halveren" naar 20 personen voor een maximum periode van 5 jaar na 2020.

Uitspraak principeverzoek

In beginsel hebben wij een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek, waaraan wij wel de nodige voorwaarden verbinden. De motivering en de voorwaarden volgen hierna.

Beoordeling plan

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" kent de locatie waar het verzoek betrekking op heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het van toepassing zijnde bouwvlak is 93 meter breed en 150 meter diep (1,4 hectare). Op 5 december 2013 is een projectbesluit genomen om de bouw van een schuur ten westen van dit bouwvlak mogelijk te maken voor de opslag van kisten en machines en voor ULO-koelcellen. Voor de units waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, is een omgevingsvergunning verleend voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een periode van 5 jaar tot 2020.

Uw verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft 'bouwen buiten het bouwvlak'. Er wordt een verdere vergroting van het bouwvlak voorgestaan tot 2 hectare ten behoeve van 2 schuren en huisvesting van arbeidsmigranten.

Uitbreiding van huidig bouwblok naar 2 hectare

Zowel gemeentelijk als provinciaal beleid bieden in beginsel basis voor bedrijfsuitbreiding tot maximaal 2 hectare en de huisvesting van arbeidsmigranten. Gezien de planologische mogelijkheden waar gebruik van wordt gemaakt én de voorgenomen uitbreidingen wordt geconcludeerd dat de grote openheid van het landschap wordt aangetast. Aantasting van deze openheid is echter niet wenselijk. Daarom is het van belang dat de economische noodzaak van het voornemen wordt aangetoond.

Gelet hierop kan planologische medewerking worden overwogen als overeenstemming wordt bereikt over een Des Beemsters verantwoorde stedenbouwkundige invulling én na deskundig agrarisch advies van Stichting Agrarische beoordelingscommissie (Stichting Abc) omtrent de volwaardigheid van het bedrijf en de (economische) noodzaak van de bedrijfsuitbreiding en arbeidsmigrantenhuisvesting.

Het is dus nodig om een concreet bouwplan aan te leveren, opdat een uitspraak gedaan kan worden over de stedenbouwkundige invulling van de beoogde bebouwingen. Daarom dient u na een positief advies van Stichting Abc alsnog een (meer) uitgewerkte bouwtekening te overleggen ten behoeve van een definitieve stedenbouwkundige beoordeling. Het advies van de Stichting Abc dient aanvullend en geactualiseerd te zijn ten opzichte van de advisering van commissie van acht jaar geleden.

Vergunning voor verlenging huidige knoflookbewaarschuur

Voor een verlenging van de bestaande knoflookbewaarschuur geldt hetzelfde als voor een uitbreiding van het huidige bouwblok naar 2 hectare. De verlenging is namelijk onderdeel van het bouwplan waarvoor vergroting van het bouwvlak nodig is.

Ook op dit punt kan planologische medewerking worden overwogen als overeenstemming wordt bereikt over een Des Beemsters verantwoorde stedenbouwkundige invulling én na deskundig agrarisch advies van Stichting Agrarische beoordelingscommissie omtrent de volwaardigheid van het bedrijf en de (economische) noodzaak van de bedrijfsuitbreiding

Vergunning voor realisatie permanente huisvesting voor 20 personen

Op zich is er geen bezwaar tegen het realiseren van adequate (permanente) huisvesting voor personeel op eigen terrein. Personeel hoeft dan niet naar alternatieve vormen van woonruimte te zoeken, die wellicht niet altijd even geschikt, betaalbaar en veilig is of geschikt is met het oog op een te grote belasting van de leefbaarheid in de straat of buurt.

Verlenging tijdelijke vergunning voor huisvesting van 20 personen in huidige woonunits

Beemster Garlic wenst permanente huisvesting voor 20 én tijdelijk extra 20 arbeidsmigranten in vrijstaande huisvesting. Die extra 20 zouden nu nog nodig zijn, maar misschien op termijn door bedrijfstechniek niet meer. Bovendien zou permanente huisvesting van 40 arbeidsmigranten nu financieel niet haalbaar zijn.

Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten

De gemeentelijke Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten uit 2009 stelt verschillende voorwaarden aan het oprichten van vrijstaande huisvesting bij bedrijven in het buitengebied. Zo moet er een door de eigenaar, of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider of beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig zijn. Onderkomens zijn toegestaan met een maximaal gebruiksoppervlakte (GBO) van 200m² (exclusief recreatieruimten). Daarnaast staat de beleidsnota maximaal 20 arbeidsmigranten in vrijstaande huisvesting toe.

