

Toelichting Chw bestemmingsplan
Duurzame Tijdelijke Logiesaccommodatie Westerweg 27 te Nieuwe
Niedorp
AgroStar Uitzendorganisatie BV

 20-1205 - 19-10-2022
Tijdelijke huisvesting, Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp - 3D-visualisatie



Opdrachtgever: Farm Field Onroerend Goed B.V.

Opgesteld: Dave Vlaming (D-VELOPMENT)
Vrijgave:
Datum: 11 maart 2024
Versie: 2.0
Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Voorafgaande initiatieven en besluitvorming.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planologische situatie.....	7
2.1	Bestemmingsplan voormalige gemeente Niedorp.....	7
2.2	Paraplubestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling.....	7
2.3	Bestemmingsplan Parkeren en wonen.....	8
3.	Planbeschrijving.....	9
3.1	Locatie	9
3.2	Omschrijving plan.....	10
3.3	Agrarisch bouwblok.....	15
3.4	Ruimtelijke kwaliteit.....	16
4.	Landschappelijke inpassing	19
4.1	Achtergrond.....	19
4.2	De ontwikkelingsgeschiedenis.....	19
4.3	De ordeningsprincipes van het landschap	20
4.4	De bebouwingskarakteristieken.....	21
4.5	De kwaliteiten van het gebied vs mogelijke nadelige gevolgen.....	22
4.6	Inpassing van het bouwplan in de ruimere omgeving	22
5.	Beleid.....	24
5.1	Rijksbeleid.....	24
5.2	Provinciaal beleid	29
5.3	Regionaal beleid	32
5.4	Gemeentelijk beleid	33
6.	Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden.....	36
6.1	Cultuurhistorie.....	36
6.2	Archeologie.....	36
6.3	Water.....	39
6.4	Bedrijven en milieuhinder	42
6.5	Verkeer en parkeren.....	42
6.6	Geluid	47
6.7	Luchtkwaliteit	49
6.8	Ecologie	50
6.9	Bodem	53
6.10	Externe veiligheid	56

6.11	Spuitzonering omliggende agrarische gronden.....	57
6.12	Kabels en Leidingen.....	58
6.13	Duurzaamheid	58
6.14	Toezicht en handhaving.....	59
7.	Juridische toelichting.....	60
7.1	Juridische vormgeving	60
7.2	Bestemmingsplanprocedure Chw met coördinatieregeling	61
7.3	Bestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen.....	62
7.4	Vervallen functieaanduiding	64
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Bijlagen

Bijlage 1	Stec Groep – Bouwstenen Ladderafweging huisvesting buitenlandse werknemers de Kop d.d. 18 januari 2022
Bijlage 2	Sweco – Ladderonderbouwing logiesaccommodatie Westerweg 27 d.d. 07-03-2024
Bijlage 3	Sweco – Locatieanalyse huisvesting buitenlandse werknemers d.d. 15-06-2021
Bijlage 4	Archeologie Westfriesland – Quicksan Westerweg 27 – versie 2 d.d. 12-10-2023
Bijlage 5	Watertoets HHNK d.d. 13-10-2023
Bijlage 6	ME2 – Oppervlaktetaat bebouwing en verharding d.d. 13-10-2023
Bijlage 7	Verslag vooroverleg Farm Field OG en HHNK d.d. 02-10-2023
Bijlage 8	Goudappel – Actualisatie verkeersonderzoek Westerweg 27 d.d. 31-10-2023
Bijlage 9	Sain milieuadvies – Berekening akoestiek bedrijfswoning nr. 27 d.d. 22-02-2023
Bijlage 10	ME2 – Memo beoordeling stikstof-Aeriusberekening d.d. 10-10-2023
Bijlage 11	ME2 – Aeriusberekening sloop- en bouwfase d.d. 10-10-2023
Bijlage 12	ME2 – Aeriusberekening gebruiksfase logies d.d. 10-10-2023
Bijlage 13	Rombou – Uitgangspunten gebruiksfase agrarisch d.d. 08-05-2023
Bijlage 14	Rombou – Aeriusberekening gebruiksfase agrarisch d.d. 06-10-2023
Bijlage 15	Habitus – Rapportage quikscan ecologie d.d. 09-11-2018
Bijlage 16	Habitus – Soortgericht vervolgonderzoek steenuil d.d. 23-04-2019
Bijlage 17	Habitus – Soortgericht vervolgonderzoek vleermuis d.d. 29-10-2019
Bijlage 18	Habitus – Grondige inspectie Steenmarter en Bunzing d.d. 16-11-2022
Bijlage 19	ODNHN – Ontheffing wet natuurbescherming d.d. 17-02-2023
Bijlage 20	Landview – Verkennend bodemonderzoek d.d. 08-08-2019
Bijlage 21	Bolier – Asbestinventarisatie Westerweg 27 versie 2 d.d. 14-04-2022
Bijlage 22	AgroStar – Beheerplan Westerweg 27 d.d. 15-02-2023
Bijlage 23	Hollands Kroon – Aanmelding pilot Crisis- en Herstelwet
Bijlage 24	Staatscourant-BZK – Toewijzing status Chw 23 ^e tranche
Bijlage 25	AgroStar – Presentatie bewonersbijeenkomst 29-06-2022
Bijlage 26	AgroStar – Presentatie bewonersbijeenkomst 06-03-2023
Bijlage 27	AgroStar – Informatiebrief aan omwonenden college BW besluit 04-12-2023
Bijlage 28	Hollands Kroon – Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen d.d. 11-03-2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De vraag naar tijdelijke medewerkers in de regio is groot en groeit nog steeds. In de regio Kop van Noord-Holland is een groot tekort aan kwalitatief goede logiesfuncties. De bedrijven in de regio, voornamelijk in de agrarische sector, kunnen niet zonder deze arbeidskrachten. Om de economische sterke positie in de regio op peil te houden, is het van belang voldoende verblijfsplekken mogelijk te maken. Daarnaast is fatsoenlijke, legale huisvesting nodig om onveilige en schrijnende situaties te voorkomen.

Onderhavige Toelichting Bestemmingsplan heeft betrekking op het planvoornemen van AgroStar Uitzendorganisatie BV om tijdelijke huisvesting voor 100 tijdelijke medewerkers te realiseren op het perceel Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. Farm Field Onroerend Goed B.V. is het onroerend goed bedrijf dat eigenaar is van de locatie Westerweg 27 en voor AgroStar Uitzendorganisatie BV onder meer de fysieke huisvesting verzorgt. AgroStar Uitzendorganisatie BV heeft een urgente behoefte aan vergunde logiesaccommodatie.

1.2 Voorafgaande initiatieven en besluitvorming

Principeverzoek 11 november 2019

Op 24 september 2018 is een plan voor grootschalige huisvesting (200 tijdelijke medewerkers) aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp behandeld in het PRIP-overleg. De directeur Beleid van provincie Noord-Holland heeft het initiatief op 24 september 2018 goedgekeurd. Vervolgens is op 11 november 2019 een principeverzoek ingediend bij gemeente Hollands Kroon, waarover de volgende besluitvorming heeft plaatsgevonden:

Besluitvorming gemeenteraad Hollands Kroon d.d. 27 februari 2020 inzake het artikel 6-verzoek Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon:

2. Westerweg 27 Nieuwe Niedorp [VOORSTEL a en b VERWORPEN]:
 - a. *“in beginsel positief te staan tegen de gevraagde ontwikkeling voor het realiseren van een (grootschalige) huisvestingsfaciliteit voor maximaal 200 tijdelijke medewerkers voor maximaal 20 jaar op het perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp, mits aangetoond wordt dat het verzoek past binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de provincie hiermee akkoord gaat;*
 - b. *in beginsel positief te staan tegen de gevraagde ontwikkeling voor een tijdelijke huisvestingsfaciliteit voor maximaal 40 medewerkers op het perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp voor een periode tot aan ingebruikname van de grootschalige huisvestingsfaciliteit (zie a) (met een maximum van 10 jaar), mits aangetoond wordt dat het verzoek past binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de provincie hiermee akkoord gaat.”*

Principeverzoek 20 april 2020

Gelet op de besluitvorming van 27 februari 2020 heeft Farm Field Onroerend Goed B.V. op 20 april 2020 een nieuw principeverzoek ingediend, te weten een tijdelijke huisvestingsfaciliteit voor 40 personen voor maximaal 10 jaar op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. Op 29 juni 2020 vond een presentatie plaats aan de gemeenteraad.

Op 7 juli 2020 werd het principeverzoek behandeld in de gemeenteraad. Voorgesteld besluit Westerweg 27 Nieuwe Niedorp [AANGENOMEN]:

“in beginsel positief te staan tegen de gevraagde ontwikkeling voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke medewerkers op perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp, mits:

- a. *Er aangetoond is dat voldaan wordt aan de algemene regels uit het beleid (artikel 2);*
- b. *Er aangetoond is dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;*
- c. *Er aangetoond is dat het aantal tijdelijke werknemers (80 in totaal) passend is bij, en een ondergeschikte functie is van, het volwaardige agrarisch bedrijf;*
- d. *Er aantoonbaar geen ruimte is binnen het bouwblok Valbrugweg 4/6 in 't Veld.”*

Toelichting:

Ad a.: middels deze ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp van ME-2 Architecten wordt aangetoond dat aan de algemene beleidsregels (artikel 2) kan worden voldaan;

Ad b: uit bijgevoegd advies van de Agrarische beoordelingscommissie en het landbouwareaal achter Westerweg 27 volgt dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;

Ad c: uit bijgevoegd advies van de Agrarische beoordelingscommissie volgt dat de huisvestingsbehoefte van 80 tijdelijke medewerkers reëel is;

Ad d: In de 2021 is een vergunning aangevraagd en verkregen voor de realisatie van een tijdelijke logiesaccommodatie voor maximaal 38 tijdelijke medewerkers op de locatie Valbrugweg 6. Deze tijdelijke werknemers zijn allemaal werkzaam bij A.S. de Boer BV.

Principeverzoek 9 maart 2022

Op 9 maart 2022 heeft AgroStar Uitzendorganisatie BV een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling en exploitatie van een tijdelijke huisvestingsfaciliteit voor maximaal 100 tijdelijke medewerkers op het perceel Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp, voor een exploitatieperiode van 10 jaar ter overbrugging voor een permanente huisvestingsoplossing.

Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon ingestemd met dit principeverzoek met 24 stemmen voor en 1 stem tegen.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning, met coördinatieregeling

Uit de huidige planologische situatie volgt dat realisatie van een tijdelijke huisvestingsvoorziening voor tijdelijke medewerkers op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp niet bij recht mogelijk is. Er moet daarom een ruimtelijke procedure worden gevoerd om het planvoornemen mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft gekozen voor de wijziging van het bestemmingsplan in combinatie met een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de coördinatieregeling (art. 3.30 Wro) van toepassing wordt verklaard. In deze Toelichting Bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom de bestemming ter plaatse kan worden gewijzigd. Door toepassing van de coördinatieregeling is er sprake van één gecoördineerde voorbereidingsprocedure over twee besluiten, respectievelijk het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning. Er is beroep mogelijk bij één instantie: de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State. De Raad van State streeft er naar om binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift uitspraak doen.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een paragraaf met de beschrijving van de huidige planologische situatie. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de landschappelijk inpassing van het plan in de omgeving. In hoofdstuk 5 wordt het provinciale en gemeentelijke beleid besproken. Hoofdstuk 6 gaat in de op de verschillende planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 7 geeft een juridische toelichting op het bestemmingsplan. In het zevende en laatste hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2. Planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan voormalige gemeente Niedorp

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp van kracht (als vastgesteld op 01-10-2013). In dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Op het aangeduide "bouwvlak" rust voorts de functieaanduiding "intensieve veehouderij". Binnen het agrarisch bouwvlak zijn twee bestaande bedrijfswoningen gelegen: Westerweg nr. 27 en Westerweg nr. 27a. Beide woningen worden bewoond door directieleden van Farm Field Onroerend Goed BV / AS de Boer BV / AgroStar Uitzendorganisatie BV.

De huisvesting van tijdelijke werknemers is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien dit specifiek is aangemerkt als strijdig gebruik in art. 3.5, lid j: *"Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt: het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders, anders dan op een bestaande locatie en in een bestaande omvang"*. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen qua gebruik en bouwen niet passend is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Hierom dient dan ook een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om het planvoornemen mogelijk te maken.

Omdat de bouw en het (tijdelijke) gebruik in strijd is met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Artikel 3.16 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat er bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een toelichting op het bestemmingsplan moet worden gemaakt.



Figuur 1: Verbeelding met bouwvlak en van toepassing zijnde bestemmingsplanen Westerweg 27 Nieuwe Niedorp (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Paraplubestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling

Met het geldende paraplubestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon (als vastgesteld op 05-03-2015) is de verkeerd overgenomen bijgebouwenregeling in onder meer de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp gecorrigeerd. Dit betreft artikel 3.2, onder f, lid 3 en heeft betrekking op het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en is daarom verder niet relevant voor het thans voorliggende planvoornemen.

2.3 Bestemmingsplan Parkeren en wonen

Met het geldende Bestemmingsplan Parkeren en Wonen (als vastgesteld op 04-10-2018) hanteert de gemeente de richtlijnen van het CROW voor het bepalen van de parkeerbehoefte (als vastgelegd in CROW-publicatie 381: “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”) in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals dat ook met voorliggend planvoornemen aan de orde is.

3. Planbeschrijving

3.1 Locatie

De locatie Westerweg 27 Nieuwe Niedorp is kadastraal bekend, gemeente Hollands Kroon, gemeentecode NDP02, sectie E, perceelnummer 947 en 948. Onderstaande luchtfoto en topografische kaart tonen de ligging van het perceel in het buitengebied. De locatie is in eigendom van Farm Field Onroerend Goed BV. Momenteel wordt de locatie gehuurd door AS de Boer BV die de locatie gebruikt voor de op- en overslag van agrarische producten, alsmede (drijf)mest. Ook de omliggende agrarische gronden zijn in gebruik door AS de Boer BV.

Ten zuidoosten van de locatie ligt de kern Nieuwe Niedorp. De naastgelegen woning Westerweg 27a is een bedrijfswoning waar een directielid van Farm Field Onroerend Goed BV/AS de Boer BV/AgroStar Uitzendorganisatie BV woont. Tussen de locatie Westerweg 27 en de eerste bebouwing van Nieuwe Niedorp ligt het kanaal Kolhorn – Alkmaar. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de Westerweg bedraagt 400 meter.

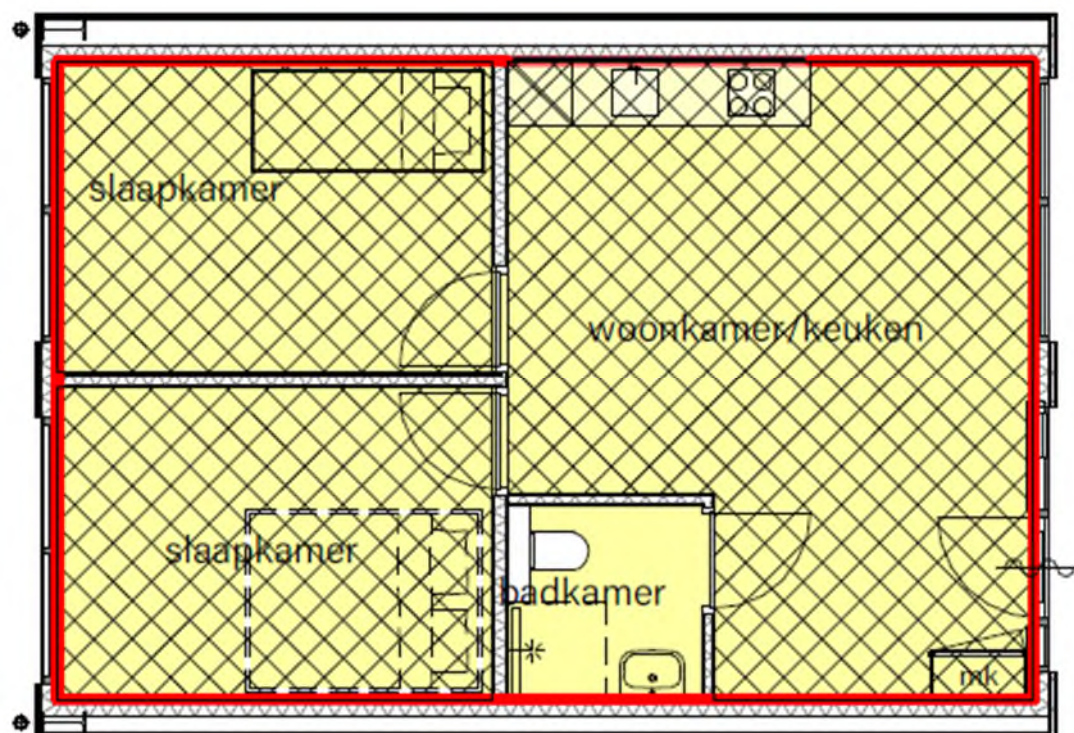


Figuur 2: Bestaande situatie (Bron: www.maps.google.com)



Figuur 3: Topografische kaart locatie Westerweg 27 Nieuwe Niedorp (Bron: PDOK-viewer)

Figuur 5 omvat een plattegrond van een wooneenheid.



Figuur 5: Plattegrond wooneenheid Westerweg 27 d.d. 25-09-2023 (Bron: ME-2 Architecten BNA)

3.2.2 (Bedrijfs)woningen Westerweg 27 en 27a

Huidige situatie

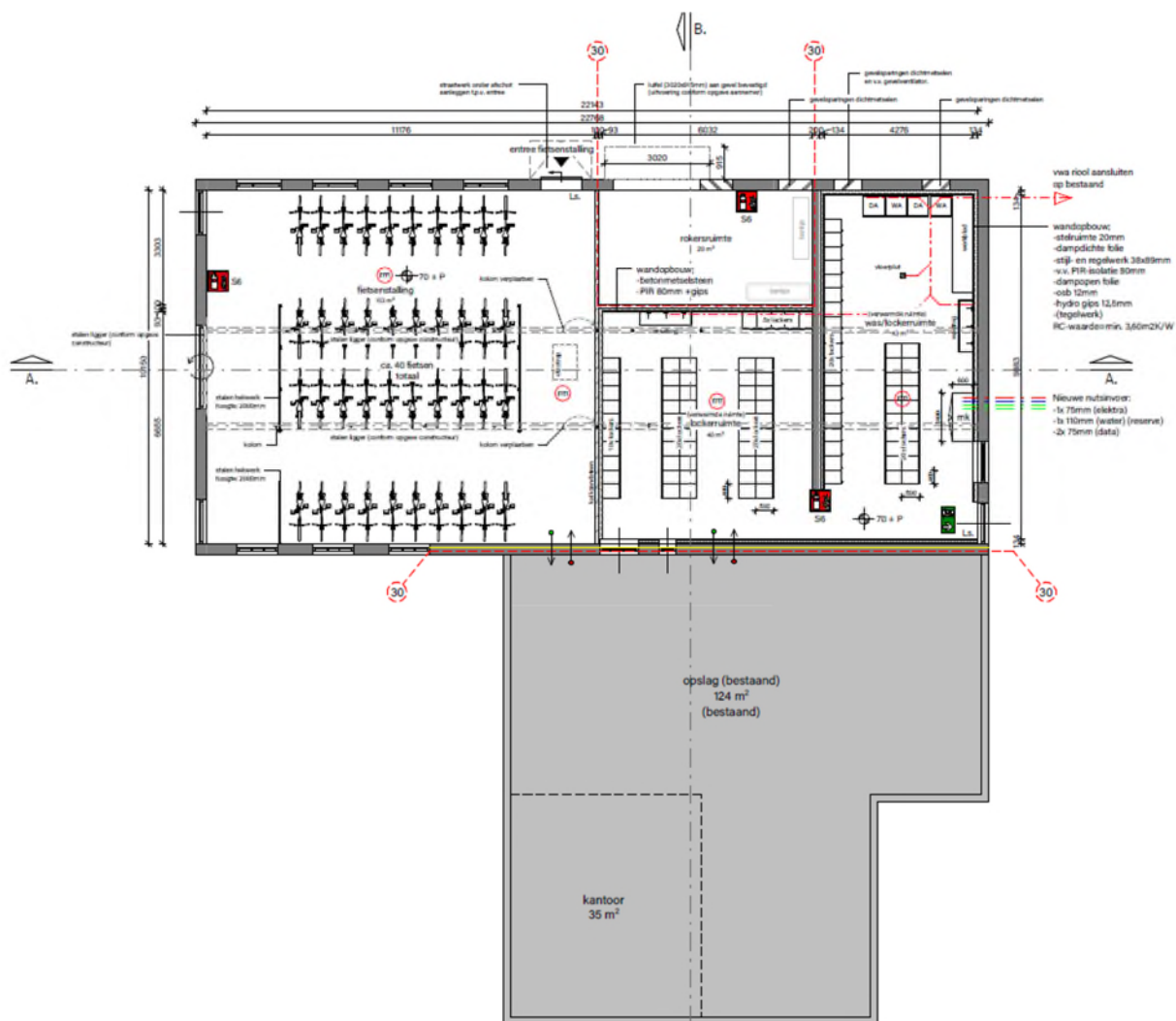
In de huidige situatie zijn twee bedrijfswoningen vergund en als zodanig in gebruik: Westerweg 27 en Westerweg 27a. In beide bedrijfswoningen zijn directieleden van Farm Field Onroerend Goed BV / AS de Boer BV / AgroStar Uitzendorganisatie BV woonachtig.

(Bedrijfs)woningen noodzakelijk voor toezicht

Tijdens participatiebijeenkomsten is als één van de aandachtspunten vanuit omwonenden naar voren gekomen dat het zeer wenselijk is dat toezicht op de huisvesting van internationale medewerkers door de eigenaren/directie van AgroStar Uitzendorganisatie BV zelf uitgevoerd wordt. Reden hiervoor is dat omwonenden daarmee de zekerheid hebben dat het toezicht goed geregeld is, er permanent inspanningen zijn om overlast te voorkomen en in een uiterste geval er direct adequaat kan worden opgetreden indien er toch overlast is. Behoud van de twee (bedrijfs)woningen is derhalve noodzakelijk om gedegen beheer en betaalbaar 24/7 toezicht mogelijk te maken door de eigenaren/directie.

Huidige bedrijfswoning nr. 27 wordt getransformeerd tot tijdelijke kantoor- en opslagruimte

De bestaande bedrijfswoning Westerweg nr. 27 is dermate verouderd dat deze niet meer geschikt is om als toekomstbestendige bedrijfswoning te fungeren. In het plan wordt het object daarom herbestemd en verbouwd om te dienen als tijdelijke kantoorruimte t.b.v. uitgifte van sleutels en opslagruimte. In de achterliggende kapbergschuur wordt een facilitaire ruimte, wasruimte en fietsenstalling ten behoeve van de huisvesting gerealiseerd. In onderstaand figuur 6 is hiervan een plattegrond weergegeven. Na de exploitatieperiode van 10 jaar van de logiesaccommodatie wordt het object gesloopt.



Figuur 6: Plattegrond kantoor-, opslag- en facilitaire ruimte Westerweg 27 d.d. 20-09-2023 (Bron: ME-2 Architecten BNA)

Huidige bedrijfswoning nr. 27a wordt plattelandswoning

In het plan wordt de huidige bedrijfswoning nr. 27a omgezet naar een plattelandswoning. De plattelandswoning blijft onderdeel van het (voormalige) agrarische bedrijf waartoe het behoort, maar mag in de toekomst wel door een derde worden bewoond. Vooralsnog is dit niet aan de orde. Planologisch betreft het een beperkte wijziging. Doordat de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' definitief zal komen te vervallen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en is onderzoek naar fijnstof niet nodig.

