

Besluit raad

Nummer

C.18

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 april 2024	19 maart 2024

Onderwerp
Bestemmingsplan Westerweg 27 Nieuwe Niedorp

Kern van het voorstel
Op het agrarisch perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp wordt voor een exploitatieperiode van 10 jaar huisvesting voor maximaal 100 arbeidsmigranten en een nieuwe permanente bedrijfswoning gerealiseerd. De bestaande tweede agrarische bedrijfswoning wordt aangeduid als plattelandswoning. Vanwege de 10-jarige exploitatieperiode en omdat er voorafgaand en na afloop respectievelijk wordt opgebouwd en verwijderd/gesloopt is een tijdelijke bestemming van 11 jaar noodzakelijk die met de Regeling Uitvoering Crisis- en Herstelwet mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2023 ter visie gelegen en er zijn 8 zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen; 2. het bestemmingsplan 'Westerweg 27 Nieuwe Niedorp', gelegen aan de Westerweg 27 te Nieuwe Niedorp ongewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz28-VA01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst is afgesloten.

Wettelijke grondslag

In artikel 3.1 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet is de Wro nog van toepassing.

De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 april 2024.



Griffier



Voorzitter
A. van Dam (Rian)
22-04-2024

Sjaak Vriend HK
22-04-2024

Aanleiding

Op het agrarisch perceel Westerweg 27 in Nieuwe Niedorp wordt voor een exploitatieperiode van 10 jaar huisvesting voor maximaal 100 arbeidsmigranten en een nieuwe permanente bedrijfswoning gerealiseerd. De huidige eerste agrarische bedrijfswoning wordt getransformeerd tot kantoor en facilitaire ruimte, en na afloop van de exploitatieperiode gesloopt. Er wordt een nieuwe vervangende bedrijfswoning gebouwd en de bestaande tweede agrarische bedrijfswoning wordt aangeduid als plattelandswoning. Vanwege de 10-jarige exploitatieperiode en omdat er voorafgaand en na afloop respectievelijk wordt opgebouwd en verwijderd/gesloopt is een tijdelijke bestemming van 11 jaar noodzakelijk die met de Regeling Uitvoering Crisis- en Herstelwet mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan heeft, samen met de mee gecoördineerde omgevingsvergunningen, vanaf 8 december 2023 in ontwerp ter visie gelegen. Het bestemmingsplan kan nu aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Na vaststelling kunnen de mee gecoördineerde omgevingsvergunningen worden verleend.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

1. Terugdringen van het tekort aan kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten;
2. Terugdringen van onwenselijk verblijf van arbeidsmigranten in woningen die voor de reguliere woningmarkt zijn bedoeld.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Er zijn zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de gestelde termijn 8 zienswijzen ingediend. Deze gaan voornamelijk over een vermeende strijdigheid met het gemeentelijk en provinciaal beleid en de vrees voor (verkeers)overlast.

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting wordt op ondergeschikte onderdelen aangevuld. Dit is geen gewijzigde vaststelling, maar een aanscherping van de motivering. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (bijlage 1).

Ad 1.2 Ontwikkeling is op één punt strijdig met de beleidsregels voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Het initiatief paste niet binnen de standaardregels uit de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' zoals die golden van 2019 tot de intrekking in oktober 2022 omdat het hier om een perceel voor grootschalige huisvesting gaat, dat niet is gelegen op of aansluitend aan een bedrijventerrein (artikel 5). Daarom is het principeverzoek in het kader van artikel 6 op 14 juli 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad, die met een ruime meerderheid met het plan heeft ingestemd. Na dit besluit, in dezelfde raadsvergadering, heeft de gemeenteraad een motie aangenomen tot intrekking van het artikel 6. Ter uitvoering van deze motie is artikel 6 op voorstel van het college op 13 oktober 2022 door de raad ingetrokken. Omdat vaststellen van beleidsregels voor vergunningverlening een collegebevoegdheid is, heeft het college in januari 2023 nieuwe beleidsregels vastgesteld en bekendgemaakt, waarin het bovengenoemde artikel 5 is overgenomen. Dit plan is het laatste plan dat op grond van de oude beleidsregels uit 2022 is voorbereid.

Ad 2.1 Het plan voorziet in een grote maatschappelijke behoefte om arbeidsmigranten fatsoenlijk te huisvesten en speelt woningen vrij voor reguliere bewoning conform bestemmingsplan

In Hollands Kroon en de regio Kop van Noord-Holland is een groot tekort aan vergunde huisvesting voor arbeidsmigranten. De behoefte aan deze arbeidskrachten is in korte tijd harder gegroeid dan er in verhouding aan logiesaccommodaties is bijgekomen. Daardoor verblijven veel arbeidsmigranten op niet-vergunde locaties, onder meer in reguliere woningen in kernen. Dit zorgt veelal voor onwenselijke situaties, omdat er onder meer onvoldoende beheer en toezicht is. Daarnaast hebben wij als gemeente minder zicht op dergelijke locaties, waardoor we eventuele (brand)onveiligheid, arbeidsuitbuiting/ernstige benadeling en/of overlast minder goed in kaart kunnen brengen. Het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen binnen dorpskernen is om die redenen dan ook strijdig met ons beleid – tenzij het om duurzame huishoudens gaat. Bovenal vinden we het ook belangrijk dat arbeidsmigranten, die een belangrijke rol vervullen in onder meer de voedselindustrie en andere sectoren, fatsoenlijk worden gehuisvest. Door mee te werken aan dit initiatief slaan we als gemeente twee vliegen in één klap: reguliere woningen die nu door de initiatiefnemer worden gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten, komen weer vrij

voor reguliere bewoning; en de arbeidsmigranten worden ondergebracht in een accommodatie die daarvoor bestemd is en voldoet aan alle regelgeving, waardoor het beheer en toezicht op de locatie door zowel initiatiefnemer als gemeente verbetert.

