

Bijlage X – Aanmelding Chw bestemmingsplan



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Verzenddatum

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Uw brief van

onderwerp:

Aanmelden innovatieve duurzame experimenten

Contact

Paul Visser

Pagina

1/2

T 088 - 321 50 00

Geachte [REDACTED]

Hierbij willen wij graag het project 'Duurzame tijdelijke logiesaccommodatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp' aanmelden als pilot in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Met deze pilot zouden we gebruik willen maken van de mogelijkheid om op grond van artikel 7c uit het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Voor verdere gegevens verwijzen wij u naar het bijgevoegde "projectformat Innovatieve duurzame experimenten". Wij zien uw bericht over het honoreren van het verzoek tot aanmelding met belangstelling tegemoet. Indien u vragen of opmerkingen heeft over de aanmelding kunt u contact opnemen met de heer P.J. Visser.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders,

W. Eppinga
20-06-2023
secretaris

A. van Dam
20-06-2023
burgemeester

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.
Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

Contact

www.hollandskroon.nl
T 088 - 321 50 00

Social Media

facebook.com/hollandskroon
 @hollandskroon

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785
BIC: BNGHNL2G

Bijlage:

- Projectformat Innovatieve duurzame experimenten

1. Titel project
Duurzame tijdelijke logiesaccommodatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp
2. Indiener
Gemeente Hollands Kroon
3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)
Initiatiefnemers Initiatiefnemer van het project is Farm Field Onroerend Goed BV (hierna: Farm Field OG). Farm Field OG is de eigenaar van alle gronden en opstallen die in gebruik zijn door het agrarische bedrijf AS de Boer BV en AgroStar Uitzendorganisatie BV (hierna: AgroStar). AS de Boer BV is een volgronds groente teelt bedrijf dat is gespecialiseerd in de teelt van diverse koolsoorten, pootaardappelen en tulpenbollen en is gevestigd aan de Valbrugweg 6 in 't Veld. In 2002 is AS de Boer begonnen met een stageproject voor internationale werknemers. Agrarische bedrijven uit de regio begonnen te vragen of AS de Boer ook internationale werknemers voor hen kon regelen. Daaruit is AgroStar ontstaan. Inmiddels werken er bij Agrostar 250-400 personen bij circa 50 bedrijven in de regio (zie AgroStar Uitzendorganisatie B.V.). AgroStar is gevestigd aan de Valbrugweg 4 in 't Veld. Achtergrond project, locatie en gemeentelijk beleid Farm Field OG/AgroStar heeft een grote en urgente behoefte aan huisvestingsplekken voor de internationale medewerkers. Hiertoe zijn al sinds 2015 diverse initiatieven genomen. In 2018 is Farm Field OG eigenaar geworden van het intensief veehouderijbedrijf Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. Op deze locatie is in 2019 een plan gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van 200 personen voor een periode van 20 jaar. Op 27 februari 2020 vond in de gemeenteraad de behandeling van het principeverzoek op grond van artikel 6 van de gemeentelijke 'beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers' plaats. Het voorstel is toen verworpen door een kleine meerderheid van de gemeenteraad. Op 9 maart 2022 heeft Farm Field OG/AgroStar opnieuw een principeverzoek ingediend, maar nu voor een tijdelijke huisvesting van 100 personen voor een periode van 10 jaar. Op 14 juli 2022 stemde de gemeenteraad van Hollands Kroon met een overweldigende meerderheid van 24 tegen 1 stem in op grond van artikel 6 van de 'beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers'. Diezelfde avond op 14 juli 2022, heeft de gemeenteraad besloten om artikel 6 uit de beleidsregels te schrappen. Op 13 februari 2023 zijn deze nieuwe beleidsregels – zonder artikel 6 – gepubliceerd en van kracht. Zie bijlage. De provincie Noord-Holland beoordeeld de tijdelijke logiesvoorziening als een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling. Het vergunnen van de logiesvoorziening door middel van een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (uitgebreide procedure) kent juridische risico's, omdat het plan – door het vervallen van artikel 6 – inmiddels formeel niet meer past in de 'beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers', maar gelet op het besluit van de gemeenteraad van 14 juli 2022 wel gewenst is. Doel Het doel van het project is om: 1. Het bestaande intensief veehouderij bedrijf aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp te slopen en saneren; 2. Een tijdelijke logiesvoorziening voor 100 personen te realiseren en te exploiteren voor een periode van 10 jaar; 3. De bestaande bedrijfswoning Westerweg nr. 27a te herbestemmen naar een plattelandswoning; 4. De bestaande bedrijfswoning Westerweg nr. 27 binnen het bouwblok te verplaatsen en nieuw te bouwen. De bestaande bedrijfswoning Westerweg nr. 27 wordt getransformeerd tot kantoor, ontvangstruimte en facilitaire ruimte en geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar;

5. De agrarische bestemming met bouwblok te behouden, zodat na 10 jaar de logiesaccommodatie verwijderd kan worden en er ruimte is om agrarische opstallen/schuren te realiseren.

