

Besluit raad

Nummer

C.10

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 december 2025	11 november 2025

Onderwerp
Bestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld

Kern van het voorstel
Het ontwerpbestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 in 't Veld heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft een partij zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord in de Nota Zienswijzen. Zowel de zienswijzen als voortschrijdend juridisch inzicht, leiden tot enkele wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn benoemd in een apart hoofdstuk binnen de Nota Zienswijzen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: <ol style="list-style-type: none">1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen Moerbeek 6, 6a en 10 't Veld;2. het bestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld gewijzigd vast te stellen;3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.1911.BPBG2010hz27-va01 van de gemeente Hollands Kroon en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Wettelijke grondslag
Dit gaat om een verzoek dat onder de Wro in procedure is gebracht. In het overgangsrecht van de Omgevingswet is opgenomen dat dergelijke plannen volgens de Wro afgehandeld dienen te worden. In

artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2025



Griffier

Sjaak Vriend
19-12-2025

Burgemeester



A. van Dam (Rian)
22-12-2025

Aanleiding

In 2020 heeft Wit Flowerbulbs B.V. een verzoek voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een logiesaccommodatie voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Het verzoek paste binnen het destijds vigerende beleid van de gemeente Hollands Kroon. Het verzoek is voorgelegd aan de AB-Commissie, die een positief advies heeft gegeven. Vervolgens is de omgevingsvergunning voor het realiseren van een logiesaccommodatie op het perceel Moerbeek 6 't Veld in 2020 verleend. De rechtbank heeft de verleende vergunning vernietigd.

Daarop is er in 2021 een bestemmingsplanprocedure gevoerd voor het realiseren van de accommodatie. De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft het bestemmingsplan in oktober 2021 [vastgesteld](#). Dit bestemmingsplan is in beroep bij de Raad van State bij uitspraak van 19 juli 2023 vernietigd, omdat het op deze wijze strijdig was met de Provinciale Omgevingsverordening (POV 2020).

Vervolgens is er op 21 december 2023 een nieuw ontwerpbestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn heeft één partij zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de 'Nota Zienswijzen' en leiden tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het ontwerpbestemmingsplan aangepast volgens de uitspraak van de Raad van State van 19 juli 2023. Al deze wijzigingen zijn benoemd in een apart hoofdstuk in de 'Nota Zienswijzen'. Deze is als bijlage bijgevoegd. Het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan ligt nu ter vaststelling voor aan de raad.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Het faciliteren van ontwikkelingen in de agrarische sector met als doel conform de toenmalige beleidsregels en beleidsuitgangspunten, medewerking te verlenen aan de realisatie van hoogwaardige logiesaccommodaties voor tijdelijke medewerkers bij agrarische bedrijven.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan

De ingediende zienswijzen gaan over het bestemmingsplan en zijn van een antwoord voorzien in de 'Nota Zienswijzen'. De zienswijzen gaan met name over de impact van de logiesaccommodatie op de leefomgeving. Ze gaan specifiek in op de borging en relatie met wet- en regelgeving zoals de Provinciale Omgevingsverordening 2020 (die Verordening was ten tijde van de ter inzage van het ontwerp-bestemmingsplan in december 2023 nog vigerend) en gemeentelijk beleid. De indiener maakt zich zorgen of de vestiging van een accommodatie voor tijdelijke buitenlandse werknemers beperkt blijft tot Moerbeek 6 (en 6a). Dit is opgenomen in de wijzigingen: er is geen mogelijkheid om op het adres Moerbeek 10 nóg een accommodatie op te richten.

2.1 Wijzigingen vormen een verbetering op het ontwerpbestemmingsplan

De wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de Zienswijzennota. Hierin is opgenomen op welke punten wij voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. Naast de wijzigingen op basis van de zienswijzen zijn ook de aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 19 juli 2023 verwerkt.

2.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Wit Flowerbulbs B.V. maakt voor de agrarische bedrijfsvoering op de percelen Moerbeek 6 en 10 't Veld gebruik van buitenlandse tijdelijke werknemers. Omdat die geen permanente verblijfplaats hebben en ze gedurende een gedeelte van het jaar op het bedrijf werken, is het noodzakelijk om voor hen goede huisvesting te hebben. Initiatiefnemer heeft voor zijn bedrijf behoefte aan een logiesaccommodatie voor de huisvesting van maximaal 40 personen. Het is niet mogelijk om dit binnen de bestaande bedrijfsbebouwing te realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende Omgevingsplan Tijdelijke deel 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp', omdat de bestemming het gebruik van

bouwwerken voor huisvesting van tijdelijke medewerkers niet toestaat. Om medewerking te kunnen verlenen, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het initiatief past wel binnen het toen geldende beleid voor de huisvesting van buitenlandse tijdelijke werknemers. Aangezien er getoetst moet worden aan het beleid op het moment van indiening, is dat het referentiekader.

2.3 Bestemmingsplan is juridisch robuust

Het voorliggende bestemmingsplan is juridisch goed geborgd. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is juridisch advies gevraagd aan Tanger Advocaten, ook vanwege de eerdere vernietiging. De opmerkingen van de Raad van State zijn hierin meegenomen. Dit is allemaal verwerkt in het nu vast te stellen bestemmingsplan.

Een belangrijk punt is de aanpassing van de omschrijving en definitie van het begrip ‘relatie’. In de ‘oude’ definitie waren de begrippen ‘bouwperceel’ en ‘bouwvlak’ niet eenduidig gebruikt en leidde tot onduidelijke regels. Dit is aangepast zodat de definitie nu eenduidig is. Uit de definitie van het begrip ‘relatie’ blijkt nu duidelijk dat Moerbeek 6/6a en 10 samen één bedrijf vormen.

Ook is in de regels, in combinatie met de verbeelding, duidelijk weergegeven dat het logiesgebouw **alleen** bij Moerbeek nummer 6 mag worden gebouwd (het gebouw heeft nu huisnummer 6a). Hiermee is uitgesloten dat er nog een accommodatie bij de Moerbeek 10 kan komen.

Met deze aanpassingen verschaft het bestemmingsplan aan zowel de indiener van de zienswijzen als het bedrijf duidelijkheid. De grond van de vernietiging in 2023 is hiermee hersteld.