Voor huisvesting in bestaande of nieuwe in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing gelden nagenoeg dezelfde voorwaarde, met het verschil dat er niet meer dan 15 kamers zijn voor in totaal niet meer dan 30 personen.

De regeling is zo dat werkgevers gebruik kunnen maken van beide mogelijkheden, maar dat er nooit meer dan in totaal 30 personen gehuisvest mogen worden. Het huisvesten blijft een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering.

De huisvesting - in welke vorm dan ook - moet passen binnen het (aan te passen) agrarisch bouwblok, zoals opgenomen in een bestemmingsplan. Een recreatieruimte of woonkamer moet net als een keuken aanwezig zijn. Verrommeling dient te worden tegengegaan en de huisvesting mag niet verstorend zijn voor het landelijk aanzien.

Per verzoek wordt gekeken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Bij deze mogelijkheden moeten de eisen, voortkomende uit milieuwetgeving, goed in acht worden genomen, zodat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering ten gevolge van de huisvesting (milieucirkels, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit).

Het verzoek voor zowel permanente als tijdelijke huisvesting van in totaal 40 arbeidsmigranten zal onderdeel uitmaken van de toets door Stichting Abc.

Overige aspecten

Ten aanzien van verkeer en parkeren is er geen bezwaar tegen de voorgestelde uitbreiding, zolang alles op eigen terrein wordt opgelost. Met de opslag op eigen terrein zullen de tussentijdse transporten afnemen. Dit scheelt veel voertuigbewegingen met grote voertuigen, wat een positief effect heeft op de directe omgeving.

Te verwachten valt dat het gebruik van vuilwater zal toenemen. Daarmee rekening houdend zal een meervoudige rioolaansluiting (septictank) aangebracht moeten worden.

Gelet op de impact op het landschap zal een zorgvuldig proces gevoerd moeten worden in samenwerking met Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Indien nodig legt de rijksdienst het voorstel door naar UNESCO.

Principe-uitspraak

Samenvattend zeggen wij in beginsel planologische medewerking toe aan het door u ingediende principeverzoek voor:

- uitbreiding van huidig bouwblok naar 2 hectare;
- vergunning voor verlenging huidige knoflookbewaarschuur;
- vergunning voor realisatie permanente huisvesting voor maximaal 20 personen;
- vergunning voor tijdelijke huisvesting van maximaal 20 personen in huidige woonunits; met in achtneming van de Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten.

Voorwaarden

Aan planologische medewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

- gezien de omvang van het project wordt medewerking uitsluitend verleend middels een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor het perceel van Beemster Garlic, om gewenste ontwikkelingen:
 - uitbreiding huidig bouwblok naar 2 hectare;
 - verlenging huidige knoflookbewaarschuur;
 - realisatie permanente huisvesting voor maximaal 20 personen; mogelijk te kunnen maken;
- in combinatie met een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan een tijdelijke huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten gefaciliteerd worden;
- in het op te stellen bestemmingsplan dient ook verwerkt te worden:
 - het projectbesluit van 5 december 2013 voor het oprichten van een berging ten westen van het huidige bouwblok;
 - de omgevingsvergunning van 8 augustus 2013 voor het geheel vernieuwen, vergroten en verplaatsen van de bedrijfswoning;