Een 3D visualisatie van het plan voor de tijdelijke logiesaccommodatie is bijgevoegd.

Betrokken partijen

Betrokken partijen bij het project zijn:

- Farm Field Onroerend Goed BV (eigenaar grond en opstallen en initiatiefnemer)
- ~~AgroStar~~ Uitzendorganisatie BV (beoogde exploitant)
- Gemeente Hollands Kroon
- Provincie Noord-Holland

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

Greenport Noord-Holland Noord

De ~~agri~~-food sector is één van de drie economische speerpuntclusters in de regio Noord-Holland Noord. Niet voor niets is de regio één van de zeven nationale ~~Greenports~~. De Greenport Noord-Holland Noord is nationaal en internationaal uniek doordat de hele keten van zaadje tot bord/vaas aanwezig is. Van de top 10 zaadbedrijven wereldwijd zijn er 4 gevestigd in Noord-Holland Noord. Deze bedrijven, inclusief tal van andere zaadbedrijven, vormen samen ~~Seed Valley~~ (zie [Welkom bij Seed Valley - a smart way to grow](#)). Door het milde klimaat met relatief warme winters en relatief koele zomers én de vruchtbare grond is Noord-Holland Noord geschikt voor de teelt van uiteenlopende gewassen. Er zijn dan ook veel agrarische productiebedrijven gevestigd in Noord-Holland Noord, met uiteenlopende gewassen. Niet voor niets zijn de twee grootste ~~groentesnijderijen~~ van Europa gevestigd in Noord-Holland Noord. Bovendien is Noord-Holland Noord ook het grootste teeltgebied van tulpenbollen. Ook de glastuinbouw en toeleverende (machinebouw)industrie zijn sterk vertegenwoordigd in Noord-Holland Noord.

AgroStar

AgroStar is een uitzendbureau dat zich richt op het leveren van personeelsoplossingen voor de agrarische sector in Noord-Holland Noord. Circa 50 bedrijven uit de regio zijn klant. Zij betrekken afhankelijk van het seizoen 250-400 personeelsleden bij ~~AgroStar~~. De medewerkers worden ingezet voor het planten van gewassen, gewasverzorging, oogsten en verwerken. De medewerkers zorgen er dus letterlijk voor dat er voedsel wordt geproduceerd dat via de supermarkten de consumenten bereikt.

Huisvesting / logies

De medewerkers van ~~AgroStar~~ zijn vrijwel allemaal afkomstig uit Oost Europa. Dit komt omdat Nederlanders vaak niet bereid en/of beschikbaar zijn het zware en seizoensgebonden werk uit te voeren. De medewerkers van ~~AgroStar~~ komen vaak voor een periode van enkele maanden naar Nederland toe om het werk uit te voeren. Hiertoe zijn logiesplekken nodig. Het bestemmen/vergunnen van (tijdelijke) logiesaccommodaties draagt bij aan de versterking van de economische structuur doordat de hele agrarische keten/economie in Noord-Holland Noord hierdoor in stand kan blijven. Anders gezegd: zonder logiesplekken voor agrarische productiemedewerkers hebben de zaadproducent, plantenproducent en machinebouwer geen klanten en hebben verwerking- en verpakkingbedrijven geen product en ligt er uiteindelijk geen eten bij u thuis op het bord.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Het project heeft meerdere innovatieve componenten.

1. Herontwikkeling. Een verouderd intensief veehouderijbedrijf wordt gesloopt en gesaneerd. Daarmee wordt de stikstofdepositie in kwetsbare Natura2000 gebieden verlaagd. Bovendien wordt asbest gesaneerd.
2. Combinatie van permanente en tijdelijke bestemming. Het plan bestaat uit een combinatie van permanente en tijdelijke bestemmingen. Permanent: agrarisch bouwblok, bedrijfswoning nr. 27, plattelandswoning nr. 27a. Tijdelijk: logies voor 100 personen,