3.1 Bestemmingsplan voldoet aan de technische en digitale vereisten voor vaststelling

Voor het Bestemmingsplan “Moerbeek 6/6a en 10 ‘t Veld” is een uniek GML-bestand aangemaakt. Hiermee kan het langs elektronische weg beschikbaar gesteld worden volgens de wettelijke normen van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is vervolgens raadpleegbaar op “[Ruimtelijke plannen](#)” en zichtbaar op “[Regels op de kaart](#)”.

4.1 Vaststellen exploitatieplan niet nodig bij beoogde ontwikkeling

De kosten voor de realisatie van de logiesaccommodatie zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Bovendien is de ontwikkeling volledig op particulier eigendom. Het is dan niet nodig om een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

De Raad van State kan het bestemmingsplan vernietigen. Met de gedane aanpassingen schatten we dat risico als laag in. Belangrijker is dat er voor initiatiefnemers en de indiener van de zienswijzen duidelijkheid is en er kaders bestaan waarbinnen het gebruik en de exploitatie van het logiesgebouw mag plaatsvinden.

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer.
Dekking binnen begroting	Programma: NVT Cluster: NVT
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: NVT
Fiscale gevolgen	N.V.T.
Toelichting:	

Communicatie

Het besluit van de raad wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad; het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijzen informeren we schriftelijk over uw besluit en de eventuele verdere procedure.

Bijlagen

1. Nota Zienswijzen, inclusief overzicht alle wijzigingen
2. Toelichting gewijzigd Ontwerp-Bestemmingsplan "Moerbeek 6/6a-10 't Veld"
3. Regels gewijzigd Ontwerp-Bestemmingsplan "Moerbeek 6/6a-10 't Veld"
4. Verbeelding gewijzigd Ontwerp-Bestemmingsplan "Moerbeek 6/6a-10 't Veld"





Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentraject welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.





Algemene informatie


Document naam	C.10 Raadsbesluit Bestemmingsplan Moerbeek 6-6a en 10 't Veld (1)	Ondertekentermijn	30 dagen
Document ID	aa9cc3d8-cf8e-44f4-a7a2-cb6d0f3c98db	Aanbieder	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	vrijdag 19 december 2025 09:14 CET		
Document vingerafdruk	8e0e3ccafea690217726dff9bef49b58d0fa4cd21d05ea93aa5ea237fdee0723		

Ondertekenaar 1

 Naam	Sjaak Vriend		
 Verzoek verzonden	vrijdag 19 december 2025 09:14 CET	E-mail adres	sjaakvriend@hollandskroon.nl
 Document geopend	vrijdag 19 december 2025 10:20 CET		
 Muis handtekening	vrijdag 19 december 2025 10:20 CET		

Ondertekenaar 2

 Naam	A. van Dam (Rian)		
 Verzoek verzonden	vrijdag 19 december 2025 10:20 CET	E-mail adres	burgemeester@hollandskroon.nl
 Document geopend	vrijdag 19 december 2025 14:00 CET		
 Muis handtekening	maandag 22 december 2025 12:30 CET		

 Document ondertekend	maandag 22 december 2025 12:30 CET		
--	------------------------------------	--	--

Zienswijzennota bestemmingsplan Moerbeek 6 6a en 10 't Veld

Behorende bij de coördinatieprocedure van ontwerpbestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld (NL.IMRO.1911.BPBG2010hz27-va01) en aanvraag omgevingsvergunning Moerbeek 6a in 't Veld)

1 Aanleiding

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw logiesaccommodatie ten behoeve van logies arbeidsmigranten, in het kader van de coördinatieregeling vanaf 29 december 2023, voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Het plan betreft een initiatief om een logiesaccommodatie op de gronden van het Moerbeek 6 in 't Veld te bouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten). Het gebouw heeft als huisnummer Moerbeek 6a. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota zienswijzen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de samengevatte zienswijzen in een tabel per punt opgenomen en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Overzicht van wijzigingen

In dit overzicht zijn alle wijzigingen in de planregels en de toelichting ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan weergegeven. Het betreffen hier de ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding de zienswijzen samen.

Indiener 1		
Reactie	Beantwoording	Conclusie
<p>1) Belanghebbende stelt dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in strijd zijn met Omgevingsverordening NH2020. Volgens artikel 6.33, eerste lid, onder g van Ov NH2020 mag huisvesting volgens belanghebbende namelijk alleen plaatsvinden indien deze wordt opgericht binnen het agrarisch bouwperceel, huisvesting plaatsvindt ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en er sprake is van een ondergeschikte functie (ten opzichte van dit volwaardig agrarisch bedrijf). De ontwerpbesluiten voldoen volgens belanghebbende niet aan alle 3 vereisten. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning zijn in strijd met de PRV. Huisvesting mag alleen plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel ten behoeve van dit agrarische bedrijf.</p>	<p>1) Wij volgen deze stelling niet. Artikel 6.33 stelt niet dat de huisvesting op hetzelfde bouwperceel moet zijn gesitueerd als het volwaardige agrarische bedrijf alleen dat het ten behoeve van het volwaardige agrarische bedrijf. In dit kader moeten we kijken naar de definitie van 'bouwperceel'.</p> <p>Het artikel stelt enkel dat de huisvesting moet worden voorzien in een bouwperceel. De omgevingsverordening bevat geen definitie voor het begrip 'bouwperceel'. Wél bevat de omgevingsverordening een begrip voor 'agrarisch bouwperceel'. Deze definitie luidt: 'een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan.'</p> <p>Uit de definitie volgt dat de huisvesting op een bouwperceel moet worden gerealiseerd dat de bestemming agrarisch heeft (op grond waarvan het bouwen van hoofd- en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan). Voor de huisvesting is dus enkel van belang of op het perceel waarop de huisvesting gerealiseerd wordt, het bouwen van een agrarisch bedrijf en daarbij horende gebouwen is toegestaan. Niet is vereist dat die gebouwen ook zijn gerealiseerd. Enkel is van belang wat de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn en of deze agrarische hoofd- en bijgebouwen toelaten.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