Nieuwbouw bedrijfswoning nr. 27

De bedrijfswoning nr. 27 wordt nieuw gebouwd op een zuidelijker gelegen positie binnen het bouwvlak. Hierdoor verbetert de geschiktheid van het agrarisch bouwblok. Op deze wijze is gedegen en betaalbaar 24/7 toezicht mogelijk door de eigenaren/directie. De nieuwe bedrijfswoning wordt permanent bestemd en vergund en zal na de exploitatieperiode van de logiesvoorziening dienen als bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bouwblok.

3.2.3 Oppervlaktestaat huidige bebouwing vs nieuwe bebouwing

In onderstaande tabel 1 is de footprint van de bebouwing in de huidige situatie weergegeven.

Omschrijving	Bouwjaar	Footprint in m2
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27	1920	167
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27A	2012	134
Hollandse stal (plus deel stolp)	1960	241
Ligboxenstal - 60 boxen	1985	259
Verlenging ligboxenstal - 30 boxen	2003	126
Varkensstal zeugen	1977/1994	476
Varkensstal vleesvarkens	1990/1992	392
Machineberging	1990/2003	297
Kapberg	Onbekend	160
TOTAAL		2.252
Waarvan bedrijfswoning		301
Waarvan bedrijfsbebouwing		1.951

Tabel 1: Oppervlakte footprint bebouwing huidige situatie in m²

In onderstaande tabel 2 is de footprint van de bebouwing in de nieuwe situatie weergegeven.

Omschrijving	Bouwjaar	Footprint in m2
Bedrijfswoning Westerweg nieuwe nr. 27	Nieuwbouw	119
Bijgebouw Westerweg nieuwe nr. 27	Nieuwbouw	13
Overkapping Westerweg nieuwe nr. 27	Nieuwbouw	38
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27A	2012	134
Kantoor-ontvangstruimte (voormalig nr. 27)	1920/renovatie	167
Facilitaire ruimte in Hollandse stal	1960/renovatie	241
Huisvestingsaccommodatie	Nieuwbouw	2.194
TOTAAL		2.906
Waarvan bedrijfswoning		304
Waarvan bedrijfsbebouwing		2.602

Tabel 2: Oppervlakte footprint bebouwing nieuwe situatie in m²

Conclusie bebouwing bestaande situatie versus nieuwe situatie

Per saldo vindt er door realisatie van de nieuwe situatie een toename van de footprint cq het bebouwd oppervlak plaats van 654m² ten opzichte van de bestaande situatie.

3.2.4 Oppervlaktestaat huidige verharding vs nieuwe verharding

In onderstaande tabel 3 is de oppervlakte van de verhardingen in de huidige situatie weergegeven.

Omschrijving	Footprint in m2	Toelichting
<i>Bebouwing</i>		
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27	167	
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27A	134	
Hollandse stal (plus deel stolp)	241	
Ligboxenstal - 60 boxen	259	exclusief kelder, 650m3
Verlenging ligboxenstal - 30 boxen	126	
Varkensstal zeugen	476	exclusief kelder, 200m3
Varkensstal vleesvarkens	392	exclusief kelder 375m3
Machineberging	297	
Kapberg	160	
Subtotaal bebouwing	2.252	
<i>Verharding</i>		
(betonpad / stelconplaten / mestroosters)	2.010	
Subtotaal verharding	2.010	
TOTAAL bebouwing + verharding	4.262	

Tabel 3: Oppervlakte verhardingen huidige situatie in m²

De verharding bestaat uit bebouwing en uit de overige verhardingen.

In onderstaande tabel 4 is de oppervlakte van de verharding in de nieuwe situatie weergegeven.

Omschrijving	Footprint in m2	Toelichting
<i>Bebouwing</i>		
Bedrijfswoning Westerweg nieuwe nr. 27	119	
Bijgebouw Westerweg nieuwe nr. 27	13	
Overkapping Westerweg nieuwe nr. 27	38	
Bedrijfswoning Westerweg nr. 27A	134	
Kantoor-ontvangstruimte (voormalig nr. 27)	167	
Facilitaire ruimte in Hollandse stal	241	
Huisvestingsaccommodatie	3.321	gehele footprint incl. dakconstr. & tussenpad conform tekening
Subtotaal bebouwing	4.033	
<i>Verharding</i>		
straatwerk/betonpad nieuw	1.458	
straatwerk rondom woonaccommodatie	220	
halfverharding grasbetontegels t.p.v. parkeerplaatsen	501	betreft de volledige oppervlakte
Subtotaal verharding	2.179	
TOTAAL bebouwing + verharding	6.212	

Tabel 4: Oppervlakte verhardingen nieuwe situatie in m²

Conclusie verhardingen bestaande situatie versus nieuwe situatie

Per saldo vindt er door realisatie van de nieuwe situatie een toename van het verhard oppervlak plaats van 1.950m² ten opzichte van de bestaande situatie.

3.4 Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 / artikel 6.70 van de Omgevingsverordening NH2022 van provincie Noord-Holland is een ruimtelijke kwaliteitseis geformuleerd voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze kwaliteitseis is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, welke op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Deze leidraad is een van de provinciale instrumenten om te kunnen sturen op Ruimtelijk Kwaliteit, een provinciaal hoofdbelang zoals benoemd in de Structuurvisie 2040. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ambities en ontwikkelprincipes zoals die zijn beschreven voor de verschillende ensembles en structuren in de leidraad. Op 5 maart 2019 zijn enkele beperkte wijzigingen doorgevoerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018.

3.4.1 Ensemble West-Friesland West

Het plangebied is gelegen in het ensemble 'West-Friesland West'. In onderstaand figuur 8 is de ligging van het plangebied in het ensemble weergegeven.



Figuur 8: Ligging van het plangebied (rode stip) in het ensemble West-Friesland West. Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Westfriese Omringdijk vormt door zijn herkenbare dijkprofiel grotendeels een duidelijke rand aan de noord-, west- en zuidzijde van het ensemble. Hierbinnen ligt het oude zeeleilandschap met een grote droogmakerij – de Heerhugowaard – en enkele kleinere droogmakerijen die gezamenlijk een droogmakerijenlandschap vormen. Het plangebied is gelegen in het oude zeeleilandschap.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; en
- Helder te positioneren ten opzicht van ruimtelijke dragers.

Voor het ensemble 'West-Friesland West' zijn de volgende ontwikkelprincipes van toepassing:

1. Het Westfriesse landschap is aantrekkelijk en gevarieerd. Het zit vol met bijzondere cultuurhistorische elementen en structuren;
2. Vanaf de Westfriesse Omringdijk blijft het verschil in oud en nieuw land beleefbaar;
3. Binnen het zaadveredelingsgebied is ruimte voor (grootschalige) ruimtelijke ontwikkeling binnen een robuust landschappelijk raamwerk, met aandacht voor historie;
4. Overige ontwikkelprincipes.

Voor het plangebied is met name ontwikkelprincipe 1 van toepassing. De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij:

- Het behouden van het open en kleinschalige terpen- en linten landschap
 - o Het landschap met herkenbare historische structuren is het vertrekpunt. Het gaat om langgerekte linten, smalle wegen, stolpenreeksen, erven, terpen, dijken, kreekruigen, waterstructuren en karakteristieke dorpen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en voegen zich in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied.
 - o Wees kritisch in keuzes welke functies op welke locaties passen in de linten. Houdt rekening met de maat en schaal van de huidige bebouwing in de linten, met de fijnmazigheid en de kwetsbaarheid van het landschap en de cultuurhistorische waarden. Onderzoek of er alternatieve locaties voor verkeer aantrekkende functies zijn, zoals bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Aan de agrarische linten moet de functie gerelateerd zijn aan het agrarisch gebruik van het landschap.
 - o Uit uitbreiding worden de dorpen weer opnieuw een afgerond geheel. Dit vereist zorgvuldige vormgeving van de dorpsrand en helder onderscheid tussen dorp en het omliggende landelijke gebied.
 - o Behoud de openheid tussen de linten. Verdichte (dorps) linten hebben een begin en een einde en kunnen niet oneindig worden uitgebreid. Situeer beplanting vooral op de erven of in de dorpslinten.
 - o Zorg voor hechte (zicht)relatie tussen dorp(slint) en landschap, behoud doorzichten vanaf het lint naar het landschap.
 - o Versterk waar mogelijk de landschappelijke structuren in dit gebied door natuurontwikkeling en het toevoegen van recreatieve (vaar)routes en recreatieve functies hieraan. Het gaat bijvoorbeeld om het 'rijk der duizend eilanden' rond Oosterdel en waterstructuren zoals de ringvaart/Boomervaart rond Waardland, de Saskevaart, de Molendel, de Molentogt en het kanaal van Alkmaar-Kolhorn.
- Behouden en versterken van de herkenbaarheid van de droogmakerijen
 - o Versterk de identiteit van de polderlijnen, -linten, ringsloten en kaden in de droogmakerijen, zowel in het landschap als in het stedelijk gebied.
 - o Houdt bij grotere, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen afstand tot de polderlinten, zodat deze herkenbaar blijven en sluit wat betreft maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Westerweg vindt plaats binnen het bestaande agrarische bouwblok. Het open en kleinschalige terpen en lintenlandschap wordt niet aangetast en blijft hierbij behouden. Verouderde agrarische opstallen worden verwijderd en vervangen door nieuwe opstallen met een zelfde verschijningsvorm. De oude bedrijfswoning nr. 27 inclusief de achterliggende kapbergschuur blijven behouden, maar krijgen wel een andere bestemming en gebruik. De bestaande bedrijfswoning nr. 27 wordt verplaatst naar de zuidzijde van het bouwblok, waar nieuwbouw plaatsvindt. De nieuwbouw van de bedrijfswoning wordt vormgegeven als stolpboerderij. De totale situering van de nieuwe bedrijfswoning aan de zijde van de Westerweg en de nieuwbouw van de huisvestingsvoorziening achter de bestaande opstallen zorgen er voor dat het geheel zich goed voegt in het bestaande landschap in het landelijke gebied. Het gebruik van de locatie Westerweg als logiesfunctie is tijdelijk van aard voor de periode van 10 jaar. Daarna zal de locatie weer gebruikt worden als agrarische bedrijfslocatie.

Met de voorgenen ontwikkeling blijft de herkenbaarheid van de droogmakerijen behouden. De ontwikkeling besluit wat betreft maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing.

3.4.2 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Voor het plangebied is geen specifiek beeldkwaliteitsplan van toepassing. In de huidige situatie is het erf voorzien van een goede landschappelijke inpassing door de aanwezigheid van bomen langs de Westerweg en opgaande struweelbeplanting aan de voorzijde en de noordelijke zijkant van het perceel. In figuur 9 is een aantal aanzichten vanaf de Westerweg weergegeven. De stallen zijn verouderd en maken een gedateerde indruk. Zowel de huidige erfinrichting als de nieuwe erfinrichting zijn in overeenstemming met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en zullen worden geborgd in de planregels.



Figuur 9: aanzichten van de locatie Westerweg 27 en 27a vanaf verschillende posities van de Westerweg

4. Landschappelijke inpassing

4.1 Achtergrond

Op grond van de Omgevingsvisie NH2050 moeten bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied een goede onderbouwing plaatsvinden, met aandacht voor zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kunnen de volgende onderdelen worden beschouwd:

- De ontwikkelingsgeschiedenis;
- De ordeningsprincipes van het landschap;
- De bebouwingskarakteristieken;
- Inpassing van het (bouw)plan in de ruimere omgeving;
- De bestaande kwaliteiten van het gebied tegen de mogelijke nadelige gevolgen voor deze kwaliteiten;
- Eventuele beeldkwaliteitscriteria voor het plangebied.

4.2 De ontwikkelingsgeschiedenis

Het gebied Noord-Holland Noord was in de vroege Middeleeuwen een veengebied. Nadat het gebied in de IJzertijd en de Romeinse tijd bewoond was geweest, lag het enkele eeuwen verlaten. In de vroege Middeleeuwen is het veen opnieuw ontgonnen, waarbij het gebied systematisch werd ingericht in lange strookvormige percelen. Door ontginning daalde het maaiveld. In deze periode werd het zeer noodzakelijk om bestaande kaden te verhogen en op plaatsen waar getijdegeulen waren ontstaan, nieuwe dijken aan te leggen. In het midden van de 13e eeuw werden “echte” waterkerende dijken aangelegd, zoals de “Zijdewende”, waaraan Zijdewind haar naam ontleent, en de Westfrieze Omringdijk. De “Zijdewende” keerde het water uit het westen via de Witsmeer. De Westfrieze Omringdijk bleek het water uit het noordoosten succesvol te keren.

De Westerweg te Nieuwe Niedorp is gelegen in de W.O.L.-polder. De W.O.L. polder is in 1925 ontstaan door een fusie van de Wester-, Oosterkamper- en Leyerpolder. Het grootste deel van deze polder is rond het jaar 1000 verkaveld met een noord-zuidgerichte strokenverkaveling. Tussen Geddingmore – een streekdorp dat daar in die tijd lag – en Niedorp lag echter nog een stuk onverkaveld land, dat voor gemeenschappelijke beweiding werd benut; dit land werd gemeenzaam aangeduid met “Veld”. In latere tijd is dit stuk grond echter eveneens verkaveld, maar op een geheel andere wijze dan met de lange stroken gebruikelijk was. Veel meer naar behoefte werden grillig gevormde blokken land door sloten omgeven en ontstond een verkavelingspatroon dat “onregelmatige blokverkaveling” kan worden genoemd. In dit gebied ontstaat het plangebied.

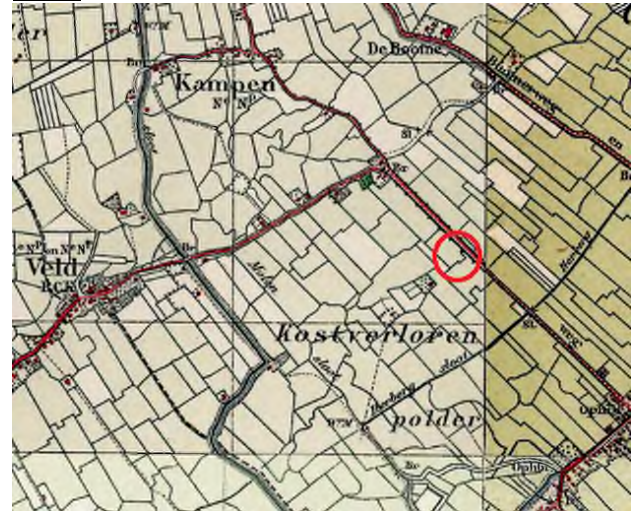
Het landschap rondom het plangebied heeft een grote verandering ondergaan. Aanvankelijk was sprake van een onregelmatige blokverkaveling. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke verkaveling echter niet meer zichtbaar. Het landschap is veranderd in een grootschalige blokverkaveling.

De vier kaartfragmenten in figuur 10 geven de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied vanaf circa het jaar 1850 weer. De kaarten laten zien dat de grootste ontwikkelingen bestonden uit de schaalvergroting in de verkaveling en de verbreding van de oorspronkelijke Herbergsloot tot een kanaal. De Westerweg is een van historische ontwikkelingsassen in de omgeving.

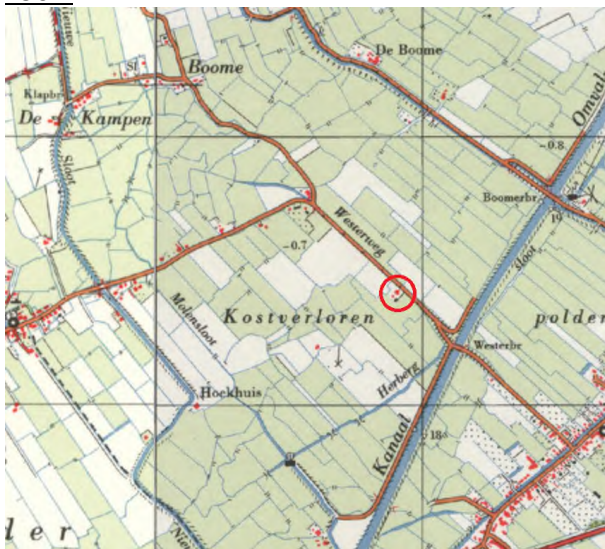
1850:



1925:



1961:



2021:



Figuur 10: Topografische kaarten van 1850 tot 2021. Bron: www.topotijdreis.nl, 2023.

4.3 De ordeningsprincipes van het landschap

De begrenzing van het oude zeekleigebied wordt gevormd door de Westfriese Omringdijk. Aan het begin van de twintigste eeuw is de ontwikkeling van het gebied nog duidelijk te zien. Het smalle opstreckende verkavelingspatroon verraadt de aanwezigheid van een oorspronkelijke veenlaag. Het landschap wordt gekenmerkt door een patroon van kreekruigen waarop de oude ontginningsdorpen liggen en een samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken. In de omgeving van het plangebied zijn drie landschappelijke eenheden herkenbaar. Het plangebied is gelegen in een veenontginning met een onregelmatige blokverkaveling. Ten oosten van het plangebied ligt de Slootwaardpolder met een meer regelmatige blokverkaveling. Ten noordwesten van het plangebied ligt nog een fragment van een kleine polder, dat aansluit op de Schagerwaard. Nieuwe elementen zijn er ook te zien: de eerste inpolderingen van de Zuiderzee, zoals de Groetpolder en de Waardpolder. In de daaropvolgende jaren is er veel veranderd; de Zuiderzee is IJsselmeer geworden, nog meer gebieden zijn ingepolderd (o.a. de Wieringermeer) en de ruilverkavelingen leidden tot een nieuw verkavelingspatroon. Noord-Holland Noord is geworden tot een landschap met diverse polders en de aanleg van de autosnelweg A7 en de spoorweg Amsterdam-Den Helder (figuur 11) hebben ertoe geleid dat het eens onbewoonbare gebied nu deel uitmaakt van een vele groter netwerk.

Om inzicht te krijgen in de structuur van het landschap rondom het plangebied is een analyse gemaakt van de wegen-, water-, groen- en bebouwingsstructuur. De wegenstructuur kent min of meer een ruitvormig patroon en volgt in hoofdlijnen nog de oorspronkelijke richtingen. De weg van Oude Niedorp naar Zijdewind (N241), van De Kampen naar Zijdewind (Hartweg) en de weg van De Kampen naar Nieuwe Niedorp (Westerweg) naar Nieuwe Niedorp geven deze oorspronkelijke richtingen weer. De waterstructuur kent evenals de wegenstructuur een onregelmatig ruitvormig patroon. De waterstructuur heeft zich duidelijk gevormd naar de wegenstructuur. Ter plaatse van het plangebied kent de waterstructuur lange lijnen. Aan de zuidoostzijde ligt het kanaal Alkmaar-Kolhorn. Direct rondom het plangebied bevinden zich kavelsloten die overgaan in begeleidende sloten. Het landschap bestaat overwegend uit akkerbouwgronden, afgewisseld met grasland. De structuren van de opgaande beplanting zijn soms gekoppeld aan wegen, maar zijn vooral rondom erven in het buitengebied te vinden. De groenstructuur rondom het plangebied bestaat vooral langs het kanaal Alkmaar-Kolhorn uit enkele bosclementen en voor het overige beplanting op de erven in het landelijke gebied. De dorpsranden van 't Veld en Nieuwe Niedorp zijn deels ook voorzien van opgaande beplanting. De kanaalzone is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan de wegenstructuur. Zowel in het dorp 't Veld als in Nieuwe Niedorp is sprake van lintbebouwing met latere uitbreidingen van woonwijken. In het buitengebied is sprake van ruime lintbebouwing of verspreid liggende bebouwing.



Geel: akkerbouw; groen: grasland; oranje: wandelroutes

Licht blauw: water; groen: wegen; donker blauw: spoorweg

Figuur 11: Analyseschemata landschapelijke structuur (links) en infrastructuur (rechts)

4.4 De bebouwingskarakteristieken

De dorpen in deze regio kenmerken zich door hun lintbebouwing. Deze lintbebouwing is niet overal meer zichtbaar door diverse uitbreidingen. De bebouwing in het lint heeft een sterk individueel karakter. De bebouwing in het buitengebied bestaat voornamelijk uit agrarische bebouwing in een (half)open lintbebouwingstructuur. Deze bebouwing is overwegend opgebouwd uit een vrijstaand woonhuis met daarbij één of meerdere bedrijfsgebouwen. De bebouwing is veelal één bouwlaag met een kap, waarbij de nokrichting zowel haaks als evenwijdig aan de weg is. De bebouwing heeft een individueel karakter. De bebouwing bestaat uit boerderijen (veelal stolpen), woonhuizen en bedrijven. De woonbebouwing heeft overwegend een kleinschalig en stenig karakter. De boerderijen zijn in de opvallende grotere elementen in de kern/in het landschap. Aan het lint van de Westerweg is beperkt sprake van bebouwing.

De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bedrijfswoningen, een kapbergschuur, hollands stal en twee ligboxstallen. In de nieuwe situatie bestaat de bebouwing uit de bestaande bedrijfswoning nummer 27a, een nieuw te realiseren bedrijfswoning nr. 27, de bestaande bedrijfswoning die intern wordt verbouwd tot kantoor- en aanmeldingsruimte en opslagruimte, de kapbergschuur die wordt ingericht als fietsenstalling en was- en droogruimte en twee blokken met woonunits met een halve kap die gezamenlijk de uitstraling van een agrarische schuur hebben. De huidige uitstraling vanaf de Westerweg blijft

grotendeels gelijk aan de huidige situatie, met dien verstande dat er een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel wordt toegevoegd die direct aan de Westeweg is gelegen. Door middel van beplanting wordt de bebouwing landschappelijk ingepast.