inclusief kantoor-, ontvangstruimte en facilite ruimte, voor een exploitatieperiode van 10 jaar. De tijdelijke bestemming zal 11-12 jaar zijn in verband met de bouwtijd en eventuele juridische procedures. 3. <u>Permanente bestemming blijft behouden</u>. Na 10 jaar exploitatie zal de logiesaccommodatie gedemonteerd worden. Het bouwblok behoud permanent de agrarische bestemming en blijft daardoor geschikt als agrarisch bouwblok. Na 10 jaar kan daardoor weer de bouw en exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf vergund worden. 4. <u>Gebruik herbruikbare units</u>: Bij de ontwikkeling van de logiesaccommodatie wordt gebruik gemaakt van herbruikbare units. Deze kunnen relatief eenvoudig op een andere plek weer hergebruikt worden. Zie ook antwoord bij vraag 6.	6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid? Het project draagt op verschillende manieren bij aan duurzaamheid: 1. <u>IFD Bouwen</u>. De logiesaccommodatie wordt opgebouwd volgens het IFD principe: Industrieel, Flexibel en Demontabel. De logiesaccommodatie wordt opgebouwd uit units, die kant en klaar worden geproduceerd in de fabriek. Op de bouwplaats wordt het bouwwerk samengesteld. Na 10 jaar exploitatie wordt het gebouw verwijderd en elders weer teruggebouwd. In feite is het gebouw daarmee herbruikbaar. 2. <u>Duurzaam en flexibel energiesysteem</u>. De logiesaccommodatie wordt voorzien van een duurzaam energiesysteem, dat zal bestaan uit een combinatie van technieken, waaronder duurzame opwek en (batterij)opslag. De logiesaccommodatie vraagt daardoor een relatief laag elektrisch vermogen van het net. De logiesaccommodatie maakt geen gebruik van fossiele brandstoffen. 7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen? Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (uitgebreide procedure) Farm Field OG was voornemens om een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (uitgebreide procedure) aan te vragen bij gemeente Hollands Kroon voor het tijdelijk vergunnen van een logiesverblijf voor maximaal 100 personen gedurende een periode van 10 jaar. De reden hiervoor is dat de provincie Noord-Holland de ontwikkeling beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. Anders hadden we graag gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning tijdelijke afwijken bestemmingsplan o.b.v. art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 / Bor bijlage II artikel 4 lid 9 en/of lid 11. Eind december 2022 gaf de gemeente Hollands Kroon aan dat zij juridische risico's zien als het plan vergund wordt met een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Reden hiertoe is dat de gemeente de aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan op het moment van binnenkomst moet toetsen aan de vigerende 'beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers'. Het plan Westergeweg 27 te Nieuwe Niedorp past daar niet meer in, omdat artikel 6 inmiddels geschrapt is. Het advies van de gemeente was om een bestemmingsplan op te stellen. De gemeenteraad heeft immers al aangegeven in principe mee te willen werken aan deze tijdelijke ontwikkeling tijdens haar raadsvergadering van 14 juli 2022. Regulier bestemmingsplan Farm Field OG heeft uitgezocht of een regulier bestemmingsplan mogelijk is. Het idee daarbij is om een bestemmingsplan met twee bestemmingen te maken: 1. Permanente bestemming: agrarisch bouwblok, bedrijfswoning nr. 27 en plattelandswoning nr. 27a 2. Tijdelijke bestemming voor 10 jaar: logies, voor 100 personen inclusief kantoor, ontvangstruimte en facilitaire ruimte. Artikel 3.2 Woo stelt echter dat een tijdelijke bestemming in een bestemmingsplan ten hoogste 5 jaar mag bedragen. Chw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte In onderhavige geval is een tijdelijke bestemming voor een periode van meer dan 10 jaar noodzakelijk. Het gaat om het bestemmen/vergunning van de logiesaccommodatie voor een
---	--

exploitatieperiode van 10 jaar. De exacte bestemmingsperiode zal langer zijn en is afhankelijk van de bouwtijd en eventuele juridische procedures. In feite is de exact benodigde bestemmingsperiode dus nog niet bekend. We schatten deze op 11 tot 12 jaar. Een ~~Chw~~ bestemmingsplan met verbrede reikwijdte conform artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis en Herstelwet biedt de mogelijkheid om een tijdelijke bestemming voor een periode langer dan 5 jaar aan te wijzen.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

Initiatiefnemer is voornemens om in juni 2023 een ontwerp ~~Chw~~ bestemmingsplan aan te leveren. Beoogde planning is dat in september 2023 het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage wordt gelegd. Vaststelling van het bestemmingsplan en afgifte van de omgevingsvergunning activiteit bouwen – inclusief publicatie – is voorzien in februari 2024. Als er geen beroep wordt aangetekend kan de bouw aanvangen in april 2024.