Ad 2.2 De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Niedorp heeft het perceel Westerweg 27 een agrarische bestemming met een agrarisch bouwblok van ongeveer een hectare en een aanduiding dat intensieve veehouderij is toegestaan. De tijdelijke huisvesting van maximaal 100 arbeidsmigranten en daaraan gelieerde kantoor- en facilitaire voorzieningen is strijdig met de bouw- en gebruiksregels van de agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan.

Ad 2.3 De ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

De leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. De oorspronkelijke eerste bedrijfswoning wordt verbouwd tot kantoor/facilitaire ruimte en na afloop van de exploitatieperiode van de tijdelijke huisvesting gesloopt. De tweede agrarische bedrijfswoning krijgt een aanduiding als plattelandswoning en er wordt binnen het agrarisch bouwvlak een nieuwe (vervangende) agrarische bedrijfswoning gebouwd. In combinatie met de bouw en exploitatie van de tijdelijke gebouwen en de extra landschappelijke inpassing krijgt het perceel komende 10 jaar een nieuwe economische functie waar grote maatschappelijke behoefte aan is. Daarna, na verwijdering van de tijdelijke gebouwen, herleeft het oorspronkelijk agrarisch bouwvlak met perspectief op vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. De aanduiding 'intensieve veehouderij toegestaan' vervalt echter definitief. Uit de onderzoeken die in de toelichting op het bestemmingsplan zijn opgenomen blijkt dat de ruimtelijke en milieutechnische omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de tijdelijke bestemmingswijziging en de permanente planologische aanpassingen (waaronder aanduiding plattelandswoning, spuitzonering, vervallen aanduiding intensieve teelt). Per saldo is er sprake van zogeheten 'ruimtelijke winst'.

Ad 3. Dit besispunt is uitsluitend van technisch juridische aard

Het legt het exacte kenmerk en de versie van het vast te stellen bestemmingsplan vast en geeft aan dat de grenzen van het plangebied en de verschillende bestemmingen en aanduidingen digitaal zijn ingetekend op de landelijke digitale geografische ondergrond.

Ad 4. Er is een planschadeovereenkomst getekend

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door

een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een planschade overeenkomst verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

De raad heeft bij de behandeling van het principeverzoek 14 juli 2022 enkele aandachtspunten meegegeven.

Met een memo van [28 november 2023](#) is de gemeenteraad geïnformeerd over hoe het college en de initiatiefnemer omgaan met de aandachtspunten die de gemeenteraad heeft meegegeven. De belangrijkste aandachtspunten waren:

- goede participatie en communicatie met de omgeving;
- aandacht voor de verkeersveiligheid;
- informatie over 'verhuizing' van arbeidsmigranten vanuit reguliere woningen.

Bij de bestemmingsplanprocedure wordt de Crisis en Herstelwet (ChW) toegepast.

In het bestemmingsplan wordt een tijdelijke bestemming op het perceel gelegd voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor maximaal 10 jaar en een voorafgaande bouwperiode van maximaal een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk gebleken door via de Chw experimenteel, anticiperend op de Omgevingswet af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro biedt namelijk geen mogelijkheid om tijdelijk langer dan 5 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een aanvraag gedaan bij het ministerie en deze is door hen goedgekeurd en [gepubliceerd](#).

Coördinatie van benodigde besluiten is wenselijk

In de Wro is een coördinatieregeling opgenomen. Toepassing van deze regeling maakt het mogelijk om samenhangende besluiten gelijktijdig voor te bereiden. De aanvrager heeft gevraagd de voor de ontwikkeling benodigde vergunningen gecoördineerd met het bestemmingsplan voor te bereiden. Op grond van de [coördinatieverordening Hollands Kroon](#) is de bevoegdheid tot het toepassen van de coördinatieregeling bij deze aanvraag gedelegeerd aan het college. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op de ontwikkeling zijn de benodigde herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning(en) gezamenlijk voorbereid. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen de mee gecoördineerde omgevingsvergunning(en) voor het bouwen en het brandveilig gebruik worden verleend. Na het besluit van de gemeenteraad staat er beroep open. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Alternatieven (incl. argumenten)
n.v.t.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Verrekening van de ambtelijke kosten vindt plaats door heffing van leges.	

Communicatie
De initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de start van de planologische procedure uitgebreid geparticipeerd. Dat heeft onder andere geleid tot aanvullende verkeers- en beheersmaatregelen om mogelijke overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken. Een weergave daarvan is in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen. Ook tijdens de procedure en in de uitvoerings- en exploitatiefase staan initiatiefnemers open voor de dialoog met de directe omgeving. Het besluit van uw raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast worden de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over uw besluit. Gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de omgevingsvergunningen gepubliceerd en in ontwerp ter visie gelegd. Daarom worden de besluiten over deze omgevingsvergunningaanvragen wederom gelijktijdig met het besluit over het bestemmingsplan gepubliceerd. Tegen deze besluiten gezamenlijk staat rechtstreeks beroep bij de Raad van State open.

Bijlagen
1. Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen Westerweg 27 Nieuwe Niedorp 2. Regels inclusief bijlagen 3. Verbeelding 4. Toelichting 5. Bijlagen bij de toelichting Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, is digitaal beschikbaar via: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/oep/?planidn=NL.IMRO.1911.BPBG2010hz28-on01