	<p>In dit geval heeft het perceel waarop de huisvesting wordt gerealiseerd de bestemming Agrarisch met waarden. Ter plaatse van de huisvesting zijn op grond van deze bestemming hoofd- en bijgebouwen voor een agrarisch bedrijf planologisch toegestaan. Wij zien daarom, voor wat betreft het bestemmingsplan, geen strijd met de bovengenoemde bepaling.</p> <p>Uit de bovengenoemde bepaling volgt dat de voorziene huisvesting is toegestaan.</p>	
<p>2) Het bedrijf Wit Flowerbulbs B.V. is volgens de website gevestigd op Moerbeek 10 te 't Veld en niet op Moerbeek 6 te 't Veld (waar de huisvesting nu is gerealiseerd). De huisvesting wordt dus niet opgericht binnen het agrarisch bouwperceel.(...) In casu is er (nog immers) geen sprake van een aaneengesloten stuk grond, maar van twee aparte (bouw)percelen. Hieruit blijkt dat niet voldaan wordt aan de eisen dat de huisvesting wordt gesitueerd binnen een agrarisch bouwperceel en dat de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.</p>	<p>2) Inhoudelijk volgen deze stelling niet. Het genoemde artikel stelt niet dat de huisvesting op hetzelfde bouwperceel moet zijn gesitueerd als het volwaardige agrarische bedrijf. Het artikel stelt enkel dat de huisvesting moet worden voorzien in een bouwperceel. De “Provinciale Omgevingsverordening 2020” bevat geen definitie voor het begrip ‘bouwperceel’. Wél bevat die omgevingsverordening een begrip voor ‘agrarisch bouwperceel’. Deze definitie luidt: ‘een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan.’</p> <p>Uit de definitie volgt dat de huisvesting op een perceel moet worden gerealiseerd dat de bestemming agrarisch heeft (op grond waarvan het bouwen van hoofd- en bijgebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan). Niet is vereist dat die gebouwen ook feitelijk aanwezig zijn; doorslaggevend is dat de planologische mogelijkheden aanwezig</p>	<p>De zienswijze in combinatie met de uitspraak van de Raad van State uit 2023 leidt tot het verduidelijken van het begrip ‘relatie’ in de regels.</p>

zijn. Ook sluit deze begripsomschrijving niet uit dat één agrarische bedrijfsvoering kan plaatsvinden op meerdere agrarische bouwpercelen.

In dit geval heeft het perceel waarop de huisvesting wordt gerealiseerd de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de huisvesting zijn op grond van deze bestemming hoofd- en bijgebouwen voor een agrarisch bedrijf planologisch toegestaan. Er is daarom geen strijd met de bovengenoemde bepaling.

Wel hebben wij het volgende opgenomen om de situatie te verduidelijken. De percelen Moerbeek 10, Moerbeek 6/6a en de tussenliggende gronden zijn in eigendom of pacht bij dezelfde onderneming, Wit Flowerbulbs B.V. Er is sprake van één agrarische bedrijfsvoering over meerdere locaties, waarbij Moerbeek 6/6a en 10 functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Op de verbeelding is de aanduiding 'relatie' weergegeven. In de toelichting (paragraaf 2.2) en regels is de aanduiding 'relatie' vastgelegd en verduidelijkt. Hiermee is geborgd dat de logiesfunctie ondergeschikt is en ten dienste staat van het volwaardige agrarisch bedrijf van Moerbeek 6/6a en 10 en dat het begrip 'relatie' planologisch geborgd is en voldoet aan de uitspraak van de Raad van State uit 2023

<p>3) Op het perceel Moerbeek 6 is volgens de KvK alleen het bedrijf Wit Moerbeek BV gevestigd. Dit is volgens de KvK een bedrijf dat onroerend goed (geen woonruimte) verhuurt. Op het perceel Moerbeek 6 is derhalve géén volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd dat productiemedewerkers nodig heeft. Hieruit blijkt dat niet voldaan wordt aan de eisen dat de huisvesting.</p>	<p>3) De percelen Moerbeek 6, 6a en 10 in 't Veld hebben een agrarische bestemming en worden gezamenlijk gebruikt door Wit Flowerbulbs B.V. voor één agrarische bedrijfsvoering. De logiesaccommodatie en overige opstallen waaronder een woning en agrarische loods op Moerbeek 6a is eigendom van Wit Moerbeek B.V., maar wordt gehuurd door Wit Flowerbulbs B.V. en ingezet voor opslag en machineberging en de huisvesting van tijdelijke werknemers die werkzaam zijn binnen het agrarisch bedrijf van Wit Flowerbulbs B.V. Er is een huurovereenkomst tussen Wit Flowerbulbs BV en Wit Moerbeek BV.</p> <p>De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend door Wit Flowerbulbs B.V., die verantwoordelijk is voor de exploitatie van het gehele agrarische bedrijf, inclusief de gronden en gebouwen op Moerbeek 6, 6a, 10 en de tussenliggende percelen.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>4) In het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) wordt gesteld dat Wit Flowerbulbs B.V. uitsluitend in juli, augustus en september behoefte heeft aan extra arbeidskrachten. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt nog steeds gesteld dat het bedrijf buiten deze piekmomenten de logiesaccommodatie zal verhuren aan derden. Dit betekent derhalve dat de accommodatie slechts 2 à 3 maanden per jaar ten behoeve van Wit Flowerbulbs zal worden gebruikt en 9 à 10 maanden per jaar verhuurd wordt ten behoeve van anderen. Ook hieruit blijkt dat</p>	<p>4) Wij volgen deze stelling niet. Blijkens artikel 6.33, eerste lid, onder g, van de Omgevingsverordening NH2020 is verhuur aan derden in beginsel niet verboden, mits de huisvesting ondergeschikt blijft aan de agrarische bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit volgt eveneens uit de gemeentelijke beleidsregels.</p> <p>In dit geval is Wit Flowerbulbs B.V. huurder én exploitant van de logiesaccommodatie gedurende het gehele jaar. De logiesvoorziening is primair bestemd voor de huisvesting van de eigen tijdelijke werknemers. Alleen in perioden waarin Wit Flowerbulbs B.V. zelf</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

<p>geen sprake is van huisvesting ten behoeve van (hoofdzakelijk) de agrarische bedrijfsvoering van Wit Flowerbulbs B.V..</p>	<p>geen volledige personeelsbehoefte heeft, wordt tijdelijk doorverhuurd aan Agrostar, een ander agrarisch bedrijf in de regio.</p> <p>De huuropbrengsten uit deze incidentele doorverhuur bedragen circa 2,5% van de totale jaaromzet van Wit Flowerbulbs B.V. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat deze logiesvoorziening een nevenactiviteit betreft die ondergeschikt is aan de agrarische kernactiviteiten van het bedrijf.</p> <p>Tussen Wit Flowerbulbs B.V. en Wit Moerbeek B.V. bestaat een huurcontract waarbij Wit Flowerbulbs B.V. het gebouw jaarrond huurt. Arbeidsmigranten sluiten rechtstreeks een huisvestingscontract met Wit Flowerbulbs B.V., evenals – in voorkomende gevallen – Agrostar. Wit Moerbeek B.V. fungeert uitsluitend als eigenaar van het vastgoed en heeft geen rol in de exploitatie of inkomstenstroom.</p> <p>Daarmee staat vast dat de huisvesting rechtstreeks verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering van Wit Flowerbulbs B.V. en een ondergeschikte nevenfunctie vormt bij het agrarisch bedrijf.</p>	
---	--	--