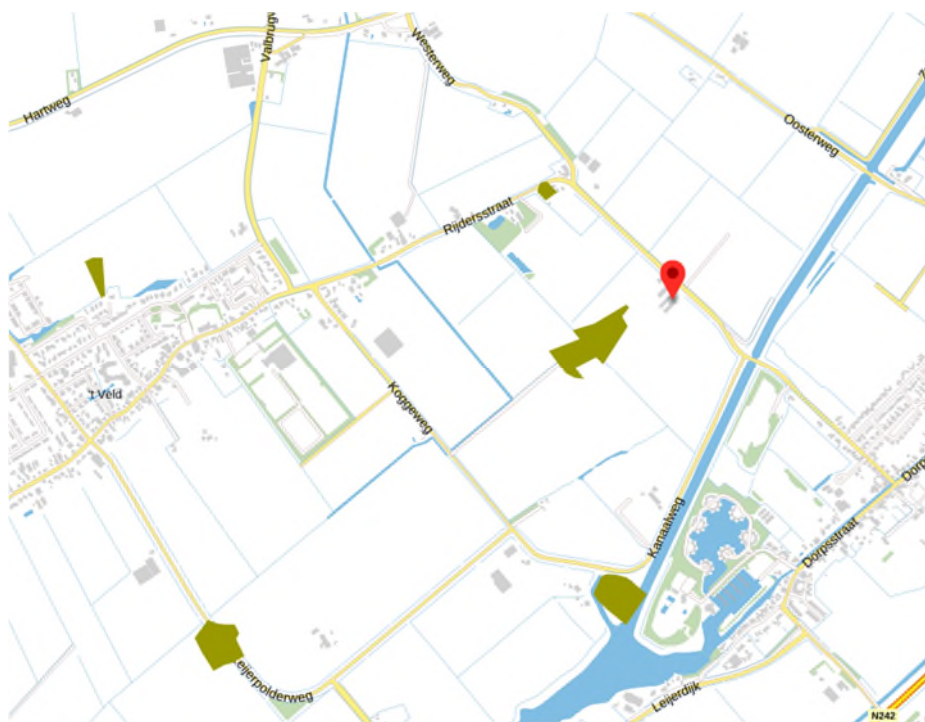
4.5 De kwaliteiten van het gebied vs mogelijke nadelige gevolgen

De belangrijkste kwaliteit van de omgeving is de openheid en het groene karakter van het landschap. Bij de ontwikkeling aan de Westeweg dient voorkomen te worden dat de openheid en het groene karakter te veel aangetast worden en dient tevens verrommeling van het landschap voorkomen te worden. Langs de randen van het plangebied worden waar mogelijk de inheemse op de grondsoort passende boom- en beplantingssoorten geplant om een goede aansluiting te krijgen met de bestaande beplanting in het landschap. Op deze manier krijgt het plangebied een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Inpassing van het bouwplan in de ruimere omgeving

Kijkend vanaf een hoog schaalniveau naar de omgeving, ligt het plangebied in een omgeving met een grootschalige blokverkeveling dat door ruilverkeveling is ontstaan. De hoofdrichtingen van het landschap zijn oost-west en noord-zuid. Het landschap aan de oostzijde van 't Veld en de (noord)westzijde van Nieuwe Niedorp kent een grote mate van openheid. Hier midden in is het plangebied gelegen. Rondom het plangebied is sprake van een weids uitzicht. In noordelijke richting is bedrijventerrein Winkelerzand zichtbaar. In oostelijke richting is de bebouwing van Nieuwe Niedorp zichtbaar, die steeds dichterbij komt naarmate verder van het noorden naar het oosten gekeken wordt. In zuidwestelijke richting wordt het landschap weer steeds weidser. Verspreid in het landschap bevinden zich langs de wegen een aantal erven die omkleed zijn met opgaande beplanting.

Het plangebied ligt in een gebied waar ten tijde van de ruilverkeveling diverse wegen beplant zijn, enkele bouselementen aangeplant zijn en waar verschillende erfbeplantingen voorkomen. Direct achter het plangebied is een oude bosgroeiplaats gelegen. Deze bosgroeiplaats is met de ruilverkeveling verdwenen. In figuur 12 zijn de oude bosgroeiplaatsen rondom het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Oude bosgroeiplaatsen rondom het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie deels beplant. Deze beplanting kan grotendeels gehandhaafd blijven en verder worden aangevuld met nieuwe beplanting. De nieuwe bebouwing wordt dusdanig ingepast dat rekening wordt gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Door middel van de toepassing van

opgaand groen wordt het erf als een zo compact mogelijke groene verdichting in het landschap vorm gegeven. Op het erf bestaat een samenhang tussen de verschillende bouwvormen.

Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Belangrijke elementen hierin zijn:

1. Behoud van het bestaande object nr. 27. Hierdoor blijft het aanzicht vanaf de Westerweg een landelijke uitstraling behouden. De nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gepositioneerd op de locatie van de bestaande bebouwing, direct achter het bestaande object nr. 27 en de nieuw te bouwen bedrijfswoning nr. 27.
2. Compacte vormgeving van de huisvesting met dakhelling. De huisvesting is vormgegeven in twee langwerpige bouwmassa's die direct achter de bestaande bedrijfswoning nr. 27 zijn gepositioneerd. Qua positionering en omvang is dit vergelijkbaar met de huidige ligboxstallen. Deze twee langwerpige bouwmassa's krijgen beide een dakhelling, welke met een kapconstructie met elkaar worden verbonden. Hierdoor ontstaat er één geheel dat oogt als een agrarisch bedrijfsgebouw.
3. Landschappelijke inkleding met gebiedseigen beplanting. Door de bestaande groensingel aan de noordzijde te versterken en tevens een nieuwe groensingel aan de zuidzijde toe te passen, ontstaat een in het landschap ingekleed geheel. Aan de zuidwestzijde worden enkele fruitbomen geplant zodat de bebouwing rondom ingekleed is met een groensingel.

Na 10 jaar exploitatie zullen zowel de tijdelijke huisvesting als de kantoor- en facilitaire ruimte worden verwijderd. Wat resteert zijn de bedrijfswoningen nr. 27 en 27a, die zich respectievelijk aan de zuidzijde en de noordzijde van het bouwblok bevinden. Binnen het agrarisch bouwblok kunnen agrarische schuren gerealiseerd worden voor de opslag en verwerking van agrarische producten en de stalling van machines.

5. Beleid

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Barro

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI beschrijft een nationale lange termijn visie tot 2050 op de fysieke leefomgeving met een uitwerking van grote complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om deze opgaven (integraal) aan te pakken en heeft tot doel om provincies en gemeenten te helpen bij het maken van noodzakelijke keuzes tussen verschillende functies die ruimte vragen. Daarbij wordt gericht op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Centraal in de NOVI staat het begrip 'omgevingskwaliteit'. Dat wil zeggen: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingsvraagstukken spelen op nationaal, regionaal en lokaal niveau. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau beschreven. Het gaat om keuzes die van nationaal belang zijn en daarom op dit hoogste schaalniveau geregeld moeten worden. De NOVI beschrijft drie uitgangspunten, die ook wel afwegingsprincipes worden genoemd:

- Slimme combinaties maken waar dat mogelijk is: vooral inzetten op meervoudig ruimtegebruik en slimme combinatie van functies;
- De kenmerken van het gebied centraal stellen: als er geen combinaties mogelijk zijn van functies, dan zijn scherpe keuzes nodig. De kenmerken van het gebied vormen dan het uitgangspunt voor deze keuzes.
- Niet uitstellen of doorschuiven: geen beslissingen doorschuiven naar volgende generaties of naar buurlanden, maar nu verantwoordelijkheid nemen en oplossingen realiseren.

De NOVI is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting 1 januari 2024 in werking treedt. Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijk ontwikkeling en poogt zij deze eenvoudiger te maken. Het doel is om ruimte te bieden om lokale initiatieven mogelijk te maken en oplossingen op maat te creëren.

De NOVI beschrijft weliswaar de opgaven voor Nederland en maakt op nationaal niveau enkele keuzes, maar veel opgaven waaronder de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied zijn gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

Conclusie:

Voor het plan hebben de NOVI en het Barro geen directe consequenties.

5.1.2 Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten

Nederland heeft al decennialang te maken met toestromen van arbeidsmigranten. Het Rijk heeft in het kader van de huisvesting van deze arbeidsmigranten de 'Handreiking ruimte voor arbeidsmigranten' opgesteld.

In de handreiking staat aangegeven dat het Nederlandse huisvestingsbeleid rekening moet houden met de huisvesting van tijdelijke medewerkers, ongeacht of dit nu permanent is of tijdelijk. Door de vergrijzing zal de arbeidsparticipatie afnemen en dus heeft Nederland voor de toekomst ook de inzet van tijdelijke medewerkers nodig. Er is permanent behoefte aan tijdelijk onderdak. De handreiking heeft als doel om een fatsoenlijke huisvesting te bevorderen en misstanden en overlast tegen te gaan. Gemeenten kunnen in hun ruimtelijk beleid expliciet aangegeven welke randvoorwaarden bij het huisvesten van tijdelijke medewerkers van toepassing zijn.

Conclusie:

Het plan is in overeenstemming met het beleid ruimte voor arbeidsmigranten.

5.1.3 Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen

Het rijk, gemeenten, corporaties, de uitzendbranche, koepels van werkgevers en vakbonden hebben afspraken gemaakt voor meer en goede tijdelijke huisvesting voor werknemers uit de Europese Unie in een Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen.

Het doel is om kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod te realiseren van huisvesting op plaatsen waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Daarnaast is ook aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en het tegengaan van overlast. Het aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook te voorzien in de toekomstige vraag naar huisvesting.

Conclusie:

De huisvesting van tijdelijke medewerkers op het perceel aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp sluit aan bij de Nationale Verklaring Arbeidsmigranten uit EU-landen.

5.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) – de voorloper van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) – geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder artikel 3.1.6 lid 2.

Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven, detailhandel of andere stedelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van deze ontwikkeling. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen of een oppervlakte bedrijfsruimte, kantoor, detailhandel, hotel of overige stedelijke ontwikkelingen van >400m² bvo. Waar mogelijk moeten deze ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Pas als dat aantoonbaar niet kan, kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Het plan betreft het toevoegen van 36 wooneenheden ten behoeve van logies voor 100 tijdelijke medewerkers. De footprint van de bebouwing in de nieuwe situatie is circa 2.906 m². De footprint van de bebouwing in de huidige situatie bedraagt circa 2.252m². Ten behoeve van de nieuwe bebouwing wordt circa 1.709 m² bestaande bebouwing gesloopt. Per saldo wordt er derhalve 654 m² nieuwe bebouwing toegevoegd.

Echter, er is wel sprake van een functiewijziging van niet-stedelijke (agrarische) bebouwing naar een stedelijke maatschappelijke (logies) functie. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom van toepassing.

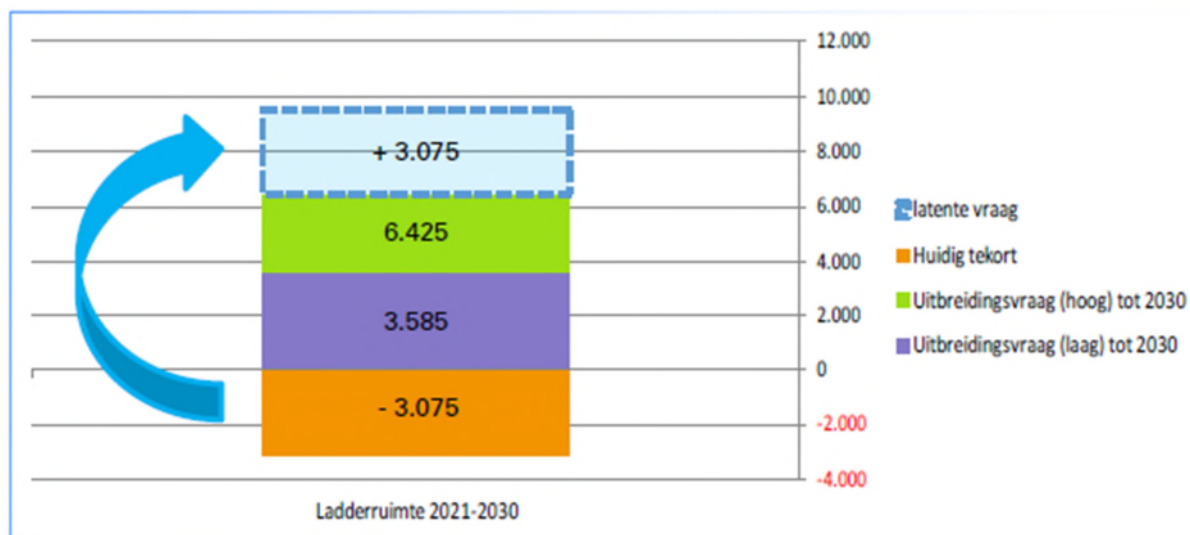
De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen werken regionaal aan passende huisvesting voor internationale medewerkers. Zij willen graag goede en samenhangende (ruimtelijke) afwegingen maken over nieuwe initiatieven voor huisvesting van internationale medewerkers. Hieruit is de wens ontstaan om als regio Kop van Noord-Holland 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 2021 heeft Stec groep in opdracht van de regio-gemeenten in de Kop van Noord-Holland een rapport opgesteld dat de behoefte aan huisvesting voor internationale medewerkers in beeld brengt in relatie tot voorgenomen ontwikkelingen. Het rapport 'Bouwstenen Ladderafweging huisvesting buitenlandse werknemers de Kop' is op 18 januari 2022 opgeleverd en bijgevoegd als **bijlage 1**.

De 'Ladder-haalbaarheid' van diverse onderzochte locaties wordt daarbij afgewogen en het rapport biedt daarmee bouwstenen voor de onderbouwing van de Ladder van de verschillende geschikte projecten. Enkele analyses zullen bij het in procedure brengen van de plannen in de toelichting van het bestemmingsplan nog aangevuld dienen te worden. Twee belangrijke onderdelen van de 'Ladder-onderbouwing' zijn de behoeftetoets en de locatieafweging.

Behoeftetoets

Uit het rapport 'Bouwstenen Ladderafweging huisvesting buitenlandse werknemers de Kop' van Stec groep blijkt dat er tot 2030 een behoefte is aan maximaal 9.500 huisvestingsplekken voor internationale medewerkers. Deze cijfers zijn afkomstig uit een prognose opgesteld door Decisio in 2021, op basis van cijfers uit 2019. De prognose omvat vier scenario's. In de prognose komt naar voren dat de groei van het aantal internationale medewerkers zich voort zal zetten tot 2030, ongeacht welk scenario gevolgd wordt. Dit leidt tot een actuele behoefte (Ladderruimte) van 6.660 tot 9.500 vergunde huisvestingsplekken tot 2030. Onderstaand figuur geeft het huidige voorraadtekort en de uitbreidingsvraag voor huisvesting tot 2030 in de regio Kop van Noord-Holland weer.



Figuur 13: Huidig voorraadtekort en uitbreidingsvraag huisvesting tot 2030 in regio Kop van Noord-Holland. Bron: Stec Groep, 2021.

Aanvullend op het rapport 'Bouwstenen Ladderafweging huisvesting buitenlandse werknemers de Kop' van Stec groep heeft de initiatiefnemer van het plan in maart 2024 door Sweco een locatiespecifieke ladderonderbouwing laten opstellen ten behoeve van de logiesaccommodatie Westerweg 27. Dit rapport is

bijgevoegd als **bijlage 2**. Circa 91% van de medewerkers van AgroStar is werkzaam in de gemeenten Hollands Kroon, Schagen en Dijk en Waard. Daarom vormen deze drie gemeenten het onderzoeksgebied van het locatiespecifieke Ladderonderzoek. In 2020 waren er 4.535 internationale medewerkers werkzaam in het onderzoeksgebied, waarvan er 3.190 geregistreerd en woonachtig zijn in het onderzoeksgebied. De prognose is dat het aantal werkzame internationale medewerkers komende jaren toeneemt. In onderstaand figuur 14 is dit weergegeven.

Prognose werkzame internationale medewerkers (* = inschatting)				
	2020	2024*	2034*	2024-2034*
gemeente Dijk en Waard	1.175	1.515-1.740	2.875-4.635	+1.360-+2.895
gemeente Hollands Kroon	1.870	2.170-2.360	3.150-4.230	+980-+1.870
gemeente Schagen	1.490	1.730-1.880	2.510-3.370	+780-+1.490
onderzoeksgebied	4.535	5.415-5.980	8.535-12.235	+3.120-+6.255

Figuur 14: Prognose groei aantal internationale medewerkers in het onderzoeksgebied. Bron: Sweco, 2024.

Het aanbod van huisvesting voor internationale medewerkers blijft achter bij de vraag. Totaal 795 huisvestingsplekken zijn opgenomen in harde plannen. Dit wil zeggen: vastgelegd in een bestemmingsplan of vergund d.m.v. een omgevingsvergunning. De vraag afgezet tegen de plancapaciteit resulteert in een Ladderruimte van 2.325 tot 5.460 huisvestingsplekken tot en met 2034. Dit is weergegeven in figuur 15.

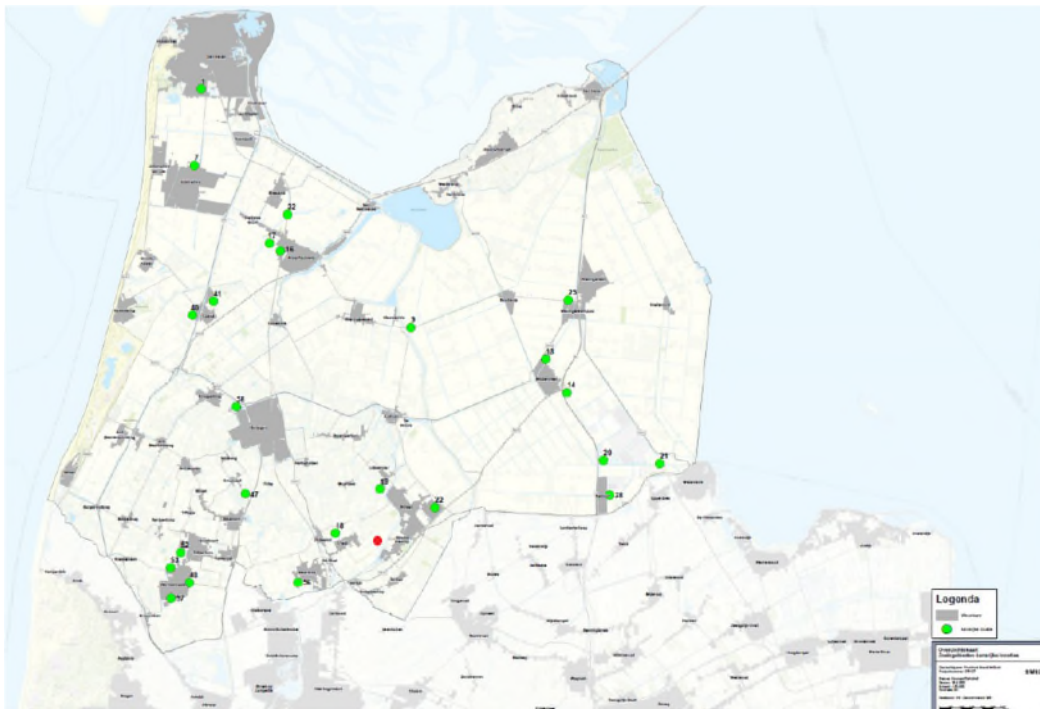


Figuur 15: kwantitatieve behoefte huisvestingsplekken 2024-2034 in het onderzoeksgebied. Bron: Sweco, 2024.

Locatieafweging

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen hebben in 2021 een onderzoek naar geschikte, middelgrote en permanente huisvestingslocaties voor in totaal 3.000 internationale medewerkers vastgesteld. Daarbij is allereerst onderzocht welke locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) geschikt zouden kunnen zijn voor de huisvesting van internationale medewerkers. Uit deze analyse blijkt dat er in de gemeente Hollands Kroon en specifiek de directe omgeving van Winkel en 't Veld binnen BSG geen locaties zijn die geschikt en beschikbaar zijn om huisvesting voor internationale medewerkers te realiseren.

In het onderzoek 'Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers' – in 2021 opgesteld door Sweco in opdracht van provincie Noord-Holland en bijgevoegd als **bijlage 3** – zijn vanuit een ruimtelijke groslijst uiteindelijk 14 'voorkeurszoekgebieden' in de Kop van Noord-Holland aangewezen voor de huisvesting van internationale medewerkers. De locaties zijn beoordeeld op de mate van geschiktheid op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid, marktvoorkeuren, sociaal-maatschappelijke kansen en belemmeringen en ruimtelijke afwegingen. De beoordeling bestond onder andere uit nabijheid van werklocaties, aansluiting op bestaande bebouwing, bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van waardevolle natuur. In onderstaand figuur zijn locaties weergegeven in groen. De rode locatie betreft de planlocatie Westerveg 27.



Figuur 16: Overzichtskaart onderzochte 'kansrijke locaties' (groen) i.r.t. planlocatie (rood) door Sweco (2021). Bron: Stec Groep, 2022.

In maart 2024 heeft Sweco in opdracht van de initiatiefnemer aanvullend een locatiespecifiek Ladderonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gekeken in hoeverre een logiesaccommodatie van circa 100 bedden binnen bestaand stedelijk gebied is in te passen. Er is een groot aantal alternatieve locaties onderzocht binnen bestaand stedelijk gebied. Deze locaties vormen vanwege verschillende redenen geen geschikt alternatief. De planlocatie Westerweg 27 heeft een aantal onderscheidende locatiekenmerken, welke zijn weergegeven in onderstaand figuur 17.

- ✓ De planlocatie is beschikbaar, dat betekent dat de tijdelijke huisvesting snel te realiseren is.
- ✓ De locatie ligt strategisch ten opzichte van het werkgebied van AgroStar.
- ✓ De planlocatie ligt in de nabijheid van twee voorkeurszoekgebieden waar vooralsnog geen ontwikkelingen mogelijk zijn gebleken.
- ✓ De planlocatie bevindt zich op enige afstand van andere functies waardoor de te ervaren overlast voor de omgeving beperkt is.
- ✓ De planlocatie bevindt zich in de nabijheid van voorzieningen in de kernen Nieuwe Niedorp (met meerdere supermarkten) en 't Veld (met een supermarkt).

Figuur 17: onderscheidende locatiekenmerken Westerweg 27. Bron: Sweco, 2024.

Conclusie:

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing. De Ladder-onderbouwing toont aan dat er op regionale schaal behoefte is aan huisvesting voor internationale medewerkers en dat er geen locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied voor handen zijn waar de ontwikkeling kan plaatsvinden. De ontwikkeling van de tijdelijke huisvesting voor 100 internationale medewerkers op de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp voldoet daarmee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Daarnaast draagt het plan bij aan het terugdringen van onveilige informele woonsituaties door het vergroten van kwalitatief hoogwaardig aanbod voor internationale medewerkers.

5.1.5 Algemene conclusie Rijksbeleid

Algemene conclusie Rijksbeleid:

Gelet op bovenstaande bevindingen past het plan binnen het Rijksbeleid en zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De hoofdamijsie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’.

In de Omgevingsvisie NH2050 zijn vijf beweegredenen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit zijn:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland – te midden van water – leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio’s. Dit gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie. Benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving. Hierin staat het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De Omgevingsvisie NH2050 beschrijft in paragraaf 1.18 ‘Faciliteren van de agri-foodsector’ dat de provincie Noord-Holland ruimte biedt aan toekomstgericht en duurzaam ondernemerschap. Hierbij speelt de provincie in op de maatschappelijk vraag en marktbehoefte. Om hier richting aan te geven, benoemen zij meerdere kritische succesfactoren. Eén van deze kritische succesfactoren is “voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor arbeidsmigranten”.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking. Door een huisvestingslocatie voor tijdelijke medewerkers op het agrarische perceel toe te voegen, vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats gericht op economische groei. De nieuwe huisvestingslocatie wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast op het agrarische perceel, waarbij door de sloop van storende bebouwing de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Conclusie:

Het toevoegen van een tijdelijke huisvestingslocatie voor 100 tijdelijke medewerkers sluit uitstekend aan bij de ontwikkelprincipes en kritische succesfactoren zoals benoemd in de Omgevingsvisie NH2050.

5.2.2 Omgevingsverordening NH2020 / Omgevingsverordening NH2022

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 15 juni 2022 is een 1^e partiële herziening vastgesteld en op 19 december 2022 volgde de vaststelling van de 2^e partiële herziening. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels vastgelegd op het gebied van natuur, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Met de 1^e en 2^e partiële herziening zijn daar zoekgebieden voor wind- en zonne-energie en beleid voor datacenters bij gekomen. Op 11 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. De Omgevingsverordening NH2022 is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Specifiek voor de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp geldt dat in de online viewer van de Omgevingsverordening NH2020 de volgende kaarten van belang zijn:

- 1. Grondgebied Noord-Holland
- 2. Agrarische bedrijven
- 5. Bodemsanering
- 14. Landelijk gebied
- 25. Peilbesluit
- 26. Permanente bollenteelt

Aanvullend is ook afdeling 6.1 van de Omgevingsverordening NH2020 / afdeling 6.2.2 Omgevingsverordening NH2022 inzake stedelijke functies van toepassing op het plan.