- na ondertekening van een anterieure overeenkomst zal Stichting Agrarische beoordelingscommissie (Abc) schriftelijk verzocht worden advies uit te brengen met betrekking tot de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak van de gewenste bedrijfsuitbreiding en arbeidsmigrantenhuisvesting;
 - na een positief advies van Stichting Abc dient u uitgewerkte bouwtekeningen te overleggen ten behoeve van de definitieve beoordeling van het plan door Landschap & Vormgeving ten behoeve van een Des Beemsters verantwoorde stedenbouwkundige invulling;
 - na accordering van het plan door Landschap & Vormgeving kunt u om een gecoördineerde procedure verzoeken (bestemmingsplan plus een aanvraag omgevingsvergunning), waarbij op eigen kosten het bestemmingsplan aangeleverd wordt;
 - in de toelichting van het bestemmingsplan (en een eventuele ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning) moet helder zijn aangegeven hoe:
 - uitbreiding van het huidige bouwblok naar 2 hectare gemotiveerd wordt, in zowel ruimtelijke zin als in bedrijfstechnische zin;
 - verlenging van de huidige knoflookschuur landschappelijk wordt ingepast;
 - huisvesting van arbeidsmigranten gaat plaatsvinden. Daarbij dient duidelijk aangegeven te worden wat de noodzaak is voor de permanente huisvesting van maximaal 20 personen plus een tijdelijke huisvesting van maximaal 20 personen, overeenkomstig het advies van Stichting Abc. Bij tijdelijke huisvesting zal ook aangegeven moeten worden voor welke periode de tijdelijkheid zal gelden.
- Daarbij moet ook rekening gehouden worden met mogelijke kabels en leidingen in de ondergrond en de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- er dient aandacht te zijn voor de afvoer van vuilwater;
 - het bepaalde in artikel 3 "Agrarisch" van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is overeenkomstig van toepassing, voor zowel de bouwregels als de gebruiksregels;
 - economische uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd, in die zin dat alle mogelijke kosten (gemeentelijke plankosten, eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de omliggende boven- en ondergrondse openbare infrastructuur, en eventuele planschadekosten) op de initiatiefnemer worden verhaald. Daartoe dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden;
 - kosten voor het laten opstellen van een bestemmingsplan (en een eventuele ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning), alsmede de kosten voor de onderliggende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gewezen wordt op het belang van de ruimtelijke onderbouwing voor het project in de toelichting van het bestemmingsplan (en bij een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het geldende bestemmingsplan). Daarin moet het project worden getoetst aan al het geldende overheidsbeleid. Ook moet een verantwoording gegeven worden hoe het project zich verhoudt tot alle omgevingsaspecten. In het bijzonder wordt gewezen op het belang van voldoende ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in het cultuurhistorische landschap van de Beemster.

Als het project gepaard gaat met activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geven wij in overweging ons te verzoeken het bestemmingsplan gecoördineerd met een aanvraag voor een omgevingsvergunning in procedure te brengen.

In het kader van deze principe-uitspraak willen wij eerst nader inzicht verkrijgen in de economische uitvoerbaarheid van dit project. Ten behoeve van een nader (ambtelijk) onderzoek verzoeken wij u eerst, voordat vervolgstappen in de vormgeving van dit project worden genomen, contact op te nemen met mevrouw [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]

Vooroverleg en aanvraag

Nadat duidelijkheid is verkregen over de economische uitvoerbaarheid van het project, kan het proces voor de totstandkoming van een bestemmingsplan worden gestart. Daarbij adviseren wij nadrukkelijk om een concept van het bestemmingsplan ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. Naar aanleiding hiervan kan eventueel een overleg tussen u en de gemeente plaatsvinden. Voor het plannen van een overleg kunt u contact met de gemeente opnemen via de onderaan in deze brief vermelde contactgegevens.

Als aan de gestelde voorwaarden van de beginseluitspraak is voldaan en gezamenlijk tot het oordeel wordt gekomen dat het concept van het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gereed is, kunt u overgaan tot het indienen van een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan in de zin van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad van de gemeente Beemster. Nadat deze aanvraag is ingediend, zal de planologische procedure worden opgestart. In grote lijnen behelst dit het wettelijk vooroverleg, de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan gedurende welke termijn zienswijzen kunnen worden ingebracht, vaststelling door de raad en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een beroepstermijn. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking (behoudens een ingediend verzoek om voorlopige voorziening).

Informatief karakter

Wij wijzen u erop dat deze brief slechts een informatief karakter heeft. Wij hebben hiervoor een uitspraak gedaan op het door u ingediende principeverzoek. Tegen deze uitspraak kunt u geen bezwaar maken. Zodra is beslist op een formele aanvraag bestaat wel de mogelijkheid om daartegen bewaar te maken en vervolgens beroep in te stellen.

Wij zijn uitgegaan van de door u verstrekte gegevens bij het verzoek. Daarbij is de uitspraak gedaan op grond van thans geldende regels, geldend beleid en inzichten daaromtrent.

Leges

Voor het behandelen van het principeverzoek is € 213,15 aan leges verschuldigd. U heeft hiervoor een nota ontvangen of ontvangt hiervoor nog een nota.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED].

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster,
namens deze,

C. Schouten van der Velden
Teammanager Ontwikkeling