<p>5) Verhuuractiviteiten vormen geen ondergeschikte functie.</p> <p>Er is geen sprake meer van een ondergeschikte functie, maar verhuur van de accommodatie is juist de hoofdactiviteit. Indieners wijzen er hierbij nogmaals op dat Wit Moerbeek B.V. volgens de KvK als hoofdactiviteit verhuur van onroerend goed heeft. Het heeft er derhalve de schijn van dat de accommodatie helemaal niet in hoofdzaak ten dienste staat van Wit Flowerbulbs B.V., maar juist van Wit Moerbeek B.V. (tevens de aanvrager van de eerdere twee afgewezen omgevingsvergunningen). Indieners wijzen er op dat het gemiddelde tarief voor verhuur van een kamer aan arbeidsmigranten in 2020 ongeveer €13,50 euro per nacht was. De verhuur van 40 logiesplekken gedurende 365 dagen per jaar levert daarmee circa € 197.000,= per jaar op. Hier komen de inkomsten van het perceel Moerbeek 38 nog bij (waarmee de opbrengst van de verhuur verdubbelt tot € 394.000,=). Gelet op de investering van circa € 570.000,= die volgens initiatiefnemer is gedaan, kan worden geconcludeerd dat de reeds gemaakte kosten hiermee al zijn terugverdiend. Verdere exploitatie van de logiesaccommodatie draagt derhalve vooral bij aan de verhuuractiviteiten van Wit Moerbeek B.V.. Nu de ontwerpbesluiten miskennen dat er sprake is van strijd met de POV-NH2020, kunnen de</p>	<p>5) Als aangegeven, moet volgens artikel 6.33, eerste lid, onder g, van de Omgevingsverordening NH2020 worden beoordeeld ten behoeve van welk agrarisch bedrijf wordt gehuisvest en of de huisvesting een ondergeschikte activiteit van dat volwaardige agrarische bedrijf vormt.</p> <p>De aanvraag ziet op de huisvesting van maximaal 40 tijdelijke werknemers ten behoeve van Wit Flowerbulbs B.V., een volwaardig agrarisch bedrijf dat gericht is op agrarische productie en een volwaardige arbeidskracht in stand houdt.</p> <p>Uit de toelichting op het bestemmingsplan (§3.2.2) blijkt dat de huuropbrengsten uit de logiesvoorziening circa 2,5% van de totale omzet van Wit Flowerbulbs B.V. bedragen. Daarmee is objectief vastgesteld dat de activiteit ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering en niet de kern van de bedrijfsvoering vormt.</p> <p>Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat Wit Flowerbulbs B.V. de logiesaccommodatie jaarrond huurt en exploiteert. De voorziening wordt in eerste instantie ingezet voor eigen werknemers. Alleen wanneer er geen volledige interne bezetting is, wordt tijdelijk doorverhuurd aan Agrostar, eveneens een agrarisch bedrijf. Deze doorverhuur vindt plaats op basis van een huurcontract tussen Agrostar en Wit Flowerbulbs B.V.</p> <p>Wit Moerbeek B.V. treedt uitsluitend op als vastgoedeigenaar en ontvangt geen exploitatieopbrengsten. Alle exploitatie, contractuele verplichtingen en beheerverantwoordelijkheid liggen bij Wit Flowerbulbs B.V.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>
--	---	--

<p>ontwerpbesluiten wegens strijd met artikel 121 Gem. wet, art. 6.33, eerste lid, onder g & Onderdeel 4 van bijlage 1 POV-NH2020 en/of art. 3:2 Awb niet worden vastgesteld.</p>	<p>Gelet op het bovenstaande is geen sprake van een zelfstandige logiesfunctie of commerciële exploitatie, maar van een ondergeschikte voorziening die functioneel en financieel ten dienste staat van de agrarische hoofdactiviteit.</p>	
<p>6) Naast de strijd met de Ov NH2020 zijn indieners ook van oordeel dat de ontwerpbesluiten niet vastgesteld mogen worden vanwege strijd met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval de Beleidsregels logiesfuncties.</p>	<p>6) De accommodatie past binnen het toen geldende beleid voor logiesfuncties en past binnen de (aangepaste) regels van het BP. De omgevingsbesluiten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Logies van arbeidsmigranten maakt onderdeel uit van de doeleindenomschrijving van de agrarische functie. De aanvraag is hiermee passend binnen de door het bestemmingsplan gestelde kaders.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>
<p>7) Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat de accommodatie buiten de piekmomenten om (9 à 10 maanden per jaar), zal worden verhuurd aan derden. Hiermee wordt niet meer voldaan aan de eisen dat de logiesfunctie een ondergeschikte functie betreft ten opzichte van het agrarisch bedrijf en dat het te huisvesten aantal personen overeenstemt met de tijdelijke arbeidsbehoefte van het bedrijf (artikel 4 Beleidsregels logiesfuncties). De eigenaren hebben ook mondeling aan de omwonenden laten weten dat deze</p>	<p>7) De indiener stelt dat de logiesaccommodatie gedurende 9 à 10 maanden per jaar zou worden verhuurd aan derden, hetgeen niet ondergeschikt zou zijn aan het agrarische bedrijf. Deze veronderstelling is feitelijk onjuist. Zoals uiteengezet in de reactie op punt 5, wordt de accommodatie primair ingezet voor de huisvesting van eigen werknemers van Wit Flowerbulbs B.V.</p> <p>Slechts in perioden waarin geen volledige interne bezetting bestaat, wordt tijdelijk doorverhuurd aan Agrostar, een agrarisch bedrijf in de regio. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat de opbrengsten uit deze tijdelijke doorverhuur circa 2,5% van de totale omzet van Wit</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