Grondgebied Noord-Holland

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het grondgebied van de provincie Noord-Holland. Daarmee valt de locatie binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening NH2020.

Agrarische bedrijven

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het werkingsgebied agrarische bedrijven. Een ruimtelijk plan kan onder vastgelegde voorwaarden voorzien in de vestiging van agrarische bedrijven. Niet agrarische functies als onderdeel van een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, waarbij geldt dat uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan en de omvang past binnen het bouwperceel. Onder voorwaarden zijn ook agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan als zelfstandig bedrijf. Voor intensieve veehouderijbedrijven geldt dat nieuwe vestiging om (gedeeltelijke) omzetting van agrarische bedrijven naar intensieve veehouderijbedrijven niet is toegestaan. Bouw van een intensief veehouderijbedrijf binnen een bestaande bestemming is wel mogelijk. Nieuw vestiging van geitenhouderijen is uitgesloten.

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is een bestaand agrarisch bouwblok met de specifieke functieaanduiding voor intensieve veehouderij. Binnen het bouwblok is in de huidige situatie realisatie van agrarische bedrijfsopstallen mogelijk, ook voor intensieve veehouderij. Het plan voorziet in de permanente sanering van de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij'. Na de tijdelijke exploitatieperiode van de huisvestingsvoorziening zal het bouwblok in haar huidige omvang weer in gebruik worden genomen als agrarisch bouwblok. Eventuele vergroting van het agrarische bouwblok tot meer dan 2 hectare is toegestaan, indien uitbreiding noodzakelijk is voor het agrarisch productieproces en het geen glastuinbouwbedrijf betreft.

Bodemsanering

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het werkingsgebied bodemsanering. Op grond van artikel 1 van de Wet bodembescherming is provincie Noord-Holland het bevoegd gezag. Er geldt een meldingsplicht voor het uitvoeren van bodemsanering. De saneerder moet een saneringsplan opstellen, waarmee Gedeputeerde Staten op basis van artikel 39 lid 2 van de Wet bodembescherming moet instemmen. Uiterlijk 13 weken na beëindiging van de saneringswerkzaamheden moet een evaluatieverslag aan Gedeputeerde Staten worden aangeboden.

In augustus 2019 heeft Landview in opdracht van Farm Field Onroerend Goed BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. In één van de pijlbuizen is een matige verhoging van minerale oliën gevonden. De overige onderzochte grondwatermonsters betreffen maximaal lichte verhogingen. Het verkennend bodemonderzoek heeft de hypothese bevestigd dat er in de grond licht verhoogde gehalten van verontreinigde stoffen aanwezig zijn. In de grond is ook puin aangetroffen, dat asbest verdacht is. Het gevoegd gezag kan eisen om na sloop van de opstallen – inclusief het verwijderen van asbest – een verkennend asbest onderzoek uit te voeren.

Landelijk gebied

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het werkingsgebied landelijk gebied. Veel van de instructieregels in de Omgevingsverordening NH2020 hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. Op deze manier wordt duidelijk waar deze regels van toepassing zijn. Het werkingsgebied landelijk gebied vormt de basis voor een aantal andere werkingsgebieden in het landelijk gebied:

- Natuurnetwerk Nederland NNN
- Bijzonder provinciaal landschap BPL
- Agrarische bedrijven
- Glastuinbouwconcentratiegebied
- Zaadveredelingsconcentratiegebieden
- Tuinbouwconcentratiegebied

Het op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp van toepassing zijnde werkingsgebied agrarische bedrijven is reeds hierboven behandeld.

Peilbesluit

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het werkingsgebied peilbesluit. Dit houdt in dat het waterschapsbestuur – in onderhavige geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier – één of meerdere peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktewaterlichamen binnen het werkingsgebied. Peilbesluiten moeten actueel zijn en rekening houden met veranderingen in omstandigheden ter plaatse en met aanwezige functies en belangen.

Permanente bollenteelt

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp is gelegen binnen het werkingsgebied permanente bollenteelt. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied permanente bollenteelt voorzien in het toestaan van grondbewerkingen ten behoeve van de permanente bollenteelt, zoals bezanden, omzetten en opspuiten.

Stedelijke functies

In afdeling 6.1 van de omgevingsverordening NH2020 / afdeling 6.2.2 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn beleidsregels omtrent stedelijke ontwikkelingen opgenomen. In de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – zie hoofdstuk landelijk beleid – is vastgesteld dat het plan aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied. In dit verband dient het plan getoetst te worden aan artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. Artikel 6.3 luidt:

1. *Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 6.13 inzake nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit de Omgevingsverordening NH2022 kent een soortgelijke formulering en luidt:

1. *Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels stellen over de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Gemeente Hollands Kroon heeft het plan regionaal afgestemd.

Tot slot is artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020 / artikel 6.69 Omgevingsverordening NH2022 van toepassing op het plan. In dit artikel staat beschreven dat een ruimtelijke kwaliteitseis van toepassing is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De regels behorende bij deze ruimtelijke

kwaliteitseis zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De voorgenomen ontwikkeling is reeds in hoofdstuk 3 van deze toelichting getoetst aan de regels in deze leidraad.

Conclusie:

Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020 / Omgevingsverordening NH2022.

5.2.3 *Algemene conclusie provinciaal beleid*

Algemene conclusie provinciaal beleid

Gelet op bovenstaande bevindingen past het plan binnen het provinciale beleid en zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 *Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop*

In september 2013 is de Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop vastgesteld. In de regionale kadernota staat beschreven dat voor de locatie voor grootschalige logiescomplexen in meerdere opzichten geschikt moet zijn voor de logiesfunctie van een grotere aard en omvang. Dit geldt zowel voor gebruikmaking van bestaande gebouwen als nieuwbouw. In alle gevallen moet de logiesfunctie stedenbouwkundig goed passen in de omgeving, waarbij de logiesfunctie geen onevenredige hinder voor de omliggende woningen en bedrijven mag opleveren. Een goede ontsluiting, voldoende parkeervoorzieningen en toereikend beheer en toezicht zijn onontbeerlijk.

In de regionale kadernota staan de volgende criteria beschreven voor grootschalige logiescomplexen:

- Het betreft huisvesting voor maximaal 250 personen;
- Beheer en toezicht zijn voldoende gewaarborgd;
- Ontspanningsmogelijkheden in de vorm van een recreatieruimte, woonkamer en keuken zijn aanwezig;
- De huisvesting past in de omgeving;
- Een goede ontsluiting van terrein en gebouw en voldoende parkeergelegenheid zijn gewaarborgd;
- Er is een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven.

Het plan heeft betrekking op de tijdelijke huisvesting van maximaal 100 personen voor een periode van 10 jaar. Toezicht is 24/7 geborgd vanuit de bestaande bedrijfswoning Westerweg 27a en de te verplaatsen en nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg 27. Ook vindt toezicht plaats met camera's, die ook op het hoofdkantoor van AgroStar Uitzendorganisatie BV aan de Valbrugweg 4 in 't Veld uit te lezen zijn. De huisvesting bestaat uit 36 zelfstandige wooneenheden met twee slaapkamers per wooneenheid voor twee tot drie personen. De wooneenheden beschikken over een eigen keuken, toilet en douche. Ook is er per wooneenheid een gezamenlijke woon- en eetkamer aanwezig. De huisvesting van de tijdelijke medewerkers voldoet aan de Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register). De wooneenheden worden vorm gegeven in een schuurvorm, welke met beplanting landschappelijk wordt ingepast. Het plan past daarmee goed in de omgeving. De oude stolpboerderij wordt gemoderniseerd en krijgt een invulling met collectieve voorzieningen zoals was- en droogmachines. Ook kunnen hier fietsen gestald worden en is er ruimte voor opslag. Het plan voorziet ook in een buitenterrein voor recreatie. Hier kan sport en spel plaatsvinden en worden zitbanken geplaatst. De locatie is ontsloten op de Westerweg. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de wegcapaciteit ruim voldoende is. Er worden 45 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Buitenlandse werknemers worden ingeschreven in de gemeente. Tijdelijke logies voor zeer korte duur worden geregistreerd in een nachtregister. Het plan leidt niet tot onevenredige overlast voor omliggende woningen en bedrijven. De dichtstbijzijnde woningen liggen op 400 afstand van de locatie Westerweg 27. De

dichtstbijzijnde winkel (Aldi) ligt op 1.400 meter afstand. Het Winkelhart Niedorp ligt op 2.400 meter (8 minuten fietsen)

Conclusie:

Het planvoornemen past binnen de criteria zoals beschreven in de Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon: 'Ruimte voor elkaar'

Op 22 november 2016 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' vastgesteld. De Omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

De gemeente staat voor ruimte om te ondernemen in de agrarische sector. Waarbij er uniforme regels gelden in de gehele gemeente en veel ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij geldt het 'ja, tenzij' principe, wat inhoudt dat de gemeente in basis positief staat tegenover nieuwe initiatieven en de gemeente samen met initiatiefnemers wil bekijken hoe de initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Gemeente Hollands Kroon heeft een eigen beleid voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers opgesteld, zodat het mogelijk is om op de ontwikkelingen in de agrarische sector in te spelen.

Er vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats, zodat het mogelijk is om logies en werken op het naastgelegen perceel te combineren.

Conclusie:

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'.

5.4.2 Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon

Binnen de gemeente Hollands Kroon maken veel bedrijven gebruik van tijdelijke werknemers. Dit is de reden dat de gemeente hiervoor een eigen beleid heeft opgesteld.

Omdat het merendeel van de bedrijven, die behoefte hebben aan tijdelijke werknemers agrarisch zijn, liggen de mogelijkheden voor logiesaccommodaties vooral bij deze bedrijfstak.

Beleidsregels 8 oktober 2019

Op 8 oktober 2019 zijn de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' vastgesteld en heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon een amendement (volgnummer A 2019 18) aangenomen t.a.v. de beleidsregels voor de grootschalige logiesfuncties (art. 5).

In artikel 6 is bepaald:

"Initiatieven waarover burgemeester en wethouders een positieve grondhouding hebben ingenomen maar die niet passen binnen de kaders van deze regeling worden voorgelegd aan de raad."

Op 9 maart 2022 heeft AgroStar Uitzendorganisatie BV een principeverzoek ingediend bij het college van B&W voor de ontwikkeling en exploitatie van een tijdelijke huisvestingsfaciliteit voor maximaal 100 tijdelijke medewerkers op het perceel Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp, voor een periode van 10 jaar ter overbrugging voor een permanente huisvestingsoplossing. Het college van B&W heeft een positieve grondhouding aangenomen t.a.v. het principeverzoek. Aangezien het principeverzoek afwijkt van de kaders zoals vastgelegd in de Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers heeft het college het principeverzoek conform artikel 6 van de beleidsregels ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon op grond van artikel 6 van de beleidsregels ingestemd met dit principeverzoek met 24 stemmen voor en 1 stem tegen. De gemeenteraad heeft bij de totstandkoming van dit besluit een belangenafweging gemaakt tussen de individuele belangen van de omwonenden, de individuele belangen van de initiatiefnemer én het algemene maatschappelijke belang van de huisvestingsopgave voor internationale medewerkers.

Beleidsregels 13 februari 2023

Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon een motie aangenomen waarin het college van B&W wordt opgeroepen om met een voorstel te komen hoe artikel 6 van de beleidsregels van 8 oktober 2019 kan worden ingetrokken (Motie 2022-11). Daarbij vraagt de raad om aandacht te besteden aan de omgang met lopende artikel 6 verzoeken in het kader van het overgangsrecht. De motie is aangenomen direct na de instemming van diezelfde gemeenteraad op het principeverzoek van AgroStar Uitzendorganisatie dat betrekking heeft op artikel 6 van de beleidsregels.

Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad zich gebogen over een voorstel van het college van B&W om artikel 6 van de Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon in te trekken. De gemeenteraad heeft ingestemd met 18 stemmen voor en 8 tegen. In de motivering van het raadsbesluit is ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen:

“In het kader van het overgangsrecht, behandelt het college aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten die in het verleden door de gemeenteraad positief zijn beoordeeld op basis van artikel 6, in overeenstemming met het principebesluit van de raad”.

Onderhavige plan – waarvoor op 14 juli 2022 reeds op grond van artikel 6 door de gemeenteraad goedkeuring is gegeven – valt derhalve onder het overgangsrecht. Het plan maakt op grond van het overgangsrecht gebruik van de beleidsregels van 8 oktober 2019, waarin artikel 6 nog van toepassing is.

Op 13 februari 2023 zijn de nieuwe beleidsregels – zonder artikel 6 – gepubliceerd en in werking getreden.

Toetsing artikel 2

In artikel 2 van de ‘beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon’ zijn algemene regels opgenomen waar alle logiesfuncties aan moeten voldoen. Onderstaand vindt de toetsing plaats aan de negen regels uit artikel 2.

1. Logiesfuncties doen geen onevenredige afbreuk aan, of leveren geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen.

De logiesfunctie is gelegen in het landelijk gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonfunctie is circa 360 meter. Direct omliggende percelen hebben de bestemming agrarisch (onbebouwd). Het plan voorziet in een spuitzonering van 50 meter rondom de tijdelijke logiesfunctie waarbij een beperking in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt. Het betreft gronden die in eigendom en gebruik zijn van de initiatiefnemer zelf. Eén perceel is in eigendom van een derde partij. Initiatiefnemer is zelf de gebruiker en heeft met deze derde partij privaatrechtelijke afspraken gemaakt. De logiesfunctie doet derhalve geen onevenredige afbreuk of levert geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen.

2. Logiesfuncties voorzien in een goed leefklimaat

Het plan voorziet in een goed leefklimaat. De locatie kent een geluidsbelasting die valt binnen de geldende normen. Door middel van het aanbrengen van een spuitzonering van 50 meter rondom de tijdelijke logiesfunctie wordt bescherming geboden tegen mogelijke gezondheidsrisico's die volgen uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende percelen. De logiesaccommodatie wordt gerealiseerd conform het bouwbesluit voor tijdelijke objecten en voldoet aan alle geldende regels t.a.v. daglichttoetreding, ventilatie, brandveiligheid en andere kwalitatieve zaken.

3. Logiesfuncties beschikken per logiesplek over ten minste 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte en maximaal twee bedden per slaapvertrek

De logiesfunctie omvat maximaal 36 wooneenheden met ieder twee slaapkamers van ten minste 12 vierkante meter. Per slaapkamer zullen maximaal twee bedden worden geplaatst.

4. *De gemeente kan met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst en/of anterieure overeenkomst sluiten, als een exploitatieplan voor het verhalen van de gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden*

De gemeente Hollands Kroon sluit met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst.

5. *Grootschalige logiesfuncties beschikken ten minste over een gezamenlijke recreatieruimte, waarbij de totale oppervlakte(n) van de ruimte(s) minimaal 2,5 vierkante meter per logiesplek omvat.*

Alle 36 wooneenheden beschikken over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte die ruimschoots voldoet aan de minimale oppervlaktevereisten.

6. *Logiesfuncties voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als uitgangspunt geldt de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet studenten).*

Het plan voorziet in 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandige, niet studenten) en het gemeentelijke parkeerbeleid van Hollands Kroon.

7. *De aaneengesloten logiesperiode voor een tijdelijke medewerker bedraagt maximaal 12 maanden;*

In onderhavige plan is sprake van een logiesbestemming waar mensen gedurende het gehele jaar nooit langer dan zes maanden achtereen verblijven. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde criterium.

8. *De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op.*

Door AgroStar Uitzendorganisatie B.V. is een beheerplan opgesteld. Deze is bijgevoegd als **bijlage 22** bij onderhavige toelichting op het bestemmingsplan. De gemeente zal dit beheerplan beoordelen in het kader van de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning.

9. *Vergunningen worden verleend voor maximaal 20 jaar.*

De logiesfunctie wordt bestemd voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het betreft 1 jaar bouwtijd en een maximale exploitatie periode van 10 jaar na het moment van ingebruikname. Daarmee wordt voldaan aan dit criterium.

Conclusie:

Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad op basis van artikel 6 van de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon d.d. 8 oktober 2019' ingestemd met het principeverzoek van AgroStar Uitzendorganisatie B.V. om een tijdelijke logiesaccommodatie voor 100 personen te realiseren op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp en te exploiteren voor een periode van 10 jaar. Op 13 oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met nieuwe beleidsregels, waarbij artikel 6 vervalt. Onderhavige plan valt onder het overgangsrecht, waardoor de beleidsregels van 8 oktober 2019 – met inbegrip van artikel 6 – van toepassing zijn op dit plan. Het initiatief voldoet aan de algemene regels zoals geformuleerd in artikel 2 van de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'.

5.4.3 Algemene conclusie gemeentelijk beleid

Algemene conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op bovenstaande bevindingen past het plan binnen het gemeentelijke beleid en zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6. Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden

6.1 Cultuurhistorie

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp ligt in de voormalige Kostverlorenpolder. De oorspronkelijke boerderij is in 1920 gebouwd en diverse keren verbouwd, uitgebreid en gemoderniseerd (bron: DC Holland). Tot 2018 was op de locatie een boerderij actief (intensieve veehouderij). De gronden om en tegenover de boerderij bestonden voornamelijk uit grasland. De laatste jaren worden de gronden door A.S. de Boer BV beteeld met kool, pootaardappelen, mais, bloembollen en andere agrarische gewassen. Onderstaande kaart toont de verkaveling van het agrarische gebied vóór de ruilverkaveling.



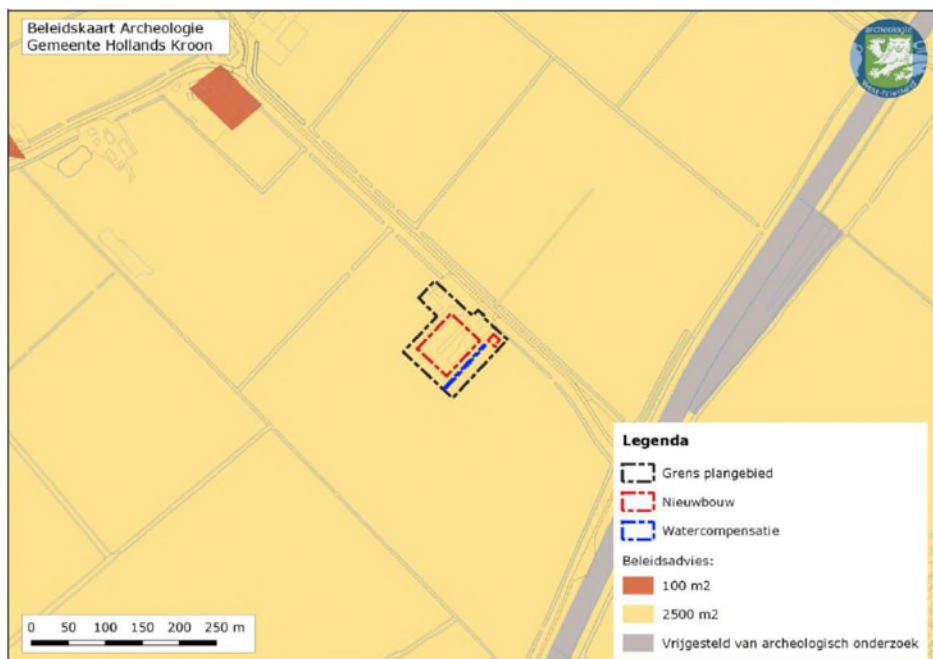
Figuur 18: Ligging plangebied Westerweg 27 in Kostverloren Polder (Bron: www.topotijdreis.nl)

6.2 Archeologie

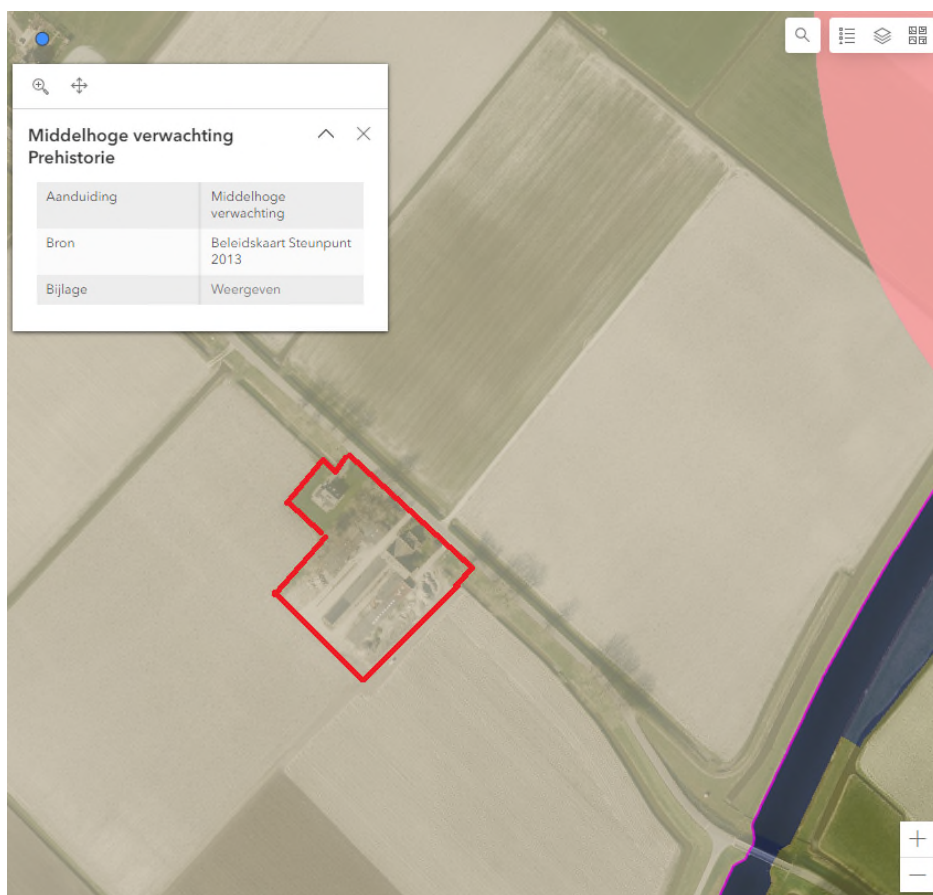
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De gemeente is verplicht om gebieden met archeologische verwachtingen te beschermen. In bestemmingsplannen hebben sommige gebieden daarom een archeologische dubbelbestemming.

Archeologie Westfriesland heeft een quickscan Archeologie uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als **bijlage 4**. In de quickscan wordt verwezen naar de beleidskaart archeologie van gemeente Hollands Kroon. Hierin zijn vrijstellingsgrenzen aangegeven voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. De meest recente versie dateert van 14 juli 2022. In onderstaand figuur is een uitsnede van deze beleidskaart archeologie weergegeven.

De locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp kent een middelhoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen met archeologische waarden. Hiervoor geldt een vrijstelling voor het aanleveren van documentatie of archeologisch onderzoek voor bouwplannen met een oppervlakte <2.500m² of bouwplannen met een oppervlakte >2.500m², maar waar de grond niet dieper wordt geroerd dan 40 centimeter.



Figuur 19: Ligging plangebied Westergeweg 27 in de beleidskaart archeologie Hollands Kroon d.d. 14 juli 2022



Figuur 20: Plangebied Westergeweg 27 (rode omlijning) kent een middelhoge verwachting in de beleidskaart archeologie Hollands Kroon

De in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp voor ‘Waarde – Archeologie 4’ aangewezen gronden zijn – naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen – mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:
1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;
 2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
- c. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen:
1. die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 2. die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

Het planvoornemen gaat uit van ontgravingen ten behoeve van de logiesaccommodatie en ten behoeve van de nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg nr. 27. In de bestaande situatie is ook al sprake van ontgravingen ter plaatse van de mestkelders. In onderstaande tabel is de berekening weergegeven van de netto ontgravingen.

Nr.	Omschrijving	Oppervlakte in m ²	
1.	Ontgraving >40cm diepte t.b.v. grondriool en opslagtank afvalwater logiesaccommodatie	371	+/+
2.	Ontgraving > 40cm diepte t.b.v. bedrijfswoning nr. 27	131	+/+
3.	Ontgraving >40cm diepte t.b.v. oppervlaktewater/watercompensatie	351	+/+
Saldo netto nieuwe ontgravingen		853	

Tabel 5: berekening saldo netto nieuwe ontgravingen.

In onderstaand figuur zijn de locatie weergegeven van de ontgravingen dieper dan 40cm ten opzichte van het maaiveld.



Figuur 21: Ontgravingen Westerweg 27 >40cm t.o.v. maaiveld. Bron: ME2 Architecten BNA, tekening S-01 d.d. 16-10-2023.

Het saldo van de netto nieuwe ontgravingen heeft een oppervlakte kleiner dan 2.500m².

Hiermee vervalt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning documentatie of archeologisch onderzoek te overleggen. Aanvullend proefsleuvenonderzoek is niet nodig constateert Archeologie Westfriesland. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 blijft gehandhaafd om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Conclusie:

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan. De geplande ingrepen zullen de archeologische vrijstellingsgrenzen niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 blijft gehandhaafd om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

6.3 Water

6.3.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese “Kaderrichtlijn Water”(KRW) van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Het RIVM adviseert de Nederlandse overheid in de vertaling van de KRW in landelijk beleid. Dit gebeurt in overleg met provincies, waterschappen, gemeenten, stakeholders zoals de waterwinbedrijven en onderzoeksinstituten. Het RIVM adviseert over maatregelen die genomen kunnen worden, over welke stoffen relevant zijn om een norm voor vast te stellen en hoe hoog die norm dan moet zijn.

Conclusie:

Het plan is in overeenstemming met de Kaderrichtlijn Water.

6.3.2 Watervisie 2021

De provincie is medeverantwoordelijk voor schoon water en schone waterbodems. Schoon oppervlakte- en grondwater zijn wettelijk geregeld via de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW is verwerkt in Nederlandse wetgeving. Noord-Holland ligt in het stroomgebied Rijn-West.

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, Watervisie 2021, vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie:

Het plan is in overeenstemming met de Watervisie 2021.

6.3.3 Waterplan 2022-2027

Op 21 december 2021 is het Waterplan 2022-2027 (WBP6) vastgesteld door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Per 1 januari 2022 is het Waterplan 2022-2027 in werking getreden. Het Waterplan beschrijft de doelen en ambities van HHNK, die in het plan ‘maatschappelijke effecten’ worden genomen. Deze maatschappelijke effecten zijn beschreven voor de onderwerpen waterveiligheid, voldoende water, gezond water, schoon water, veilige (vaar)wegen, crisisbeheersing en bestuur & organisatie.

Naast de maatschappelijke effecten draagt HHNK ook bij aan maatschappelijke thema's. De vijf meest relevante zijn: ruimtelijke adaptatie, omgevingswet, duurzaamheid, biodiversiteit en datagestuurd werken.

Tot slot zet HHNK met het Waterplan 2022-2027 in op gebiedsgericht werken. Voor de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp geldt dat dit valt binnen het gebied 'Waterdelen VRNK-boezem + grote ondiepe kanalen en ringvaarten. De ambitie is om in 2027 de volgende status te bereiken:

"Troebel watersysteem met lokaal in laag belaste delen van de boezem kansen op helder water".

Te nemen maatregelen zijn gericht op versterken van biodiversiteit en op stimuleren van een gezonde duurzame bedrijfsvoering landbouw.

6.3.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterplan 2022-2027 beschikt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De watertoets is verplicht voor nieuwe plannen in ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en partiële herzieningen. Via de Digitale Watertoets – welke is bijgevoegd als **bijlage 5** – is aan het HHNK gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp. In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Normale procedure

Op basis van watertoets heeft HHNK aangegeven dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de waterhuishouding, dat het waterschap graag in overleg wil over de invloed en de te treffen maatregelen. Hierdoor kan de normale procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Verharding en benodigde watercompensatie

Uit de 'vergelijking verharding bestaand vs nieuw' – welke is weergegeven in paragraaf 3.2.4 en is bijgevoegd als **bijlage 6** – blijkt dat er ongeveer 1.951 m² verharding op de planlocatie wordt toegevoegd. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² er sprake is van een opgave voor watercompensatie.

Om de gevolgen van verhardingstoename te compenseren berekent heeft het HHNK berekend hoeveel extra waterberging er in het betreffende peilgebied gerealiseerd moet worden. Hierbij is voor het plangebied uitgegaan van:

- Een peilstijging van 0,23 meter, die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen;
- Een gemaalcapaciteit van 14,4 millimeter per dag;
- Een drooglegging van 1,55 meter;
- Een gebruik van een gescheiden rioolstelsel;
- Grondsoort klei.

Voor dit peilgebied bedraagt de benodigde watercompensatie 18% van het extra oppervlak aan verharding dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt. Met een verhardingstoename in het plangebied van de genoemde 1.951 m² betekent dat dat er 351 m² extra open water gegraven zal moeten worden.

Vooroverleg

Op maandag 2 oktober 2023 heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en HHNK. In dit overleg zijn afspraken gemaakt over compenserende maatregelen. Het door HHNK goedgekeurde verslag van het vooroverleg is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Waterkwaliteit en compenserende maatregelen

Het plan maakt het mogelijk om tijdelijke medewerkers op de locatie te huisvesten. Bij de huisvesting van tijdelijke medewerkers zal ook een stroom aan huishoudelijk afvalwater vrijkomen wat op een geschikte wijze gereinigd zal moeten worden.

In het plan zijn de volgende maatregelen opgenomen:

1. Aanleg gescheiden riolering, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwater
 - o Huishoudelijk afvalwater wordt opgevangen in twee afvalwatertanks van ieder 20m³ (totaal 40m³). Het afvalwater wordt afgevoerd per vrachtwagen naar een afvalwaterzuiveringslocatie. Zowel de logiesvoorziening als de nieuwe bedrijfswoning Westerweg nr. 27 worden op de afvalwatertanks aangesloten.
 - o Hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.
2. Watercompensatie: 351m². Een bestaande watergang parallel langs de Westerweg wordt verbreed.

In onderstaand figuur is de verbreding van de watergang t.b.v. watercompensatie weergegeven.



Figuur 22: Watercompensatie Westerweg 27. Bron: ME2 Architecten BNA, tekening S-03 d.d. 10-10-2023.

Conclusie:

Het plan heeft een toename van verharding van circa 1.951m² tot gevolg. Door verbreding van een bestaande watergang parallel aan de Westergweg wordt 351m² oppervlaktewater toegevoegd. Het plan voorziet in de aanleg van een gescheiden rioolstelsel op eigen terrein. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Huishoudelijk afvalwater wordt opgevangen in een afvalwateropslag van 40m³ en per vrachtwagen afgevoerd naar een zuiveringslocatie voor huishoudelijk afvalwater. De uitgevoerde maatregelen zijn tot stand gekomen in afstemming en met goedkeuring van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 19 oktober 2023 is een Watervergunning aangevraagd door de initiatiefnemer.

6.4 Bedrijven en milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de functionele afstemming tussen bedrijven, voorzieningen en hindergevoelige functies noodzakelijk. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van richtafstanden (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) waarbij minimale richtafstanden voor hinderveroorzakende bedrijven en voorzieningen ten opzichte van hindergevoelige functies nageleefd dienen te worden. Functies rondom het agrarische bedrijfsperceel blijken woonfuncties en agrarische bedrijvigheid van derden te zijn. Het voorliggende project betreft de huisvesting van tijdelijke werknemers op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Echter, zolang het perceel in gebruik is voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, zullen er geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De huidige agrarisch bedrijfsopstallen worden namelijk grotendeels gesloopt. De opstallen die wel blijven staan krijgen een functie en gebruik t.b.v. de huisvesting van de tijdelijke werknemers. Er zal derhalve geen sprake zijn van hinder door agrarische bedrijfsactiviteiten. Bovendien komt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' permanent te vervallen. Naar buiten toe leidt het planvoornemen evenmin tot hinder op gevoelige functies (zoals woningen van derden). Een inperking in ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijvigheid in de omgeving is niet aan de orde.

Conclusie:

Het voorgenomen plan is wat betreft bedrijven- en milieuhinder uitvoerbaar

6.5 Verkeer en parkeren

Internationale medewerkers reizen vaak met het openbaar vervoer heen en weer tussen Nederland en het thuisland of aanvaarden met meerdere mensen de reis in één autovoertuig.

Ruim 60% van de werknemers heeft een werklocatie binnen een straal van enkele kilometers van de huisvestingslocatie. Deze werknemers kunnen mogelijk per fiets van en naar de werklocatie.

AgroStar Uitzendorganisatie BV is voornemens om gratis fietsen beschikbaar te stellen aan de werknemers. Werknemers krijgen ook een extra reiskostenvergoeding als zij met de fiets naar het werk gaan. Hiermee worden de werknemers gestimuleerd om met de fiets naar de werklocatie te gaan. Tot een afstand van circa 6 kilometer hemelsbreed (maximaal 8 kilometer werkelijke fietsafstand) is dit een haalbare optie. Voor werklocaties op grotere afstand is collectief vervoer beschikbaar. Bij vervoer met motorvoertuigen wordt zo veel mogelijk ingezet op carpoolen. Piektijden van motorvoertuigbewegingen zullen op werkdagen en op zaterdag tussen 6:00 en 7:00 zijn en tussen 17:00 en 19:00 uur.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie van deze specifieke huisvestingslocatie zijn geen kencijfers bekend bij CROW¹. Wel zijn er algemene kencijfers beschikbaar voor Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten). De verkeersgeneratie bedraagt daarvoor in het buitengebied tussen de 1,8 en 2,3 ritten per kamer (CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het planvoornemen omvat het bieden van logies in 36 zelfstandige wooneenheden met ieder twee slaapkamers voor in totaal ten hoogste 100 personen.

Planologisch-juridisch kan worden gesteld dat de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' in het vigerende bestemmingsplan een verkeersproductie heeft, die ten opzichte van de beoogde huisvestingslocatie van vergelijkbare orde van grootte kan zijn. Bij een veehouderij is sprake van een significant aantal vrachtwagens. Voor de tijdelijke huisvestingslocatie worden nauwelijks vrachtwagenbewegingen verwacht, behoudens voor het afvoeren van afvalwater.

6.5.1 Verkeersgeneratie huisvesting logies

In de periode juli tot en met februari 2023 heeft Goudappel Coffeng in opdracht van Farm Field Onroerend Goed BV een verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden onderstaand samengevat weergegeven. Het volledige verkeersonderzoek is 31 oktober 2023 opgeleverd en bijgevoegd als **bijlage 8**.

¹ Het CROW is het nationale kennisplatform voor verkeer, vervoer en openbare ruimte

Het perceel Westerweg 27 wordt met een eigen in-/uitrit vanaf de Westerweg ontsloten. Dit betreft een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Uitgangspunt voor de verkeersgeneratie is een gemiddelde bezetting van 85%. Dit is in lijn met de gemiddelde leegstand van alle door AgroStar Uitzendorganisatie in gebruik zijnde huisvestingsplekken in 2021. De verwachte bezetting per periode is uitgewerkt in onderstaande tabel.

periode		bezettingsgraad	bezetting bedden
van	tot en met		
januari	januari	75%	75
februari	maart	80%	80
april	mei	85%	85
juni	augustus	100%	100
september	november	85%	85
december	december	70%	70
gemiddeld		85%	85

Tabel 6: Verwachte bezettingsgraad tijdelijke logiesaccommodatie per periode.

In onderstaande tabel is een aantal praktijksituaties weergegeven waarbij de verkeersgeneratie voor de huisvesting van arbeidsmigranten is berekend.

	parkeer- kencijfer	verkeersgeneratie	overig
Keizersveld Venray	0,6 per kamer	max. 2,1 mvt per kamer	verhouding parkeernorm en verkeersgeneratie doorgaans 1 : 3,5 (= 2,1 mvt per kamer)
Gemeente Oss	0,6 - 0,8 per kamer	max. 2,4 mvt per kamer	CROW-norm: Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)
Hoge Geest Naaldwijk (Goudappel)	0,3 per kamer	max. 1,2 mvt per kamer	CROW-norm: Kamerverhuur, niet-zelfstandig (studenten)
Paardekopweg Deurne	0,7 per kamer	max. 2,4 mvt per kamer	CROW-norm: Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)
Koffiestraat en omgeving Heeswijk-Dinther	0,6 per kamer	max. 2,4 mvt per kamer	CROW-norm: Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)
Burgemeester Elsenweg Gemeente Westland	0,6 per kamer	max. 2,4 mvt per kamer	CROW-norm: Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)
Steenbergen (Goudappel)	-	0,4 mvt per persoon	berekend op basis van aangeleverde informatie over reisbewegingen arbeidsmigranten; uitgaande van het gebruik van 5 persoonsauto's

Tabel 7: Vergelijkbare praktijksituaties huisvesting arbeidsmigranten

Uit ervaringscijfers van AgroStar Uitzendorganisatie BV blijkt dat circa 80% van de internationale werknemers niet over een rijbewijs beschikt. Slechts 10% van de internationale medewerkers beschikt over een eigen auto. AgroStar stimuleert het gebruik van de fiets. Er worden fietsen beschikbaar gesteld en wanneer een werknemer deze fiets gebruikt voor woon-werkverkeer krijgt deze een fietsvergoeding van € 10,- per week. Aangenomen wordt dat 6 kilometer hemelsbreed (maximaal 8 kilometer werkelijke afstand) een maximale fietsafstand is voor woon-werk verkeer. Voor het fietsgebruik zijn twee scenario's opgesteld, welke in onderstaande tabel zijn weergegeven.

scenario	aantal fietsers	aantal motorvoertuigen	aantal ritten (motorvoertuigen)
1. basis	20 fietsers	5 busjes 8 auto's	aankomend 13 mvt/etm vertrekkend 13 mvt/etm totaal 26 mvt/etm
2. worst-case	0 fietsers	6 busjes 10 auto's	aankomend 16 mvt/etm vertrekkend 16 mvt/etm totaal 32 mvt/etm

Tabel 8: Overzicht scenario's met werkgerelateerde verplaatsingen

De scenario's resultaten in een verkeersgeneratie per gemiddelde werkdag, die in onderstaande tabel is weergegeven. Deze cijfers gaan uit van 100% bezettingsgraad, ofwel 100 logies.

Verplaatsingsmotief	Basisscenario (20% fietsgebruik)	Worst-case scenario
Woon-werkverkeer	26 mvt/etm	32 mvt/etm
Buiten werktijd	20 mvt/etm	40 mvt/etm
Van/naar land van herkomst	nihil	nihil
Facilitair	25 mvt/etm	25 mvt/etm
Vrachtbewegingen	1 mvt/etm	1 mvt/etm
Totaal	72 mvt/etm	98 mvt/etm

Tabel 9: Verkeersgeneratie aantal motorvoertuigen per etmaal per scenario voor een gemiddelde werkdag

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag per scenario afgezet tegen de bezettingsgraad door het jaar heen.

periode			aantal verkeersbewegingen (mvt/etm)	
van	tot en met	bezettingsgraad	basisscenario	worst-case scenario
januari	januari	75%	54	74
februari	maart	80%	58	78
april	mei	85%	61	83
juni	augustus	100%	72	98
september	november	85%	61	83
december	december	70%	50	69
gemiddeld		85%	61	83

Tabel 10: Verkeersgeneratie aantal mvt/etm per scenario voor een gemiddelde werkdag, gerelateerd aan de bezettingsgraad per periode

6.5.2 Verkeerskundige analyse

Uit de berekening is gebleken dat de maximale verkeersgeneratie van de huisvestingsvoorziening ten hoogste 98 mvt/etm bedraagt. Vervolgens is de verkeersverdeling hiervan onderzocht. AgroStar Uitzendorganisatie BV heeft haar bedrijfswagens uitgevoerd met een GPS-systeem waarin een zogenaamde verboden zone kan worden ingesteld. Zodra een bestuurder een verboden zone in rijdt, krijgt de beheerder hiervan een melding. De bestuurder wordt bij overtreding aangesproken. In onderstaand figuur is de verkeersverdeling vanaf de locatie Westergweg 27 weergegeven, inclusief de verboden zones (Westergweg 16, 33, 18 en 2 t/m 25a).



Figuur 23: Verkeersverdeling naar werklocaties in percentages, inclusief verboden zones (X)

In onderstaand figuur zijn wegvakken weergegeven.



Figuur 24: Situering wegvakken

In onderstaande tabel is voor de in figuur 24 weergegeven wegvakken de verkeersintensiteit per wegvak weergegeven.

wegvak	huidig gebruik	bijdrage verkeer huisvestingslocatie	wegcapaciteit o.b.v. maximale snelheid	beoordeling
1. Westergweg	500 mvt/etm	n.v.t. *	2.100 mvt/etm	voldoende capaciteit
2. Westergweg	850 mvt/etm	60 mvt/etm	2.100 mvt/etm	voldoende capaciteit
3. Westergweg	850 mvt/etm	40 mvt/etm	2.100 mvt/etm	voldoende capaciteit
4. Westergweg	900 mvt/etm	n.v.t. *	2.100 mvt/etm	voldoende capaciteit
5. Rijderstraat	500 mvt/etm	60 mvt/etm	2.100 mvt/etm	voldoende capaciteit
6. Kanaalweg	onbekend	40 mvt/etm	500 mvt/etm	naar verwachting voldoende capaciteit
7. Dorpsstraat	1.350 mvt/etm	n.v.t. *	3.300 mvt/etm	voldoende capaciteit
8. Hoefje	5.050 mvt/etm	< 10 mvt/etm	4.000 mvt/etm	aandachtspunt gemeente
9. Leijerpolderweg	200 mvt/etm	40 mvt/etm	1.500 mvt/etm	voldoende capaciteit
10. De Leijen	onbekend	40 mvt/etm	1.000 mvt/etm	naar verwachting voldoende capaciteit

* verboden zone GPS-systeem, bijdrage eigen voertuigen beperkt.

Tabel 11: Verkeersintensiteit per wegvak

In de tabel is te zien dat de maximaal gewenste capaciteit in alle gevallen (uitzondering het Hoefje) hoger ligt dan het huidig gebruik inclusief de extra bijdrage. Aandachtspunt is voor de gemeente het Hoefje. In de huidige situatie ligt het gebruik al hoger dan de wenselijke capaciteit. De planbijdrage is hier slechts beperkt, maar het huidig gebruik is in dit geval hoger dan de gewenste maximale capaciteit. Echter, in januari 2023 is KWS Infra in opdracht van de gemeente Hollands Kroon al begonnen aan een reconstructie van het Hoefje. Hierbij wordt de aansluiting van het Hoefje op de Trambaan, ter hoogte van de Nieuwe Niedorperweg, afgesloten voor doorgaand auto- en vrachtverkeer. Verkeer (inclusief bus) rijdt in het vervolg via de Boomgaardweg en Trambaan. Hiermee komt ook het aandachtspunt van het Hoefje voor de gemeente te vervallen.

Het huidig gebruik betreft een inschatting op basis van verkeerstellingen en door de Gemeente aangeleverde gegevens. De extra bijdrage verkeer vanuit de huisvestingslocatie is beperkt ten opzichte van het heersende verkeersbeeld. Ook wanneer de maximale 97 mvt/etm over één bepaald wegvak zouden rijden, passen de intensiteiten binnen de gewenste capaciteiten.

6.5.3 Parkeren

Op basis van 72 kamers (28 tweepersoons- en 44 eenpersoonsskamers) logies en de overige functies zijn volgens de berekeningen 42 parkeerplaatsen nodig. Hierbij is t.a.v. logies uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 per tweepersoonsskamer en 0,35 per éénpersoonsskamer. In onderstaande tabel 13 is de berekening van het aantal parkeerplaatsen weergegeven.

functie	functie conform CROW	parkeerkencijfer	ongewogen parkeerbehoefte
Bedrijfswoning nr. 27	koop, huis, vrijstaand	2,4	2,4
Plattelandswoning nr. 27a	koop, huis, vrijstaand	2,4	2,4
Logies 1 persoonsskamer (44 kamers)	kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,35	15,4
Logies 2 persoonsskamer (28 kamers)	kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,7	19,6
Kantoor- en facilitaire ruimte (35m ²)	kantoor (zonder baliefunctie)	2,55	0,9
Opslag (124m ²)	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05	1,3
Totaal			42

Tabel 12: Overzicht aantal parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zijn bestemd voor eigen auto's van de logies en voor medewerkers van AgroStar Uitzendorganisatie BV, of voor ander collectief vervoer. Uit praktijkervaringen blijkt dat circa 10% van de werknemers over een eigen auto beschikt. Daarmee zouden voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Fietsen kunnen gestald worden in de facilitaire ruimte. Ook zijn er parkeerplaatsen opgenomen voor de plattelandswoning nr. 27a en de bedrijfswoning nr. 27.

In overleg met de gemeente Hollands Kroon heeft de initiatiefnemer besloten om 45 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

6.5.4 Conclusie Verkeer en Parkeren

Conclusie:

Er vinden door het planvoornemen geen onevenredige verkeerseffecten plaats en de wegvakken behouden voldoende capaciteit. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

6.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De Wgh richt zich voornamelijk op de bescherming van de woonomgeving en bevat normen voor de geluidbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen).

6.6.1 Logiesaccommodatie is geen geluidsgevoelig object

In verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord (RUD) aangegeven dat een logiesaccommodatie waar personen langer dan zes maanden verblijven als een geluidsgevoelig object worden beoordeeld. Uit jurisprudentie blijkt dat als een logiesaccommodatie langer dan zes maanden achtereen bewoond mag worden, er geen sprake is van een logiesbestemming, maar van een woonbestemming met kamergewijze verhuur.

In onderhavige plan is sprake van een logiesbestemming waar mensen gedurende het gehele jaar nooit langer dan zes maanden achtereen verblijven. De logiesaccommodatie hoeft dan ook niet als een geluidsgevoelig object te worden beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden.

6.6.2 Plattelandswoning en bedrijfswoning

Bij de realisatie van (bedrijfs)woningen nabij bedrijven moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van belang is om aan te tonen dat:

- Er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn; en
- Bedrijven niet onevenredig belemmerd worden.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent de begrippen bedrijfswoning en plattelandswoning niet. Een bedrijfswoning en een plattelandswoning zijn – net als een gewone woning – dus een geluidsgevoelige objecten. Bedrijven in de omgeving – behalve het eigen bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort – moeten dus rekening houden met deze bedrijfswoning en plattelandswoning. Dit geldt alleen voor bedrijfswoningen en plattelandswoningen die in de geluidszone liggen.

Voor wegverkeer stelt de Wgh dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

In onderstaand figuur is de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg 27 in rood weergegeven op een luchtfoto met de geluidsbelasting. De plattelandswoning Westerweg 27a is in blauw weergegeven. De plattelandswoning Westerweg 27a en de nieuw te bouwen bedrijfswoning 27 zijn gelegen in de zone 46-50 dB.



Figuur 25: Geluidsbelasting wegverkeer Westerweg 27. Bron: Atlasleefomgeving.nl met data RIVM, 2020

De Westerweg is een weg buiten de bebouwde kom met een 60 km/uur -snelheidsregime. De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrialawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wgh. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden.