<p>verhuur deel uitmaakt van het verdienmodel. De verhuur aan derden kan hiermee zeker niet meer als ondergeschikt worden gekwalificeerd.</p>	<p>Flowerbulbs B.V. bedragen. De logiesvoorziening vormt daarmee aantoonbaar een ondergeschikte nevenactiviteit en géén zelfstandig verdienmodel.</p> <p>Voorts is in de toelichting verduidelijkt dat Wit Flowerbulbs B.V. de logiesaccommodatie jaarrond huurt en exploiteert, terwijl Wit Moerbeek B.V. uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar. Arbeidsmigranten sluiten contracten met Wit Flowerbulbs B.V., hetgeen de functionele samenhang met de agrarische bedrijfsvoering bevestigt.</p> <p>De verwijzing naar de Beleidsregels logiesfuncties leidt derhalve niet tot strijdigheid, nu de ondergeschiktheid zowel functioneel als financieel geborgd is. De zienswijze leidt daarom niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, maar is reeds verwerkt in de toelichting en begripsbepalingen, zoals toegelicht onder punt 5.</p>	
<p>8) Ook wijzen indieners er nog op dat de Beleidsregels logiesfuncties stellen dat er per bedrijf maximaal 40 logiesplaatsen gecreëerd mogen worden. Het bedrijf WFB Tulips B.V. (zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan aangegeven betreft dit een werkmaatschappij van Wit Flowerbulbs B.V) heeft op het perceel Moerbeek 38 reeds een accommodatie voor huisvesting van 40 arbeidsmigranten. Indieners zijn van oordeel dat Wit Flowerbulbs B.V. en WFB Tulips B.V. als één bedrijf gezien moeten worden.</p>	<p>8) Indieners stellen dat Wit Flowerbulbs B.V. en WFB Tulips B.V. als één agrarisch bedrijf moeten worden beschouwd, waardoor het maximum van 40 logiesplaatsen uit de Beleidsregels logiesfuncties reeds zou zijn bereikt. Deze stelling wordt niet gevolgd.</p> <p>De Beleidsregels logiesfuncties (artikel 4) stellen dat per volwaardig agrarisch bedrijf maximaal 40 logiesplaatsen zijn toegestaan. Moerbeek 6/6a en 10 vormen één agrarisch bedrijf van Wit Flowerbulbs B.V., zoals bevestigd door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC) en onderbouwd in de toelichting.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

Extra huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten voor Wit Flowerbulbs B.V. op het perceel van Wit Moerbeek B.V. is volgens de Beleidsregels logiesfuncties dan ook niet toegestaan omdat het maximum aan logiesplaatsen voor arbeidsmigranten reeds bereikt is. De ontwerpbesluiten miskennen dit ten onrechte. Indieners zijn van oordeel dat de relatie van de werkmaatschappij met Wit Flowerbulbs B.V. ten onrechte wordt miskend. (...) Er wordt voorbijgegaan aan het advies van de ABC waarin gesteld wordt dat Moerbeek 38b onlosmakelijk gezien moet worden van de bedrijfsvoering van Moerbeek 10.

Het perceel Moerbeek 38 is eigendom van WFB Tulips B.V., een zelfstandige werkmaatschappij met eigen exploitatie en oriëntatie in de kern van Lutjewinkel. Deze locatie maakt géén deel uit van de aanvraag en staat juridisch en planologisch los van de ontwikkeling op Moerbeek 6/6a en 10. De ABC heeft Moerbeek 38 niet gekoppeld aan de bedrijfsvoering van Moerbeek 6/6a en 10, maar uitsluitend vastgesteld dat Wit Flowerbulbs B.V. zelf een volwaardig agrarisch bedrijf is.

Van cumulatie of overschrijding van het maximum is geen sprake, nu het hier gaat om twee afzonderlijke ondernemingen met een eigen bedrijfsvoering en een eigen logieslocatie. De logiesvoorziening op Moerbeek 6/6a is uitsluitend bedoeld voor werknemers van Wit Flowerbulbs B.V. en staat los van de voorzieningen van WFB Tulips B.V. op Moerbeek 38.

De ruimtelijke spreiding, oriëntatie en exploitatie verschillen wezenlijk: Moerbeek 6/6a is gericht op 't Veld, terwijl Moerbeek 38 is georiënteerd op Lutjewinkel. Deze lijn is in de toelichting verankerd en sluit aan bij de jurisprudentie over cumulatie binnen kleine kernen.

<p>9) Indieners wijzen er voorts op dat de argumenten waarop het college de vergunning in de eerdere uitgebreide procedure heeft geweigerd nog altijd gelden. Het is dan ook onduidelijk waarom op basis van dezelfde ruimtelijke onderbouwing nu wel medewerking verleend zou kunnen worden aan dit initiatief. De ontwerpbesluiten zijn in zoverre onvoldoende gemotiveerd.</p> <p>Voorts wordt hiermee voorbijgegaan aan het advies van de ABC waarin gesteld wordt dat Moerbeek 38 onlosmakelijk gezien moet worden van de bedrijfsvoering van Moerbeek 10. Ook wordt voorbijgegaan aan het oordeel van de voorzieningenrechter van de rechtbank d.d. 24 april 2019 (HAA 19/1460) dat ten onrechte geen aandacht is geschonken aan het feit dat zich reeds een logiesaccommodatie bevindt aan Moerbeek 38 en wat de (ruimtelijke) effecten zijn van een tweede logiesaccommodatie voor een klein buurtschap van zo'n 120 inwoners.</p>	<p>9) De eerdere weigering van de omgevingsvergunning betrof uitsluitend de onterechte toepassing van de kruimelgevallenregeling. De voorzieningenrechter (HAA 19/1460, 24 april 2019) oordeelde destijds dat de uitgebreide procedure of een bestemmingsplanwijziging vereist was en dat de motivering ontoereikend was, met name omdat geen aandacht was besteed aan de aanwezigheid van de bestaande logiesaccommodatie aan Moerbeek 38 en de mogelijke effecten van twee voorzieningen binnen een klein buurtschap.</p> <p>In de huidige procedure is geen gebruik meer gemaakt van de kruimelregeling, maar is een bestemmingsplan opgesteld. Hiermee is het eerdere formele gebrek hersteld. Bovendien is nu in de toelichting (§ 4.11) uitgebreid gemotiveerd waarom sprake is van gescheiden agrarische ondernemingen met een eigen oriëntatie: Wit Flowerbulbs B.V. (Moerbeek 6/6a en 10) en WFB Tulips B.V. (Moerbeek 38). De ABC heeft bevestigd dat Wit Flowerbulbs B.V. zelfstandig als volwaardig agrarisch bedrijf moet worden aangemerkt.</p> <p>Tevens is de ruimtelijke afweging aangevuld door in te gaan op de leefomgeving, spreiding van voorzieningen, verkeer, toezicht en landschappelijke inpassing. Er is toegelicht dat geen sprake is van cumulatie binnen één buurtschap, nu Moerbeek 6/6a en 38 op 1,5 km afstand liggen en op verschillende kernen georiënteerd zijn ('t Veld en Lutjewinkel).</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>
--	--	--