Op 26 maart 2020 is het bestemmingsplan 'Westerweg Nieuwe Niedorp' vastgesteld. In bijlage 2 van dat bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgenomen. Op basis van de verkeersintensiteit die in dat onderzoek is aangehouden, is door Sain milieuadvies een berekening uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de geplande huisvesting aan de Westerweg 27. Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

- De verkeersintensiteit ten oosten en westen van de kanaalweg zijn vergelijkbaar;
- De autonome groei van het wegverkeer bedraagt 1,5% per jaar;
- De bedrijfswoning komt op circa 27 meter van de as van de weg;
- De bedrijfswoning bestaat uit (maximaal) 2 bouwlagen.

Uit de door Sain milieuadvies berekende geluidsbelasting blijkt dat de geluidsbelasting inclusief aftrek ex. art 110G Wgh 45 dB bedraagt. Daarmee wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldaan. De berekening is bijgevoegd als **bijlage 9**.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering om de logiesfunctie en de bedrijfswoning te realiseren.

6.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

6.7.1 NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

De NIBM-tool versie 31-08-2020 is een Excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007).

Bij een huisvestingslocatie voor tijdelijke medewerkers speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen. Door de huisvesting van tijdelijke medewerkers op het perceel aan de Westerweg 27 zal het aantal verkeersbewegingen in een worst case scenario gering toenemen. Het aantal verkeersbewegingen is in het worst case scenario 98 motorvoertuigen per etmaal (zie 6.5 Verkeer en Parkeren).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	98
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 13: berekening NIMB-tool d.d. 13-10-2023

Op basis van 98 extra voertuigbewegingen zal de bovengenoemde grens van 1,2 µg/m³ niet worden overschreden. Duidelijk is dat de huisvesting van logies kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig.

Conclusie:

Het realiseren van het bouwplan leidt niet tot een dusdanig extra aantal motorvoertuigbewegingen dat de luchtkwaliteit in betekenende mate wordt beïnvloed. Er is geen nader onderzoek nodig.

6.8 Ecologie

De effecten van het planvoornemen op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedenbescherming (Wet natuurbescherming). Het bouwplan betreft een herontwikkeling van een agrarisch bedrijf / intensieve veehouderij. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Nieuwe woonunits worden grotendeels ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen agrarische bedrijfsperceel gerealiseerd.

Vanwege de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse (er vindt reeds verstoring plaats) en de terreinomstandigheden zijn geen belangrijke ecologische waarden te verwachten. De gronden maken eveneens geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Beschermde gebieden zijn verder ook niet in de nabijheid van het projectgebied aanwezig. De meest nabijgelegen onderkende natuurwaarden worden gevormd door de Schoorlse Duinen (nr. 86) op 13,7 km en het Zwanenwater & Pettemerduinen (nr. 85) op 14,2 km afstand van het plangebied.

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn derhalve de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

6.8.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. Vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. Vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

6.8.2 Gebiedsbescherming

Voor de ontwikkeling van het plan aan de Westerweg geldt dat er mogelijk stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000-gebieden in verband met de sloop van bestaande opstallen, de aanleg van de

Stelconplatenbaan, de plaatsing van de prefab units t.b.v. de huisvesting, de bouw van de nieuwe bedrijfswoning Westerweg 27 en de aanleg van parkeerplaatsen.

Met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, wordt allereerst opgemerkt dat ongeveer 68% van de stikstofuitstoot afkomstig is van de landbouw, ongeveer 17% van het verkeer, 5% van industrie, energie en afval en de overige 10% afkomstig is van consumenten en een veelheid aan kleinere bronnen. Het plaatsen van de logiesunits, de bouw van de bedrijfswoning en de aanleg van parkeerterrein maakt hier onderdeel van uit. De stikstofdepositie in de bouw is o.a. afkomstig van aggregaten en andere machines. In de gebruiksfase betreft het onder meer de auto's van toekomstige bewoners.

Het hart van het plangebied is gelegen op een afstand van ongeveer 14 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Het plaatsen van de prefab units van de logiesaccommodatie heeft in het algemeen een zeer geringe bijdrage in een tijdelijke stikstofuitstoot. Met behulp van de Aeriusscalculator is een berekening uitgevoerd voor de sloop- en bouwphase, de gebruiksfase als logiesaccommodatie en de gebruiksfase als agrarisch bedrijf. Een toelichtende memo over stikstof is bijgevoegd als **Bijlage 10**. De Aeriusberekeningen zijn bijgevoegd als **bijlage 11, 12 en 14**. De uitgangspunten van de stikstofberekening van de gebruiksfase van het agrarisch bouwblok zijn bijgevoegd als **bijlage 13**.

Sloop- en Bouwphase

Op basis van een analyse van het bouwproces is een inschatting gemaakt van de inzet van het materieel, het dieselverbruik en de bedrijfstijd voor de sloop, alsmede voor de bouw van de logiesaccommodatie en de nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg nr. 27. Op basis van deze indicatoren is voor de sloop- en bouwphase in de AERIUS Calculator 2023 een berekening opgesteld voor de stikstofdepositie, welke is bijgevoegd als **bijlage 11**.

De uitkomsten voor de sloop- en bouwphase zijn als volgt:

- Emissie NH₃: 2,4 kg/jaar
- Emissie NO_x: 104,1 kg/jaar

De emissies zijn dermate klein dat er geen toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden is voorzien.

Gebruiksfase logies

Op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek is – rekening houdend met het worst-case scenario – met de AERIUS Calculator 2023 een depositieberekening gemaakt, welke is bijgevoegd als **bijlage 12**. Het betreft 98 voertuigbewegingen per etmaal met licht verkeer t.b.v. de logiesaccommodatie en 9 voertuigbewegingen per etmaal met licht verkeer t.b.v. de bedrijfswoning.

De uitkomsten voor de logiesaccommodatie zijn als volgt:

- Emissie NO_x: 11,3 kg/jaar
- Emissie NO₂: 2,4 kg/jaar
- Emissie NH₃: 0,9 kg/jaar

De uitkomsten voor de bedrijfswoning zijn als volgt:

- Emissie NO_x: 0,8 kg/jaar
- Emissie NO₂: 0,2 kg/jaar
- Emissie NH₃: 0,0771 kg/jaar

De emissies zijn dermate klein dat er geen toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden is voorzien.

Gebruiksfase agrarisch

Voor het berekenen van de stikstofdepositie van het agrarisch bouwblok zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Akkerbouwbedrijf voor productie en verwerking van kool;
2. 100 hectare teeltareaal met een productie van circa 10.000 ton kool per jaar;
 - a. Circa 40 hectare eigen land rondom het akkerbouwbedrijf;
 - b. Circa 60 hectare extern huurland in de nabijheid van het akkerbouwbedrijf;
3. 4.000m² koelruimte ten behoeve van de opslag van circa 5.000 ton kool per jaar;
4. 2.000m² verwerkingsruimte ten behoeve van het verwerken van 10.000 ton kool per jaar;

Categorie voertuigen	Aantal transportbewegingen per jaar
Lichte motorvoertuigen	2.200
Middelzware motorvoertuigen	288
Zware motorvoertuigen	1.944
Trekker	2.170
Totaal	6.602

Tabel 14: uitgangspunten agrarisch gebruik

De notitie met uitgangspunten is bijgevoegd als **bijlage 13**. Op basis van de uitgangspunten is met de AERIUS Calculator 2023 een depositieberekening gemaakt, welke is bijgevoegd als **bijlage 14**. De uitkomsten zijn als volgt:

- Emissie NH₃: 1,0 kg/jaar
- Emissie NO_x: 22,0 kg/jaar

De emissies zijn dermate klein dat er geen toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden is voorzien.

Conclusie:

De AERIUS-berekeningen geven als resultaat “er zijn geen resultaten voor deze situatie”. Dit houdt in dat de stikstofemissie van zowel de sloop- en bouwphase, de gebruiksfase logies en de gebruiksfase agrarisch niet resulteren in enige stikstofdepositie in gevoelige Natura 2000 gebieden. Een ontheffingsaanvraag voor stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden is in het kader van de Wet Natuurbescherming derhalve niet nodig.

6.8.3 Soortenbescherming

De tijdelijke huisvestingslocatie is gesitueerd binnen het agrarische bouwvlak.

In het kader van een eerder principeverzoek op 11 november 2019 voor het realiseren van grootschalige huisvesting van 200 tijdelijke medewerkers, is de locatie Westergweg 27 ecologisch onderzocht.

Verwezen wordt naar **bijlage 15 – rapportage quickscan ecologie** van Habitus natuur & landschap d.d. 9 november 2018 waarin wordt geconcludeerd: “de voorgenomen werkzaamheden zijn mogelijk in strijd met de Wet natuurbescherming, omdat de volgende beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn in het projectgebied: steenuil, vleermuizen en vogels zonder jaarrond beschermd nest. Effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.”

Er was geen vervolgonderzoek nodig naar beschermde gebieden. Vervolgonderzoek was wel nodig voor de volgende soorten/gebieden:

Vleermuizen: zie tabel 2 voor de soorten en functies. Dit onderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober volgens het vleermuisprotocol 2017. Er zijn onder andere veldbezoeken in mei en september benodigd.

Steenuil: onderzoek naar nestplaats- en rustplaatsfunctie. Dit onderzoek kan plaats vinden door minimaal drie veldbezoeken in de periode van 1 februari t/m 30 april. Ook kan aanvullend navraag gedaan worden bij STONE (STeenuilenOverleg NEderland) of bij een lokale vogelwerkgroep of de nestplaats reeds bekend is. Er kan een broedvogelinspectie benodigd zijn.

Voor het vervolgonderzoek is door Habitus op 14 januari 2019 een Plan van Aanpak opgesteld dat is beoordeeld door de RUD NHN.

Het vervolgonderzoek naar de steenuil is uitgevoerd. Verwezen wordt naar de rapportage van Habitus d.d. 23 april 2019 (**Bijlage 16 – soortgericht onderzoek steenuil**) met de volgende conclusies en aanbevelingen. Conclusie: *“Beschermd functies voor de steenuil zijn op dit moment niet aanwezig in het projectgebied, maar kunnen in de toekomst (binnen de looptijd van drie jaar van dit onderzoek) wel ontstaan door nieuwe vestiging in geschikt biotoop.”*

Aanbevelingen: *“Er is geen vervolgonderzoek benodigd om overtreding van de Wet natuurbescherming voor de steenuil te voorkomen. Wel kunnen er maatregelen worden genomen om de kans op vestiging van steenuil te verkleinen, zoals het ongeschikt maken van de potentiële nestplekken. Dit kan door deze ontoegankelijk te maken voor steenuilen, door ze bijvoorbeeld dicht te timmeren of af te dekken met stevig zeil. Ook tijdige sloop van een deel van de opstallen behoort tot de mogelijkheden, namelijk het meest noordelijk gelegen gebouw 2 in Bijlage 3 (bestaande situatie). In dit gebouw worden geen functies voor andere beschermde soorten verwacht, waarvoor het onderzoek nog loopt. Wel kunnen broedvogels zich vestigen. Het vooraf uitvoeren van een broedvogelinspectie wordt daarom aangeraden.”*

Het vervolgonderzoek vleermuizen is uitgevoerd volgens het Plan van Aanpak. Verwezen wordt naar de rapportage van Habitus d.d. 29 oktober 2019 (**Bijlage 17 – soortgericht onderzoek vleermuis**) met de volgende conclusie: *“Er zijn geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies van vleermuizen aangetroffen in het projectgebied.”*

Op 15 april 2022 is door Farm Field Onroerend Goed BV een sloopmelding gedaan. Naar aanleiding hiervan zijn de uitgevoerde ecologische onderzoeken door de gemeente voorgelegd aan de RUD NHN. RUD NHN heeft aangegeven dat de ecologische quickscan d.d. 9 november 2018 nog actueel is, behoudens het leefgebied van de steenmarter en andere marterachtigen. Sinds november 2018 zijn de omstandigheden t.a.v. steenmarters en andere marterachtigen dusdanig veranderd dat een grondige inspectie nodig is.

Op 16 november 2022 heeft Habitus daarom een rapportage opgeleverd van een grondige inspectie van de opstallen t.a.v. de steenmarter en andere marterachtigen (**Bijlage 18 – Grondige inspectie Steenmarter en Bunzing**). Tijdens deze grondige inspectie heeft Habitus geen sporen van een steenmarter of bunzing aangetroffen. Wel werd er een steenuil aangetroffen. In overleg met de Omgevingsdienst NHN is daarom een aanvraag ontheffing Wet Natuurbescherming aangevraagd t.a.v. de Steenuil. Op 17 februari 2023 is de ontheffing Wet Natuurbescherming afgegeven. Deze is bijgevoegd als **bijlage 19**.

Conclusie:

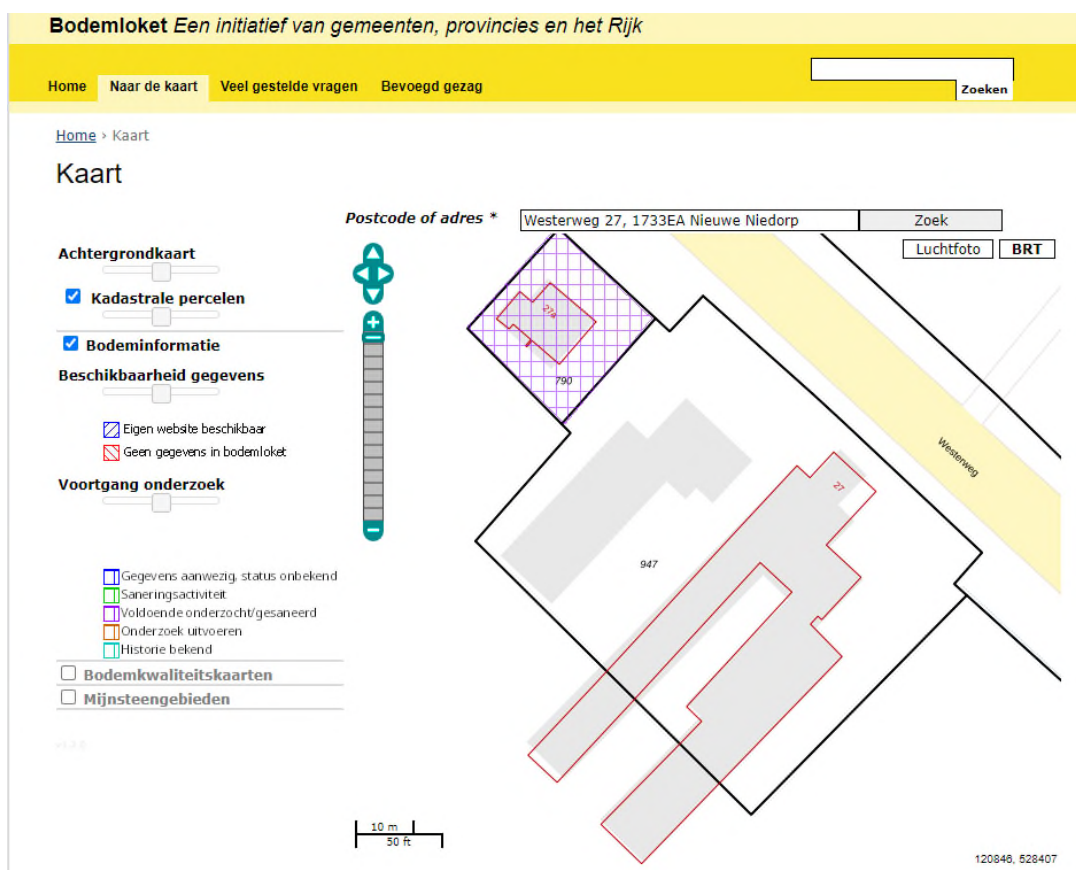
Ten behoeve van het plan is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd, welke op 17 februari 2023 is afgegeven door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN).

6.9 Bodem

6.9.1 Bodemloket

De Provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket. Hiermee wordt informatie geboden over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Bij het Bodemloket is geen informatie voor de locatie Westerweg 27 beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.



Figuur 26: Westerweg 27 Nieuwe Niedorp. Bron: www.bodemloket.nl

6.9.2 Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Omdat sprake is van nieuwe bebouwing en er ten behoeve van het plan bouw- of grondroerende werkzaamheden worden verricht, is een actueel verkennend bodemonderzoek nodig om de concrete bodemsituatie in beeld te brengen en de uitvoerbaarheid van het bouwplan uit milieuoogpunt eveneens aan te tonen. Afhankelijk van de resultaten van het bodemonderzoek kan tot verlening van omgevingsvergunning worden overgegaan.

In 2019 is door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is bijgevoegd als **bijlage 20**. In juli 2019 is een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. Hoewel het verkennend bodemonderzoek inmiddels meer dan drie jaar oud is, zijn de onderzoeksresultaten nog steeds actueel. Aan het terrein is in de periode juli 2019 tot en met heden niets veranderd.

De gegevens van het historisch onderzoek zijn verzameld door Landview. Op grond van het vooronderzoek is voor de opzet van het bodemonderzoek uitgegaan van een niet-verdachte locatie, waar echter licht verhoogde gehalten van zware metalen en of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen kunnen worden in de mogelijk puinhoudende (boven)grond. In het grondwater worden, behalve arseen en of barium van nature, geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen verwacht.

De conclusies en aanbevelingen zijn als volgt:

- In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.
 - In het grondwater van peilbuis 1 is een matige verhoging van minerale olie aangetroffen.
 - Van de overige onderzochte stoffen zijn in de grondwatermonsters maximaal lichte verhogingen aangetroffen.

- De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.
- De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet bevestigd. In het grondwater van peilbuis 1 is een matig verhoogde concentratie van minerale olie gemeten.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Tijdens de visuele inspectie zijn op meerdere plaatsen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. De drie onderzochte verzamelmonsters betreffen allemaal hechtgebonden chrysotiel asbest.

Daarnaast zijn de meeste daken vermoedelijk voorzien van asbesthoudende dakbedekking. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is plaatselijk puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Indien het bodemonderzoek voorafgaand aan eventuele sloop van opstallen, waar asbest in is verwerkt, is uitgevoerd, kan het bevoegd gezag eisen dat NA sloop een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Aangezien plaatselijk een tussenwaarde wordt overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te brengen. Aan het bevoegd gezag dient te worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is noodzaak voor uitvoering van nader onderzoek naar minerale olie.

Bodemonderzoek dient in principe NA eventuele sloop van opstallen plaats te vinden. Aangezien in pandige boringen niet verricht zijn, kan het bevoegd gezag aanvullend onderzoek eisen NA sloop. Dit om na te gaan of onder de (voormalige) bebouwing afwijkend bodemmateriaal aanwezig is. Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Voor de volledig rapportage van het verkennende bodemonderzoek wordt verwezen naar de rapportage van Landview d.d. 8 augustus 2019, welke is bijgevoegd als **bijlage 20**.

Asbestinventarisatie

In verband met een reeds in mei 2019 ingediende sloopmelding zijn de opstallen van Westergeweg 27 in september 2018 door Bolier Advies en Sloopbegeleiding onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Deze rapportage is in april 2022 geactualiseerd en bijgevoegd als **bijlage 21**. Ter plaatse van de grond benodigd voor de uitvoering van het bouwplan bestaat geen verdenking van bodemverontreiniging. De milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt planologisch gezien dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Vooroverleg

Initiatiefnemer heeft op woensdag 20 september 2023 via gemeente Hollands Kroon bij Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) een verzoek ingediend om:

1. Verkennend asbestonderzoek in de bodem te onderzoeken NA sloop van de te amoveren opstallen;
2. Aanvullend onderzoek naar minerale oliën uit te voeren NA sloop van de te amoveren opstallen.

Beide verzoeken zijn door ODNHN beoordeeld en op 3 oktober 2023 door akkoord bevonden.

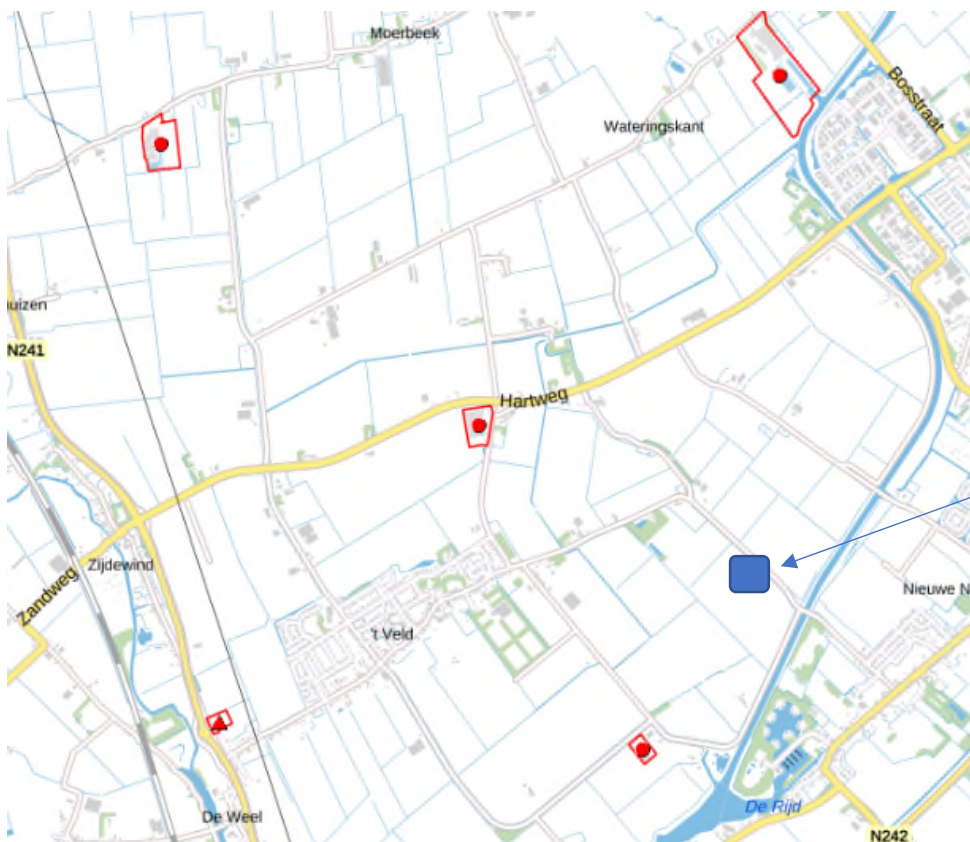
Conclusie:

De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoeklocatie nog nader onderzocht moeten worden in het kader van de Wet bodembescherming. Na de sloop van de bestaande opstallen – inclusief asbestsanering – dient de bodem op asbest te worden onderzocht en is aanvullend bodemonderzoek t.a.v. minerale oliën nodig.

6.10 Externe veiligheid

Veiligheidsrisico's in het kader van de externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De bijbehorende normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Op de landelijke risicokaart staan risicobronnen en – ontvangers aangegeven. Op grond van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlakte van minder of gelijk aan 1.500 m² per object als beperkt kwetsbaar aangemerkt. Kantoren en hotels met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m² per object worden beschouwd als kwetsbaar object. De logiesaccommodatie krijgt een bruto vloeroppervlakte van circa 2.194 m². Daarmee is sprake van een kwetsbaar object.

De voorgenomen logiesaccommodaties kunnen in lijn hiermee als hotel worden aangemerkt. De risicokaart is daarop voor het project geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving twee risicobronnen aanwezig zijn: hoofdvestiging A.S. de Boer aan de Valbrugweg 6 in 't Veld en nevenvestiging A.S. de Boer BV aan de Leijerpolderweg 6 in 't Veld. Beide risicobronnen (ammoniak koelinstallaties) zijn niet van invloed op het bouwplan aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp.



Figuur 27: Risicokaart Bevi Westerweg 27 Nieuwe Niedorp. Bron: www.risicokaart.nl

Conclusie:

De risicobronnen in de directe omgeving vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

6.11 Spuitzonering omliggende agrarische gronden

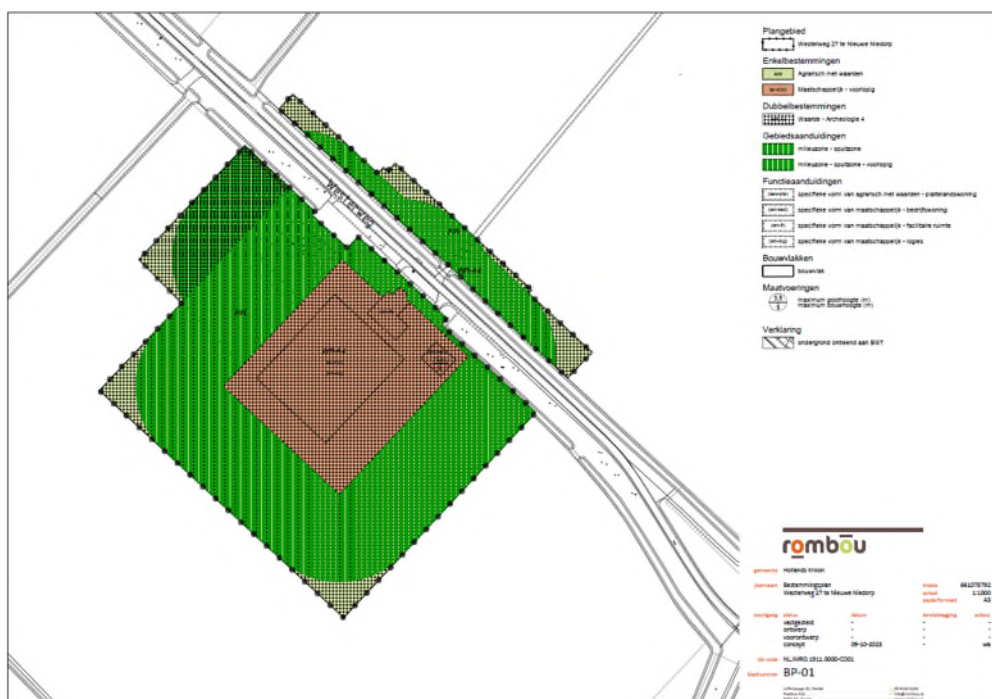
Het plangebied is aan de noordzijde, westzijde en zuidzijde omringd door agrarische gronden die hoofdzakelijk worden gebruikt voor de teelt van akkerbouwgewassen en bloembollen. Op 16 december 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een belangrijke uitspraak gedaan over de spuitzonering en de onderbouwing van locatie specifiek onderzoek in relatie tot kwetsbare functies in een bestemmingsplan. Zoals reeds geconstateerd krijgt de logiesaccommodatie een bruto vloeroppervlakte van circa 2.194m². Daarmee is sprake van een kwetsbaar object.

Het is vaste rechtspraak van de ABRvS dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen kwetsbare functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk wordt geacht. Op grond van deze zelfde vaste rechtspraak is het mogelijk om de afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Die motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (locatie specifiek onderzoek).

In het plan wordt een spuitvrije zone van 50 meter rondom de logiesbestemming opgenomen, waarmee de logies beschermt zijn tegen eventuele driftblootstelling bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende agrarische gronden.

Op 9 maart 2023 heeft de gemeente Hollands Kroon de notitie 'Gewasbescherming en spuitzonering' vastgesteld. De gemeente Hollands Kroon is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijk ordening. In de notitie is het beleid van de gemeente t.a.v. gewasbescherming en spuitzonering uiteengezet. In het beleid is opgenomen dat er een spuitvrije zone van 50 meter in acht genomen moet worden tussen (spuit)gevoelige functies zoals wonen en agrarisch gebruik waar gewasbeschermingsmiddelen gespoten worden.

In het plan is een permanente spuitvrije zone van 50 meter rondom de bestemmingsvlakken plattelandswoning en bedrijfswoning opgenomen. Rondom de tijdelijke bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding logies is een tijdelijke spuitvrije zone van 50 meter rondom het bestemmingsvlak 'logies' opgenomen voor een exploitatieperiode van 10 jaar. Hiermee is sprake van bescherming van (spuit)gevoelige functies en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In onderstaand figuur zijn de spuitzoneringen op de plankaart weergegeven.



Figuur 28: Verbeelding bestemmingsplan Westerweg 27 Nieuwe Niedorp. Bron: Rombou, d.d. 09-10-2023

De gronden waarop de spuitzonering betrekking heeft zijn in eigendom bij initiatiefnemer Farm Field Onroerend Goed BV en in gebruik door AS de Boer BV. De spuitzonering ligt ook over één grondperceel dat in eigendom is bij een derde partij, maar waarvan AS de Boer BV de pachter en gebruiker is. Tussen Farm Field Onroerend Goed BV en deze derde partij zijn afspraken gemaakt over het dulden van de (tijdelijke) spuitzonering op hun grondperceel.

Conclusie:

Het plan voorziet in een spuitvrije zone van 50 meter rondom de bestemming Maatschappelijk – Logies, de plattelandswoning en de bedrijfswoning. Hiermee worden logies en bewoners beschermt tegen eventuele driftblootstelling bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische percelen. Voor zover aangrenzende agrarische gronden waarop de spuitzonering berust niet in eigendom en gebruik van de initiatiefnemer zijn, zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en deze derde partij.

6.12 Kabels en Leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Ook bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie:

Conclusie: er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.

6.13 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- Duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- Slimme energie de toekomst heeft.

De huisvestingsvoorziening en de te herbouwen bedrijfswoning Westerweg 27 worden volledig geïsoleerd, zodat de hoeveelheid energie voor het verwarmen wordt beperkt. Bij de renovatie van het kantoor en de ontvangstruimte, alsmede de facilitaire ruimte, worden in beperkte mate ook isolerende maatregelen getroffen.

De huisvestingsvoorziening en de te herbouwen bedrijfswoning Westerweg 27 worden gasloos uitgevoerd. Verwarming en koeling zal elektrisch plaatsvinden door middel van installaties voor warmte en koude. Deze installaties maken gebruik van warmtepomptechniek en kunnen zowel verwarmen als koelen.

Per 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Op basis van akoestische berekeningen kan men vooraf aannemelijk maken dat voldaan wordt aan de geluidseis. Voor deze berekeningen heeft het ministerie van BZK een rekentool laten opstellen en een daarbij behorende handleiding. De geluidseisen gelden niet voor de warmtepomp zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. De warmtepomp zelf voldoet in het algemeen niet aan de 40 dB eis (gemeten in de nacht ter plaatse van de erfgrans met de burens, logiesverblijven onderling). Dit betekent dat de installatie op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moeten worden afgeschermd zodat de 40dB niet worden overschreden.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen zal moeten worden aangetoond dat indien er een warmtepomp met buitenunit gaat worden toegepast, dat voldoet aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit.

Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van energiezuinige LED-verlichting. Het dak van de huisvestingsvoorziening wordt voorzien van een constructie met zon-pv panelen, waarmee duurzame elektriciteit opgewekt wordt. Vanwege de beperkte netcapaciteit op de locatie zal een slim energie-management systeem worden geïmplementeerd, in combinatie met elektriciteitsopslag in een batterij. Het energie-management systeem zorgt voor een optimale afstemming tussen de productie en het gebruik van elektriciteit. De huisvestingsvoorziening is opgebouwd uit geprefabriceerde units. Deze units zijn demontabel en kunnen op termijn elders geplaatst worden. Dit maakt het bouwconcept duurzaam.

6.14 Toezicht en handhaving

Voorwaarde conform het gemeentelijk beleid voor het verlenen van omgevingsvergunning voor de beoogde realisatie en exploitatie van huisvesting voor tijdelijke medewerkers is dat toezicht op en veiligheid van de accommodaties in orde is. De beoogde exploitant – AgroStar Uitzendorganisatie BV – heeft hiertoe een beheerplan opgesteld, welke is bijgevoegd als **bijlage 22**.

De nieuwe bebouwing wordt dusdanig gerealiseerd dat aan alle geldende regelgeving van gemeente Hollands Kroon en Veiligheidsregio Noord-Holland Noord voor de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt voldaan, zoals het voldoen aan regels met betrekking tot brandveilig gebruik van de gebouwen en regels in het kader van het geldende Bouwbesluit. Aan het verstrekken van logies aan meer dan 10 personen op een perceel is eveneens een omgevingsvergunning brandveilig gebruik gebouwen vereist. Deze wordt tegelijk met de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen ingediend.

Farm Field Onroerend Goed BV zal de accommodatie laten voldoen aan alle eisen die nodig zijn om een SNF-keurmerk op de tijdelijke huisvesting te verkrijgen. Van belang is dat ter plaatse een beheerder aanwezig is op de momenten dat tijdelijke medewerkers ter plaatse verblijven. Dit is nader uitgewerkt in het beheerplan. De exploitant AgroStar Uitzendorganisatie BV zal waarborgen dat er 24 uur per dag, 7 dagen in de week een beheerder aanwezig is om in te grijpen bij eventuele incidenten. Beheer en toezicht vindt plaats vanuit de bestaande bedrijfswoning Westerweg 27a en de nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg 27.

AgroStar Uitzendorganisatie BV spant zich actief in om toegang door onbevoegden te voorkomen. Deuren worden voorzien van een digitale toegangsbeveiliging. Iedere bewoner krijgt een tag die alleen werkt op deuren die toegang geven tot de slaapplaats. Hiermee wordt voorkomen dat onbevoegden toegang krijgen tot ruimten waar zij niet thuis horen.

De huisvestingsfaciliteit zal worden voorzien van 24 uren camerabewaking, welke zowel door de beheerders woonachtig op Westerweg 27 en 27a, als op de hoofdvestiging van AgroStar Uitzendorganisatie BV aan de Valbrugweg 4 in 't Veld, uit te lezen zullen zijn. Op de huisvestingsfaciliteit worden huisregels van toepassing. De huisregels zijn er op gericht de tijdelijke bewoners rekening met elkaar houden en met de omgeving houden. De beheerder voorziet in handhaving van de huisregels.

Conclusie:

Het beheerplan voorziet in het borgen van de eisen ten aanzien van toezicht en veiligheid van de tijdelijke logiesaccommodatie.

7. Juridische toelichting

7.1 Juridische vormgeving

Gekozen is voor een Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan (Chw bestemmingsplan) met verbrede reikwijdte. De redenen hiervoor zijn:

- De ontwikkeling en realisatie van een tijdelijke logiesaccommodatie voor 100 personen, met een tijdelijke exploitatieperiode gedurende 10 jaar, wordt door de provincie Noord-Holland beschouwd als Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling buiten Bestaand Stedelijk Gebied.
- Er is sprake van een combinatie van permanente bestemmingen, permanente functieaanduidingen, permanente gebiedsaanduidingen, tijdelijke bestemmingen (voor een periode van 11 jaar), tijdelijke functieaanduidingen (voor een periode van 11 jaar), tijdelijke gebiedsaanduidingen (voor een periode van 11 jaar) en een bouwvlak om het plan mogelijk te maken.
- Artikel 3.2 Wro stelt dat een tijdelijke bestemming in een bestemmingsplan ten hoogste 5 jaar mag bedragen. Een regulier bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om een tijdelijke bestemming voor 11 jaar te bestemmen, met een exploitatieperiode van maximaal 10 jaar.
- In onderhavige geval is een tijdelijke bestemming voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het betreft maximaal 1 jaar bouwtijd en maximaal 10 jaar exploitatie na ingebruikname van de logiesaccommodatie. Een Crisis- en Herstelwet 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 10 jaar aan te wijzen.

Op 17 april 2023 heeft overleg plaatsgevonden tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), gemeente Hollands Kroon en de initiatiefnemer. Op dinsdag 20 juni 2023 heeft het college van B&W van gemeente Hollands Kroon ingestemd met de aanmelding van het project 'Duurzame tijdelijke logiesaccommodatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp' als pilot onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Dezelfde dag is de aanmelding verstuurd. De aanmelding is bijgevoegd als **bijlage 23**.

Op 12 juli 2023 heeft het ministerie van BZK in de Staatscourant het besluit van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gepubliceerd om de regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet te wijzigen. Aan artikel 3.1, eerste lid regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet wordt onderdeel ce toegevoegd, luidende:

“Westerweg 27 Nieuwe Niedorp, gemeente Hollands Kroon, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 114;”

Daarmee is de Crisis- en Herstelwet van toepassing op het plan. Een afschrift van de publicatie in de Staatscourant is bijgevoegd als **bijlage 24**.

Conclusie:

Het bestemmingsplan betreft een Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan met verbrede reikwijdte conform artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Op 12 juli 2023 heeft het ministerie van BZK het besluit van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gepubliceerd om de regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet te wijzigen en 'Westerweg 27 Nieuwe Niedorp, gemeente Hollands Kroon' toe te voegen. Daarmee is de Crisis- en herstelwet van toepassing op het plan.

7.2 Bestemmingsplanprocedure Chw met coördinatieregeling

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan (Chw bestemmingsplan)

De wijziging van het bestemmingsplan doorloopt de procedure conform artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Het Chw bestemmingsplan Westerweg 27 gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het bouwvlak aangegeven met de betreffende aanduidingen. Het in de verbeelding opgenomen bouwvlak vervangt de bestemming van dit bouwvlak in het moederplan Bestemmingsplan Buitengebied voormalig gemeente Niedorp.

Na besluitvorming door het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) van gemeente Hollands Kroon worden het ontwerp Chw bestemmingsplan, de omgevingsvergunning activiteit bouwen en de omgevingsvergunning brandveilig gebruik met bijbehorende stukken gedurende zes weken gecoördineerd ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van B&W zienswijzen indienen omtrent het ontwerp Chw bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het Chw bestemmingsplan vastgesteld en de omgevingsvergunning afgegeven. Wanneer er wel zienswijzen zijn ingediend, moeten deze voorzien worden van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kunnen het Chw bestemmingsplan en de omgevingsvergunning – al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen – worden vastgesteld door de gemeenteraad. De vaststelling van het Chw bestemmingsplan én afgifte van de omgevingsvergunningen worden door het college van B&W bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 3.6 Wro een coördinatieregeling opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten – zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De gemeenteraad moet een coördinatiebesluit nemen voor een specifiek besluit of voor een categorie van besluiten.

De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft op 27 september 2012 de Coördinatieverordening Hollands Kroon 2012 vastgesteld. Per 24 januari 2013 is de Coördinatieverordening Hollands Kroon 2012 in werking getreden. Op grond van de Coördinatieverordening Hollands Kroon 2012 kunnen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd worden voorbereid en doorlopen gezamenlijk de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat de rechtsbescherming gebundeld plaatsvindt. Hierdoor hoeft een belanghebbende burger maar tegen één besluit rechtsmiddelen aan te wenden. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan is in handen van de gemeenteraad.

Onderstaand is een overzicht gegeven van alle processtappen die doorlopen zijn/worden in de gecoördineerde Chw bestemmingsplanprocedure en aanvraag omgevingsvergunning.

Stap	Omschrijving
1.	Principeverzoek in Raad (art. 6)
2.	Opstellen ruimtelijk ontwerp/landschappelijke inpassing
3.	Besluitvorming ruimtelijke inpassing in programmaoverleg met wethouder
4.	Toetsing ruimtelijk ontwerp bij ARK-commissie provincie Noord-Holland
5.	Aanmelden Chw bestemmingsplan door gemeente Hollands Kroon bij ministerie BZK

6.	Opstellen concept ontwerp Chw bestemmingsplan en concept ontwerp omgevingsvergunning incl. onderzoeken
7.	Concept ontwerp Chw bestemmingsplan en concept ontwerp omgevingsvergunning beoordelen door gemeente, veiligheidsregio, ODNHN, HHNK
8.	Verwerken opmerkingen in ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen
9.	Indienen ontwerp Chw bestemmingsplan via website gemeente Hollands Kroon en aanvragen omgevingsvergunning via Omgevingsloket. (In beide vermelden dat de coördinatieregeling van toepassing is)
9.	Beoordelen ontwerp Chw bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning door gemeente Hollands Kroon
10.	Ambtelijk advies aan college van B&W
11.	Collegebesluit t.b.v. vrijgave ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning, inclusief publicatie met GML-codering
12.	Vooroverleg gemeente Hollands Kroon met instanties HHNK en provincie Noord-Holland tijdens ter inzagelegging (6 weken Algemene Wet Bestuursrecht)
13.	Beoordelen reacties en zienswijzen
14.	Besluitvorming B&W over aanbieding ter vaststelling door gemeenteraad
15.	Aanlevertermijn Chw bestemmingsplan t.b.v. gemeenteraad (Omgevingsvergunning gaat niet naar gemeenteraad)
16.	Vaststelling Chw bestemmingsplan in gemeenteraad en publicatie
17.	Beroepstermijn bij ongewijzigd vaststellen
	Inwerkingtreding, dag na einde beroepstermijn

Tabel 15: processtappen Chw bestemmingsplan en omgevingsvergunning

7.3 Bestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen

Er is sprake van een combinatie van permanente bestemmingen, permanente functieaanduidingen, permanente gebiedsaanduidingen, tijdelijke bestemmingen, tijdelijke functieaanduidingen, tijdelijke gebiedsaanduidingen en een bouwvlak. Het betreft:

- Permanente bestemmingen:
 - o Enkelbestemming Agrarisch met waarden
 - o Waarde – archeologie 4
- Permanente functieaanduidingen:
 - o Specifieke vorm van maatschappelijk – Bedrijfswoning
 - o Specifieke vorm van agrarisch met waarden – Plattelandswoning
- Permanente gebiedsaanduidingen
 - o Milieuzone – Spuitzone
- Tijdelijke bestemmingen:
 - o Maatschappelijk – voorlopig
- Tijdelijke functieaanduidingen:
 - o Specifieke vorm van maatschappelijk – logies
 - o Specifieke vorm van maatschappelijk – facilitaire ruimte
- Tijdelijke gebiedsaanduidingen:
 - o Milieuzone – Spuitzone – voorlopig
- Bouwvlak

Permanente bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden. Deze bestemming wordt één op één overgenomen uit het huidige 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.
- Dubbelbestemming waarde – Archeologie 4. Deze bestemming wordt één op één overgenomen uit het huidige 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

Permanente functieaanduidingen

- Specifieke vorm van Maatschappelijk – Bedrijfswoning. De verplaatsen en nieuw te bouwen bedrijfswoning Westerweg 27 krijgt de permanente functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bedrijfswoning'.
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden – Plattelandswoning. De voormalige bedrijfswoning Westerweg nr. 27a krijgt de permanente functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning'.

Permanente gebiedsaanduidingen

- Milieuzone – Spuitzone. Rondom de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning' wordt een permanente gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' van kracht. Deze heeft een omvang van 50 meter rondom de functieaanduiding.

Tijdelijke bestemmingen

- Maatschappelijk – voorlopig. De bestemming maatschappelijk wordt van kracht op het gehele bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de permanente functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning'. De bestemming 'maatschappelijk – voorlopig' wordt toegekend voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarmee 1 jaar bouwtijd en vervolgens nog maximaal 10 jaar om de bestemming te gebruiken voor de exploitatie van de logiesvoorziening. De maximale exploitatieperiode van de logiesvoorziening bedraagt 10 jaar en gaat in op het moment van ingebruikname. Duurt de bouw langer dan 1 jaar, dan gaat dit ten koste van de exploitatieperiode.

Tijdelijke functieaanduidingen

- Specifieke vorm van maatschappelijk – logies. Ter plaatse van deze functieaanduiding is het gebruik ten behoeve van het verstrekken van logies mogelijk aan maximaal 100 personen. De tijdelijke functieaanduiding wordt toegekend voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarmee 1 jaar bouwtijd en vervolgens nog maximaal 10 jaar om de bestemming te gebruiken voor de exploitatie van de logiesvoorziening. De maximale exploitatieperiode van de logiesvoorziening bedraagt 10 jaar en gaat in op het moment van ingebruikname. Duurt de bouw langer dan 1 jaar, dan gaat dit ten koste van de exploitatieperiode.
- Specifieke vorm van maatschappelijk – facilitaire ruimte. Ter plaatse van deze functieaanduiding is het gebruik van facilitaire ruimte als ondergeschikte functie aan het verstrekken van logies mogelijk. Ter plaatse mogen geen logies worden verstrekt. De tijdelijke functieaanduiding wordt toegekend voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daarmee 1 jaar bouwtijd en vervolgens nog maximaal 10 jaar om de bestemming te gebruiken.

Tijdelijke gebiedsaanduidingen:

- Milieuzone – Spuitzone – voorlopig. Rondom de bestemming 'Maatschappelijk – voorlopig' wordt een tijdelijk gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' van kracht. Deze heeft een omvang van 50 meter rondom de functieaanduiding. De tijdelijke gebiedsaanduiding wordt toegekend voor een periode van 11 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Bouwvlak

- Bouwvlak. Het bouwvlak wordt één op één overgenomen uit het huidige 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

7.4 Vervallen functieaanduiding

De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' uit het huidige 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' komt permanent te vervallen en keert niet terug in het nieuwe bestemmingsplan.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Met het voornemen is sprake van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 van het Bro omdat sprake is van een de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. De cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies bedraagt daarbij meer dan 1.500m² bruto vloeroppervlakte. Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen waarop een dergelijk bouwplan is voorgenomen.

Realisatie van de logiesaccommodatie vindt plaats op eigen terrein van de initiatiefnemer. De kosten hiervan, inclusief de kosten die samenhangen met de ruimtelijke procedure, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente hoeft geen (risicodragende) investeringen te doen in de openbare ruimte. Een voor het planvoornemen te garanderen kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Met de gemeente zal vóór het vaststellen van het bestemmingsplan en afgifte van de omgevingsvergunning een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Hierin wordt opgenomen dat eventueel uit te keren planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering.

Conclusie:

Het plan is economisch uitvoerbaar.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 *Samenvatting participatietraject*

Op 24 september 2018 is een plan voor grootschalige huisvesting (200 tijdelijke medewerkers) aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp behandeld in het PRIP-overleg van de provincie Noord Holland. Na de goedkeuring is er op 11 november 2019 een principeverzoek ingediend bij gemeente Hollands Kroon. Op d.d. 27 februari 2020 is het principeverzoek voor 'het realiseren van een huisvestingsfaciliteit voor maximaal 200 tijdelijke medewerkers voor maximaal 20 jaar op het perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp' verworpen in de gemeenteraad. Eén van de redenen voor deze besluitvorming was dat er geen draagvlak vanuit de omwonenden was voor dit plan. Dit was uit eerdere (hieronder terug te vinden) klankbordgroep gesprekken ook naar voren gekomen.

In gesprekken met omwonenden en de fractieleiders van de toenmalige (coalitie)partijen is er meermaals benoemd dat er wel draagvlak voor het voornemen zou zijn als het voor maximaal 100 personen en een exploitatieperiode van maximaal 10 jaar zou worden aangevraagd. Zodoende is het onderliggende plan tot stand gekomen.