	<p>Daarmee is het motiveringstekort dat de voorzieningenrechter in 2019 constateerde, weggenomen. Er wordt niet voorbijgegaan aan diens oordeel, maar daaraan is juist uitvoering gegeven door aanvullende ruimtelijke onderbouwing in de toelichting op te nemen.</p>	
<p>10) Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen, parkeernorm onjuist toegepast.</p> <p>Verweerder geeft in paragraaf 4.9.3 van de toelichting aan dat volgens de Beleidsregels logiesfuncties getoetst mag worden aan de norm "kamerverhuur zelfstandig". Indieners wijzen er echter op dat deze norm niet goed aansluit op deze situatie. Normaal gesproken zal er bij zelfstandige kamerverhuur immers sprake zijn van één bewoner per kamer (vandaar ook de term "zelfstandig"). In dit plan worden 28 kamers toegestaan voor in totaal 40 arbeidsmigranten.</p> <p>Er is dus niet bij alle kamers sprake van zelfstandige kamerverhuur. Bovendien maakt de aard van de verhuur (arbeidsmigranten), dat er een grotere kans is dat bewoners die samen een kamer moeten delen allebei een auto hebben. Zij komen immers allebei vanuit (naar grote waarschijnlijkheid) andere steden in het buitenland naar Nederland om hier te</p>	<p>10) In de toelichting op het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte berekend op basis van de functie kamerverhuur (niet-studenten) volgens de toepasselijke CROW-publicatie. Daarbij is nu voor de volledigheid uitgegaan van een norm van 0,8 parkeerplaats per kamer, hetgeen bij 28 kamers leidt tot een behoefte van 23 parkeerplaatsen, die volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Door het hanteren van de strengere norm zijn er 3 parkeerplaatsen meer voorzien ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zodat ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. De stelling van indieners dat de norm moet worden toegepast op het aantal personen (40 arbeidsmigranten) wordt niet gevolgd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bevestigd dat bij kamerverhuur de norm per kamer geldt en niet per persoon, ook indien twee personen een kamer delen.</p> <p>De vergelijking met een hotelnorm is niet van toepassing. Een hotel betreft kortdurend verblijf met hoge bezoekersdynamiek, terwijl hier sprake is van langdurige huisvesting met collectief vervoer. Het merendeel van de werknemers reist met bedrijfsbusjes of de fiets, en</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

<p>werken en zullen daarom allebei met eigen vervoer naar de accommodatie komen.</p> <p>Er wordt daarom ten onrechte aangesloten bij de parkeerbehoefte voor "kamerverhuur (niet studenten)" van 0,7 pp per kamer. Naar het oordeel van cliënten had beter aangesloten kunnen worden bij de parkeerbehoefte van een hotel waarbij per kamer in een niet stedelijke omgeving minimaal 0,5 parkeerplaats en maximaal 1,5 parkeerplaats gerekend moet worden. Volgens de "Parkeerregels Hollands Kroon 2018" moet er gerekend worden met het gemiddelde aantal parkeerplaatsen. In dit geval dus 1 per kamer. Omdat er 28 kamers worden gerealiseerd, moeten er dan dus ook 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en geen 20 zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.</p> <p>Overigens gaan cliënten er van uit dat het daadwerkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen nog hoger zal liggen, omdat het gebouw plaats moet bieden aan 40 arbeidsmigranten en de verwachting is dat deze arbeidsmigranten allen met de auto vanaf hun thuislocatie naar het bedrijf zullen komen, waardoor er in de praktijk behoefte is aan 40 parkeerplaatsen. Zelfs bij hantering van deze norm zullen er in de praktijk</p>	<p>initiatiefnemer stelt deelfietsen beschikbaar, waardoor de parkeerdruk beperkt blijft.</p> <p>Er is geen aanleiding om de hardheidsclausule toe te passen. De norm van 0,8 die nu gehanteerd wordt is reeds het hoogste kencijfer binnen de CROW-systematiek voor deze functie. Er zijn bovendien geen signalen van parkeerproblemen bij dit soort vergelijkbare locaties binnen de gemeente, inclusief de Moerbeek 6/6a, noch de Moerbeek 10.</p> <p>De parkeerbehoefte is daarmee toereikend en zorgvuldig onderbouwd.</p>	
--	---	--

<p>daarom alsnog te weinig parkeerplaatsen zijn. Indieners zijn dan ook van oordeel dat in deze gebruik had moeten worden gemaakt van de hardheidsclausule, omdat het gemiddelde kencijfer uitkomt op een te lage parkeernorm.</p>		
<p>11) De gemeente ziet ten onrechte in de toename van het aantal verkeersbewegingen geen reden het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwerp-omgevingsvergunning te weigeren. Uit paragraaf 4.9.2 van het bestemmingsplan blijkt dat er momenteel 74 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Door realisatie van de logiesaccommodatie komen hier (volgens de cijfers van verweerder) circa 62 verkeersbewegingen per etmaal bij. Indieners gaan er van uit dat dit aantal verkeersbewegingen in de praktijk nog hoger zal liggen, omdat alle arbeidsmigranten een keer per dag heen en weer moeten reizen tussen de accommodatie en de werklocatie. Hierbij moet worden opgemerkt dat Moerbeek 38 ook een werklocatie is van Wit Flowerbulbs B.V. hetgeen deze verkeersbewegingen extra aannemelijk maken. Daarnaast zal een aantal bewoners na werktijd nog een bezoek aan de supermarkt of het café of</p>	<p>11) In de plantoelichting is de verkeersgeneratie berekend op basis van een norm van 2,2 verkeersbewegingen per kamer, zoals gebruikelijk bij kamerverhuur volgens de CROW-publicatie. Bij 28 kamers komt dit neer op circa 62 verkeersbewegingen per etmaal. Uit telgegevens van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier blijkt dat er momenteel circa 74 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden op de Moerbeek.</p> <p>De veronderstelling dat werknemers dagelijks naar Moerbeek 38b zouden reizen, wordt niet gevolgd. Werknemers van Wit Flowerbulbs B.V. werken voornamelijk aan de Moerbeek 10 en de gronden tussen nummer 6 en 10, op loop- en fietsafstand van de logieslocatie. Werknemers van Agrostar reizen met busjes (circa 8 à 10 personen per voertuig), die rechtstreeks via de provinciale weg worden geleid om de Moerbeek te ontlasten.</p> <p>Niet-woon-werkverkeer, zoals boodschappen, leidt niet tot structurele extra verkeersdruk. Dergelijke verplaatsingen vinden doorgaans plaats op weg van of naar het werk. Er zijn geen signalen</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

<p>kennissen/familie kunnen afleggen. Op of nabij de logieslocatie aan de Moerbeek zelf zijn immers geen voorzieningen zoals een supermarkt, een café etc. Voor alle boodschappen, vertier en dienstverlening is men aangewezen op het reizen naar de nabijgelegen steden.</p>	<p>of klachten van verkeersoverlast bij vergelijkbare huisvestingslocaties binnen de gemeente.</p> <p>De Moerbeek is een erftoegangsweg type 2 met een maximale capaciteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook bij optelling van woon-werkverkeer en incidentele overige bewegingen blijft de verkeersintensiteit ruim binnen deze grens. Er is daarom geen sprake van een onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen of strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>	
<p>12) Afwatering in strijd met artikel 6.2 van de Waterwet.</p> <p>Indieners merken voorts op dat de logiesaccommodatie blijkens tekening BA.11 bij de omgevingsvergunning wel zal worden aangesloten op een hemelwaterafvoer, maar niet zal worden aangesloten op het vuilwaterriool. In plaats daarvan zal het afvalwater volgens paragraaf 4.7 van de toelichting via een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) worden geloosd op het oppervlaktewater. Het gebruik van deze IBA komt niet terug in de watertoets door het HHRS HNK (bijlage 8 bij de toelichting), men heeft het daarin uitsluitend over (al dan niet vervuild) hemelwater dat kan uitstromen naar het oppervlaktewater. De watertoets is op dit punt dan ook onvolledig.</p>	<p>12) Op 29 januari 2019 is er een melding ontvangen door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) van Wit Moerbeek BV in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit ten behoeve van het lozen van gezuiverd huishoudelijk afvalwater via een IBA bij Moerbeek 6/6a in 't Veld. Dit gaat om een huisvestingslocatie voor 40 arbeidsmigranten. 28 februari 2019 is gereageerd naar de aanvrager dat de melding is beoordeeld en HHNK vooralsnog geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften. Wit Moerbeek BV dient zich te houden aan de algemene voorwaarden van het Activiteitenbesluit en aan artikelen 3.4 en 3.5.</p> <p>Sinds het van kracht worden van de Waterschapsverordening onder de Omgevingswet, 1 januari 2024, is in artikel 3.30 een lozingenverbod opgenomen voor lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit groepsaccommodaties op oppervlaktewater met de aanduiding secundair of tertiair water. Een huisvestingslocatie van</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>

De enkele stelling van verweerder dat voldaan moet worden aan het Activiteitenbesluit is hierin voor indieners onvoldoende garantie dat niet wordt afgedaan aan de waterkwaliteit. Volgens de Kaderrichtlijn Water mag de kwaliteit van het oppervlaktewater immers niet verslechteren. Het afvalwater van de logiesvoorziening zal via een IBA direct afwateren op het oppervlaktewater. Indieners maken zich als omwonenden grote zorgen over de toename van de vervuiling van het oppervlaktewater hierdoor. Een IBA is immers niet in staat medicijnresten van bijvoorbeeld antibiotica en anticonceptie uit het afvalwater te verwijderen. Hierdoor zal zeker verslechtering van de kwaliteit van het oppervlaktewater optreden. Nu dit in strijd is met artikel 6.2 van de Waterwet, is er tevens sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en mogen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning niet worden vastgesteld.

arbeidsmigranten valt onder de noemer 'groepsaccommodatie'. Het oppervlaktewater grenzend aan Moerbeek 6/6a heeft de status secundair en een deel tertiair water.

Echter, er is overgangsrecht opgenomen in de Waterschapsverordening. Conform artikel 5.1 onder 4 betreft dat twee jaar. In dit geval is er in 2019 een melding ingediend die is geaccepteerd en dient men zich te houden aan het Activiteitenbesluit. Voor deze zelfde activiteit geldt inmiddels een verbod en geldt dus ook de overgangstermijn van twee jaar. Dit zou betekenen dat Wit Moerbeek BV vanaf 1 januari 2026 moet voorzien in een andere oplossing voor het ontdoen van het huishoudelijk afvalwater. Veelal betekent dit het afvoeren per as naar een aangewezen Rioolwaterzuivering (RWZI) of het aansluiten op de gemeentelijke riolering.

In reactie op de zorgen van indieners over waterkwaliteit wordt benadrukt dat HHNK als bevoegd gezag toeziet op naleving van lozingsvoorschriften. Lozing via een IBA mag niet leiden tot verslechtering van de kwaliteit van het oppervlaktewater, zoals bepaald in de Kaderrichtlijn Water. Indien de IBA-installatie niet langer voldoet aan de gestelde eisen, kan HHNK nadere maatregelen of een alternatieve zuiveringsmethode verplicht stellen.

Onder de voorwaarden dat men zich houdt aan de lozingseisen zoals aangegeven in het Activiteitenbesluit, mag er nog op het oppervlaktewater worden geloosd tot 1 januari 2026.