Mede als gevolg van de participatie zijn belangrijke veranderingen in het plan doorgevoerd:

- Logiesvoorziening voor maximaal 100 personen i.p.v. 200 personen;
- Exploitatieperiode van maximaal 10 jaar i.p.v. 20 jaar of permanent;
- Aanspreekbaarheid, aanwezigheid en bereikbaarheid doordat twee directieleden van de initiatiefnemer naast de logiesvoorziening woonachtig zijn en permanent (24/7) toezicht verzorgen. Hiermee is een herkenbaar aanspreekpunt gecreëerd;
- Verkeersonderzoek uit 2018 nogmaals uitgevoerd en geactualiseerd;
- Meer dan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- Keervoorziening voor vrachtwagens op eigen terrein t.b.v. verkeersveiligheid;
- Een goede en fraaie landschappelijke inpassing van het geheel.

Initiatiefnemer heeft vanaf het moment van wijzigen van de omvang en exploitatieperiode van het project ook daadwerkelijk ervaren dat er zowel politiek als burgerlijk meer draagvlak is ontstaan. Er zijn voorafgaand en nadien het indienen van het principeverzoek gesprekken en informatieavonden met en voor omwonenden gehouden. Hieronder worden alle genomen stappen omschreven.

8.2.2 Processtappen

De realisatie van een huisvestingsvoorziening op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp kent een lange voorgeschiedenis. Enkele relevante processtappen zijn onderstaand samengevat:

- 11 november 2019: indiening principeverzoek voor de huisvesting van 200 personen op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp voor een periode van 20 jaar bij gemeente Hollands Kroon;
- 27 februari 2020: Besluit gemeenteraad om **geen** medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek van 11 november 2019 voor 200 personen;
- 20 april 2020: indiening principeverzoek voor de huisvesting van 40 personen op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp voor een periode van 10 jaar bij gemeente Hollands Kroon
- 7 juli 2020: besluit gemeenteraad om **wel** medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek van 20 april 2020.
- 9 maart 2022: indiening principeverzoek voor de huisvesting van 100 personen op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp voor een periode van 10 jaar bij gemeente Hollands Kroon
- 14 juli 2022: besluit gemeenteraad om **wel** medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek van 9 maart 2022.
- 28 november 2023: besluitvorming college B&W inzake coördinatiebesluit ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen t.b.v. de tijdelijke bouw en brandveilig gebruik van een arbeidsmigrantenhuisvesting en de bouw van een bedrijfswoning aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp.
- 7 december 2023: publicatie coördinatiebesluit ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen t.b.v. de tijdelijke bouw en brandveilig gebruik van een arbeidsmigrantenhuisvesting en de bouw van een bedrijfswoning aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp.

8.2.3 Wijze van communicatie

Er is op verschillende wijze informatie gedeeld:

- Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd, welke in hoofdstuk 8.2.4 uiteengezet zijn.
- Omwonenden zijn uitgenodigd op een andere huisvestinglocatie om te zien en beleven wat een huisvestinglocatie voor arbeidsmigranten betekent.
- Er is een klankbordgroep opgericht. Helaas heeft de klankbordgroep na verloop van tijd aangegeven geen behoefte meer te hebben aan afstemming.
- Initiatiefnemer is bij omwonenden langs gegaan om het gesprek gaande te houden.
- Er zijn brieven verspreid met informatie en/of uitnodiging voor informatieavonden bij alle direct en indirect omwonenden.
- Alle relevante informatie aangaande de aanvraag en het proces is gedeeld op de sociale media pagina van: AgroStar Uitzendorganisatie, de nabij liggende dorpen en de dorpsraad. Daarnaast is informatie gedeeld in het buurthuis 'de Dop', via dorpsbladen 'de Heraut' en 'Niedorper' en in de Schager Courant.

In hoofdstuk 8.2.4 is een verslaglegging beschreven van de communicatiemomenten met omwonenden die gedurende het in hoofdstuk 8.2.2 beschreven proces hebben plaatsgevonden.

8.2.4 Verslaglegging communicatiemomenten

Overleg omwonenden periode jan. 2019 – feb. 2020 t.a.v. huisvesting voor 200 personen, 20 jaar

Het planvoornemen om een huisvestingsvoorziening voor 200 personen voor 20 jaar te realiseren is een aantal keren besproken met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden uit de directe omgeving.

Klankbordgroep nr. 1, donderdag 31-01-2019, 19:30 uur:

Onderwerp: Bespreking voornemen grootschalige huisvesting (200 plaatsen)
Locatie: Westerweg 4, Nieuwe Niedorp
Aanwezig: Vier omwonenden, initiatiefnemer en adviseur van de initiatiefnemer
Documentatie: AgroStar – Presentatie plan Westerweg 27 v2
Reactie omwonenden: Huisvesting voor 200 is veel te veel. Omwonenden maken zich zorgen over verkeersstromen door Nieuwe Niedorp.

Klankbordgroep nr. 2, maandag 01-04-2019, 19:30 uur:

Onderwerp: Bezichtiging huisvesting Valbrugweg 4 en presentatie verkeersonderzoek Goudappel d.d. 20-03-2019.
Locatie: Valbrugweg 4-6, 't Veld
Aanwezig: Zes omwonenden, drie personen namens de initiatiefnemer, adviseur van de initiatiefnemer en adviseur verkeer van Goudappel Coffeng
Documentatie: Goudappel – Presentatie klankbordgroep nr. 2 d.d. 01-04-2019
Goudappel – DEF verkeersonderzoek huisvesting Westerweg d.d. 20-03-2019
Reactie omwonenden: Omwonenden trekken de cijfers van Goudappel Coffeng in twijfel en maken zich nog steeds zorgen over de verkeersstromen door Nieuwe Niedorp.

Klankbordgroep nr. 3, woensdag 19-02-2020, 19:30 uur:

Onderwerp: Toelichting principeverzoek
Aanwezig: Vanwege gebrek aan interesse is deze vergadering niet doorgegaan

Overleg met omwonenden periode mrt. 2020 – okt. 2020 t.a.v. huisvesting voor 40 personen, 10 jaar

De klankbordgroep keerde zich tegen het oorspronkelijke voornemen om grootschalige huisvesting op locatie Westerweg 27 te realiseren en wilde niet langer in overleg. Dit heeft AgroStar doen besluiten om op de locatie Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp af te zien van grootschalige huisvesting. Op 20 april 2020 is een principeverzoek ingediend voor de huisvesting van 40 personen op de locatie Westerweg 27 voor een periode van 10 jaar. Op 7 juli 2020 heeft de raad van Hollands Kroon ingestemd met dit principeverzoek. Vervolgens heeft AgroStar zich gericht op het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk huisvesten van maximaal 40 tijdelijke medewerkers gedurende maximaal 10 jaar. Hiertoe is opnieuw getracht in overleg te gaan met de klankbordgroep.

Klankbordgroep nr. 4, donderdag 08-10-2020, 19:30 uur

Onderwerp: Bespreking plan 40 tijdelijke medewerkers, ontwerp en ruimtelijke procedure
Locatie: Digitaal via MS TEAMS (i.v.m. Corona maatregelen)
Aanwezig: Niemand. Twee personen hebben zich afgemeld. Van de rest is niets vernomen.

Overleg met omwonenden periode nov. 2020 – heden t.a.v. huisvesting 100 personen, 10 jaar

De voorgaande ervaring met getrapte vertegenwoordiging door een klankbordgroep van 5 bewoners die een grotere groep vertegenwoordigden is dat het onduidelijk is wie er precies vertegenwoordigd werden door deze klankbordgroep. De klankbordgroep van destijds wilde omwille van privacy niet aangeven wie zij precies vertegenwoordigden. Ook was onduidelijk of stellingen en standpunten namens een breder collectief naar voren werden gebracht, of dat het persoonlijke opvattingen van leden van de klankbordgroep waren. Daarnaast zijn de standpunten van de 'achterban' van de klankbordgroep gewijzigd. Deze ervaringen zijn voor AgroStar Uitzendorganisatie BV reden geweest om voor het vervolg te kiezen voor directe vertegenwoordiging in plaats van getrapte vertegenwoordiging.

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de georganiseerde communicatiemomenten.

Nr.	Datum	Onderwerp	Status
1.	29-06-2022	Startbijeenkomst - Informeren over principeverzoek	Heeft plaatsgevonden
2.	06-03-2023	Bijeenkomst verkeer, ontwerp, ruimtelijke procedure, beheer en participatie - Informeren over verkeersonderzoek Goudappel Coffeng - Informeren over ontwerp - Informeren over ruimtelijke procedure - Informeren over beheer - Oproep tot participatie	Heeft plaatsgevonden
3.	04-12-2023	Schriftelijke kennisgeving t.a.v. publicatie Coördinatiebesluit ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen - Na besluitvorming door het college van B&W inzake het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen én voor publicatie heeft de initiatiefnemer omwonenden middels een brief op de hoogte gesteld van de aankomende ter inzagelegging en mogelijkheid tot indienen van zienswijzen.	Heeft plaatsgevonden

Bijeenkomsten en schriftelijke kennisgevingen worden kenbaar gemaakt door de volgende acties:

1. Persoonlijke uitnodiging d.m.v. flyer in de brievenbus bij ca. 80-90 adressen langs de Westerweg, Kanaalweg, Leijerpolderweg (nrs 1 en 6) Rijdersstraat (tussen Valbrugweg en Westerweg) en Valbrugweg (tussen Hartweg en Rijdersstraat).
2. Via sociale mediakanalen (oa. Facebook).
3. Kennisgeving in media, zoals Noordhollands Dagblad, weekblad Hollands Kroon, Heraut en Niedorper.

Startbijeenkomst nr. 1, woensdag 29 juni, 19:00 uur

Op woensdag 29 juni 2022 heeft AgroStar een startbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Voor de bijeenkomst hadden zich aanvankelijk 26 personen aangemeld. Het werkelijk aantal aanwezigen was met 51 geïnteresseerden veel hoger.

Tijdens de startbijeenkomst is door AgroStar een presentatie met als programma:

- Voorstelronde van sprekers
- Introductie AgroStar
- Tijdslijn van voorgaande gerealiseerde en niet gerealiseerde initiatieven
- Analyse van de huisvesting behoefte
- Probleemstelling
- Urgente vraag | Locatie uitleg 'Westerweg 27'
- Voorlopig ontwerp
- Voorwaarden huisvesting | Toezicht, beheer | verkeer, parkeren | Tijdelijkheid | Infra voorzieningen
- Vragen/opmerkingen
- Rondleiding langs gerealiseerde huisvesting

Op het initiatief kwamen de volgende vragen/opmerkingen:

1. Omwonenden maken zich zorgen over de toename van verkeer. Toegezegd is dat het reeds in 2019 uitgevoerde verkeersonderzoek opnieuw zal worden uitgevoerd en aan omwonenden wordt gepresenteerd.
2. Omwonenden maken zich zorgen over het beheer en hebben nadrukkelijk aangegeven de wens te hebben dat beheer door een eigenaar/directielid van AgroStar zal plaatsvinden, zodat ze weten wie ze moeten bellen als er vragen zijn.
3. Een aantal aanwezigen hebben gevraagd om besproken informatie naderhand over de e-mail te ontvangen. AgroStar heeft aan betreffende aanwezigen de presentatie van de bijeenkomst en het uitgevoerde verkeersonderzoek van 2019 gedeeld.

De avond werd afgesloten met een bezichtiging van de reeds gerealiseerde huisvesting op de locatie Valbrugweg 6 in 't Veld. De presentatie van AgroStar die getoond is tijdens de bijeenkomst van 29 juni 2022 is bijgevoegd als **bijlage 25**.

Participatiebijeenkomst nr. 2, maandag 6 maart 2023, 19:00 uur

Op maandag 6 maart 2023 heeft AgroStar een participatie bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Voor de bijeenkomst hadden zich aanvankelijk 25 personen aangemeld. Het werkelijk aantal aanwezigen was in totaal 32 geïnteresseerden.

Het programma van de participatiebijeenkomst is:

- Voorstelronde van sprekers
- Introductie AgroStar
- Verkeersonderzoek
- Ontwerp
- Ruimtelijk procedure
- Beheer
- (ingezonden) vragen en suggesties

Op het initiatief kwamen (vooraf aan de avond) de volgende vragen/opmerkingen:

1. Omwonenden maken zich zorgen over de toename van verkeer. *Deze toename is besproken door de verkeerskundig adviseur van Goudappel Coffeng. Het opnieuw uitgevoerde rapport is nagezonden aan de aanwezigen en gepubliceerd op de website van AgroStar.*
2. Omwonenden maken zich zorgen over het beheer en hebben nadrukkelijk aangegeven de wens te hebben dat beheer door een eigenaar/directielid van AgroStar zal plaatsvinden, zodat ze weten wie ze moeten bellen als er vragen zijn. *AgroStar heeft een toelichting gegeven op het beheerdersplan. Het beheerdersplan is ook nagezonden aan aanwezigen en gepubliceerd op de website van AgroStar.*
3. Een aantal aanwezigen hebben gevraagd om besproken informatie naderhand over de e-mail te ontvangen. *AgroStar heeft aan betreffende aanwezigen de presentatie, het opnieuw uitgevoerde verkeersonderzoek en het beheerdersplan toegezonden.*
4. Wat krijgen de medewerkers daadwerkelijk uitbetaald? *AgroStar heeft tijdens de presentatie uitleg gegeven over het lidmaatschap bij NBBU en de certificeringen bij de SNA en SNF. In de presentatie staat beschreven via welke websites deze registers te raadplegen zijn en waar er precies op wordt gecontroleerd tijdens controles. De presentatie met deze informatie is ook gepubliceerd op de website van AgroStar.*
5. Wat zijn de werklocaties? *Er is een uitdraai uit de planning gemaakt en opgenomen in de presentatie om inzicht te geven waar de werknemers van AgroStar werkzaam zijn.*
6. Kunnen bewoners nog stemmen over dit initiatief? *AgroStar heeft tijdens de participatiebijeenkomst uitgelegd dat het principeverzoek in de raadsvergadering van donderdag 14 juli 2023 is besproken en aangenomen.*

De avond werd afgesloten met de vraag vanuit AgroStar wie zich kandidaat wil stellen voor de klankbordgroep, deze vraag is achteraf ook per e-mail en per persoonlijk bezorgde brief aan alle omwonenden gesteld. Tot op heden is hier helaas nog geen aanmelding voor geweest.

De presentatie van AgroStar die getoond is tijdens de bijeenkomst van 6 maart 2023 is bijgevoegd als **bijlage 26**.

Brief aan omwonenden d.d. 4 december 2023

In de periode 4 tot en met 8 december 2023 heeft AgroStar een informatiebrief bezorgd bij ca. 80-90 adressen langs de Westerweg, Kanaalweg, Leijerpolderweg (nrs 1 en 6) Rijdersstraat (tussen Valbrugweg en Westerweg) en Valbrugweg (tussen Hartweg en Rijdersstraat). Deze informatiebrief is bijgevoegd als **bijlage 27**.

8.2.5 Overleg instanties

In het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1. Wro) is het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan diverse overleginstanties.

Archeologie Westfriesland

Op 17 augustus 2023 heeft gemeente Hollands Kroon van Archeologie Westfriesland een archeologische quickscan ontvangen als reactie op het toesturen van het concept ontwerp bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het plangebied volgens de beleidskaart archeologie ligt in een zone met middelhoge archeologische verwachting voor de Prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500m² grondroerend oppervlak en 40cm ontgravingsdiepte aan verbonden. Initiatiefnemer beoogde over een oppervlakte van meer dan 2.500m² een ontgraving van meer dan 40cm. Hiertoe zou aanvullend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk zijn. Archeologie Westfriesland vroeg zich af of het echt noodzakelijk is om zoveel oppervlakte te ontgraven. Ook waren en nog onduidelijkheden t.a.v. de berekening van ontgravingen.

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met haar constructeur en is tot een aangepaste funderingsconstructie gekomen met substantieel minder ontgravingen. Er is een situatietekening met ontgravingen opgesteld, die duidelijk maakt welke grond reeds geroerd is, wat nieuwe grondroeringen zijn dieper dan 40 cm en wat overige grondroeringen ondieper dan 40cm zijn. Op maandag 9 oktober 2023 heeft initiatiefnemer de documentatie aan Archeologie Westfriesland aangeleverd.

Archeologie Westfriesland heeft de documentatie beoordeeld en op woensdag 11 oktober 2023 de quickscan versie 2 aangeleverd. Hierin is geconcludeerd dat het plan de geldende archeologische vrijstellingsgrenzen niet zal overschrijden en de tijdelijke huisvesting archeologievriendelijk wordt gebouwd. Er is dan ook geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie:

De adviezen van Archeologie Westfriesland zijn ter harte genomen. Door aanpassingen in de fundering zijn minder diepte ontgravingen nodig, waardoor vrijstellingsgrenzen niet worden overschreden. Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

GGD Hollands Noorden

Op 9 augustus 2023 heeft gemeente Hollands Kroon van GGD Hollands Noorden een brief ontvangen als reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan. GGD Hollands Noorden wijst er op dat niet duidelijk is hoe de wooneenheden worden verwarmd in de winter. Ook wordt gewezen op hittestress die kan ontstaan in de zomer. Bij toepassing van warmtepompen wordt geadviseerd om rekening te houden met de geluidsbelasting. Geadviseerd wordt een maximale geluidsbelasting voor binnenruimten van 33dB. Tot slot wijst GGD Hollands Noorden op de wijze waarop voorzien wordt in voldoende elektriciteit, gegeven de netcongestie.

Initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om zowel de wooneenheden als de facilitaire ruimte te verwarmen en te koelen met installaties voor warmte- en koude opwekking (warmtepomp/airco). Voor de vergunningaanvraag blijft het bouwbesluit het uitgangspunt. In de uitvraag naar installateurs zal de initiatiefnemer een maximale geluidsbelasting voor binnenruimten van 33dB opnemen als streefwaarde/voorkeurswaarde. Dit wordt vermeldt in het renvoi van de tekeningen. Uit de aanbieding van aannemers/installateurs zal moeten blijken of deze streefwaarde technisch haalbaar en financieel betaalbaar is.

Door initiatiefnemer is een verzwarend van de elektriciteitsaansluiting aangevraagd bij Liander. Momenteel vindt onderzoek plaats door Liander of aan deze vraag voldaan kan worden. De logiesaccommodatie wordt uitgerust met een smart-energy systeem. Het betreft een software systeem dat elektriciteitsvraag en aanbod op elkaar af stemt. Het elektriciteitsaanbod is afkomstig van de zonnepanelen, inkoop van het net en batterijopslag. De omvang en werking van dit smart-energy systeem wordt nog uitgewerkt door de aannemers/installateurs.

Conclusie:

De adviezen van GGD Hollands Noorden zijn ter harte genomen. Er wordt voorzien in een duurzame manier van verwarming en koeling, waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd. Gestreefd wordt naar een geluidsbelasting voor binnenruimten van 33dB. Door middel van een smart energy systeem wordt voorzien in een betrouwbare elektriciteitsvoorziening.

Welstandcommissie

Op 16 augustus 2023 heeft de adviseur van de initiatiefnemer aan de Welstandcommissie een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige opzet. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gerichtsgeschiede criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Bevindingen van de commissie:

- De commissie heeft waardering voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plan. Zij kan zich een eigentijds gebouwcomplex met bedrijfsachtige uitstraling goed voorstellen op deze specifieke plek.
- De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag tenzij de nok van doorsnede A-A wordt afgestemd op de geveltekening.
- Als opmerking ten overvloede adviseert de commissie om de omlijsting van de twee dakkapellen op de nieuwe woning smaller uit te voeren en vraagt zij aandacht voor de kwetsbaarheid van het vergrijzend hout nabij de bomensingels.

Het oordeel van de Commissie is dat het plan niet kan worden goedgekeurd, tenzij bovenstaande opmerkingen worden verwerkt.

Initiatiefnemer heeft de doorsnede A-A precies in het midden van de woning gelegd, waardoor deze in overeenstemming is met de geveltekening. De twee dakkapellen op de nieuwe bedrijfswoning zijn smaller uitgevoerd. Daarmee zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt.

Conclusie:

De adviezen van de Welstandcommissie zijn ter harte genomen en verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Provincie Noord-Holland

Gemeente Hollands Kroon heeft geen reactie ontvangen van provincie Noord-Holland.

Conclusie:

Een eventuele reactie van provincie Noord-Holland volgt na publicatie van het Ontwerp Bestemmingsplan.

Veiligheidsregio NHN

Op 4 september 2023 heeft gemeente Hollands Kroon van de Veiligheidsregio NHN een schrijven ontvangen als reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan. De Veiligheidsregio NHN stelt:

- Er is geen bluswatervoorziening aanwezig. De afstand tot de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening is 310 meter en betreft open water. Deze afstand is te groot. Er dient een bluswatervoorziening te zijn met een minimale capaciteit van 1.000 liter per minuut gedurende 4 uur.
- Tekeningen van het Definitief Ontwerp en het Brandveiligheidsconcept zijn niet met elkaar in overeenstemming.
- Er dient sprake te zijn van een open dakconstructie. Op tekeningen wordt de indruk gewekt dat dit niet het geval is.

Initiatiefnemer heeft de tekeningen van het Definitief Ontwerp en het Brandveiligheidsconcept met elkaar in overeenstemming gebracht. Er wordt een open dakconstructie uitgevoerd.

Ten aanzien van de bluswatervoorziening heeft initiatiefnemer in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier besloten om de sloot parallel aan de Westerweg – welke is gelegen op eigen terrein – in de richting van het kanaal te verbreden. De betreffende sloot is gelegen in een peilniveau van -2,25m NAP, terwijl het kanaal is gelegen in een peilniveau van -0,60m NAP. In geval van een calamiteit wordt ook de calamiteiten afdeling van HHNK gealarmeerd, en worden de inlaten handmatig geopend om de sloot op peil te houden. HHNK kan de waterstroom zodoende garanderen. Conform de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRNHN is een opstelplaats voor een brandblusvoertuig voorzien op het eindpunt van de sloot, binnen het plangebied. Op die manier wordt gegarandeerd dat de brandweer te allen tijde van het water uit de sloot gebruik kan maken. Op 10 oktober 2023 heeft de Veiligheidsregio NHN deze oplossing goedgekeurd.

Conclusie:

De adviezen van de Veiligheidsregio NHN zijn ter harte genomen en verwerkt. Er is een passende oplossing gevonden waarmee beschikbaarheid van voldoende water voor de brandweer te allen tijde is gegarandeerd.

8.2.6 Inspraak en zienswijzen

Op 7 december 2023 heeft de publicatie van het (ontwerp) bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen plaats gevonden. Tot en met 18 januari 2024 heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen bij de gemeente Hollands Kroon. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend. De inhoud van deze zienswijzen inclusief de beantwoording zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen, welke is bijgevoegd als **bijlage 28**. De ingediende zienswijzen leiden tot een aanvulling van de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. In onderhavige toelichting van het bestemmingsplan zijn deze wijzigingen verwerkt.

Conclusie:

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden waarbij zowel omwonenden als politiek betrokken zijn geweest. Als gevolg van dit participatieproces is het planvoornemen in omvang en looptijd aangepast. Constructieve inbreng van omwonenden is verwerkt in het plan en de wijze waarop het beheer en toezicht plaatsvindt. Het participatieproces heeft ertoe geleid dat er sprake is van een aanvaardbaar plan met een groter draagvlak dan er aanvankelijk voor was.

Er zijn vanuit verschillende instanties reacties ontvangen op het aan deze organisaties toegezonden concept ontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zijn ter harte genomen en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en de aangevraagde ontwerp omgevingsvergunningen.

De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen heeft geresulteerd in 8 zienswijzen. In een opgestelde Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen zijn deze zienswijzen opgenomen en beantwoord. De zienswijzen hebben geresulteerd in een aanvulling op de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In onderhavige toelichting van het bestemmingsplan zijn deze wijzigingen verwerkt.

Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.