<p>13) Onevenredige gevolgen Woon – en leefklimaat. Indiëners zijn van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning geen, dan wel onvoldoende rekening houden met hun belangen. Omwonenden van de locatie Moerbeek 6 zullen immers onevenredig veel nadelige gevolgen ondervinden van de exploitatie van de logiesaccommodatie. Hierbij wijzen cliënten op de toegenomen verkeersbewegingen, die door de voorzieningenrechter van de rechtbank op 24 april 2019 al bestempeld zijn als een reële last (HAA 19/1460). Maar ook de scheve verhouding tussen het aantal arbeidsmigranten (in totaal 80 wanneer het perceel Moerbeek 38 wordt meegerekend) en het aantal inwoners van het buurtschap Moerbeek (circa 120 inwoners).</p> <p>Het vooruitzicht van de komst van deze jaarrond bezette logiesaccommodatie heeft er al voor gezorgd dat verschillende burens van cliënten zijn vertrokken. De bewoners van Moerbeek 1, 4 & 18 hebben hun woning verkocht vanwege alle stress en overlast en de bewoners van Moerbeek 8 zijn door Wit Flowerbulbs uitgekocht. Daar komt bij dat vanwege de plannen van de verhuur voor deze accommodatie aan derden geen sprake is van een tijdelijke piekbelasting van 2 à 3 maanden, maar er jaarrond sprake is van aanwezigheid van 40 extra mensen. Ook hiervan heeft de</p>	<p>13) Wij volgen de stelling niet. In paragraaf 4.11 van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de effecten voor de woon- en leefomgeving. Daaruit volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>De stelling dat er sprake is van een onevenredige toename van verkeers- of leefbaarheidsdruk wordt niet gevolgd. De verkeerstoename is beperkt en blijft ruim binnen de capaciteit van de Moerbeek. Daarnaast is sprake van beheer op locatie, landschappelijke inpassing en toezicht via de exploitatievergunning. Het beheerplan bevat maatregelen die gericht zijn op het voorkomen van overlast en het aanspreken van bewoners indien zich incidenten voordoen.</p> <p>De verwijzing naar het totaal van 80 arbeidsmigranten is niet juist. Moerbeek 6/6a en 10 en Moerbeek 38b behoren tot verschillende agrarische ondernemingen met een eigen oriëntatie. De afstand tussen beide locaties bedraagt circa 1,5 km, waardoor geen sprake is van één geconcentreerde belasting binnen één buurtschap.</p> <p>Ten aanzien van de zorgen over netcapaciteit en waterdruk is in de toelichting verduidelijkt dat geen knelpunten worden verwacht en dat de bestaande grootverbruikersaansluiting toereikend is.</p> <p>De voorzieningenrechter heeft in 2019 verzocht om een nadere motivering van de leefomgeving. Aan dit verzoek is voldaan door de</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot wijziging van de planregels of verbeelding, maar de toelichting is aangevuld ter verduidelijking</p>
--	---	--

<p>voorzieningenrechter gesteld dat hier aandacht voor moet zijn in de te nemen besluiten. Indieners missen deze aandacht echter volledig. Op piekmomenten zijn de waterdruk en de netspanning nu al onvoldoende en indieners verwachten dat deze vaker zullen wegvallen door de toename aan arbeidsmigranten. Indieners benadrukken in dit verband dat zowel de voorzieningenrechter, als de ABC al eerder van oordeel waren dat Wit Flowerbulbs al een logiesaccommodatie op Moerbeek 38 heeft en dat een tweede vergunning voor hetzelfde bedrijf strijdig is met het beleid van Hollands Kroon en een onevenredig grote belasting vormt voor een klein buurtschap.</p>	<p>toelichting aan te vullen met een analyse van spreiding, oriëntatie en leefbaarheid (par. 4.11 Toelichting).</p> <p>Voor de overige aspecten, zoals huisvesting van werknemers, verhuur aan derden en exploitatie, verwijzen wij naar de beantwoording bij voorgaande punten.</p>	
--	--	--

4 Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de planregels en de toelichting. Die zijn hieronder weergegeven.

- het begrip 'relatie' in artikel 1.63 is verduidelijkt om de planologische samenhang tussen de percelen Moerbeek 6/6a en Moerbeek 10 te borgen. De definitie luidt nu als volgt: *een figuur die ter plaatse van de aanduiding 'relatie' twee bouwvlakken met elkaar verbindt en daardoor één volwaardig agrarisch bedrijf met één agrarisch bouwperceel is toegestaan;*
- in artikel 3.1 is een nieuw lid toegevoegd waarin is vastgelegd dat een logiesgebouw bij recht is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak
- in artikel 3.2.1 (nieuw lid b) en artikel 3.2.4 zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het logiesgebouw
- artikel 3.5.9 is aangescherpt om de ondergeschiktheid van de logiesfunctie ten opzichte van het agrarisch bedrijf te waarborgen
- in de toelichting is verduidelijkt dat op slechts één bouwvlak maximaal één logiesgebouw voor maximaal 40 personen is toegestaan
- de toelichting is aangevuld met motivering over ondergeschiktheid (waaronder incidentele verhuur en het beperkte omzetdeel van circa 2,5%)
- de parkeerparagraaf is geactualiseerd; het aantal parkeerplaatsen is verhoogd naar 23 op basis van de CROW-norm (0,8 per kamer)
- de waterparagraaf is aangevuld met een beschrijving van de IBA-installatie en de geldende overgangsregeling

- de toelichting over leefomgeving en beheer is aangescherpt, met aandacht voor toezicht, gebruik van de logiesvoorziening en de bestaande situatie in de omgeving

Naast deze wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen. Die zijn in de Nota van Wijzigingen opgenomen. In die Nota van Wijzigingen zijn alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan overzichtelijk in een schema weergegeven.

4. Overzicht van wijzigingen

In dit overzicht zijn alle wijzigingen in de planregels en de toelichting ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan weergegeven. Het betreffen hier de ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding de zienswijzen samen.

De wijzigingen in de Regels zorgen ervoor dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld zal worden door de gemeenteraad. De wijzigingen in de Toelichting zijn voor de volledigheid opgenomen maar hebben geen direct doorwerkende consequenties voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hieronder volgen eerst de wijzigingen in de Regels en daarna de aanpassingen in de Toelichting.

Wijzigingen

Overzicht wijzigingen planregels Moerbeek 6/6a en 10 't Veld ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Artikel / onderdeel	Was (oude regels)	Wordt (nieuwe regels)	Toelichting (inhoudelijk)
Art. 1.63 – Begrip ‘relatie’	Begrip was beperkt geformuleerd en maakte de samenhang tussen Moerbeek 6/6a en 10 niet expliciet.	Begrip verduidelijkt: relatie verbindt twee bouwvlakken en borgt één agrarisch bedrijf met één bouwperceel.	Verduidelijking naar aanleiding van uitspraak en voor het borgen van samenhang tussen percelen.
Art. 3.1 – Bestemmingsomschrijving (Agrarisch met waarden)	Logiesgebouw niet bij recht toegestaan; uitsluitend via afwijking. Zie artikel 3.4 lid a – Afwijkingsregeling hieronder	Nieuw lid 3.1(b) toegevoegd: logiesgebouw bij recht toegestaan, ondergeschikt aan agrarisch bedrijf.	Inhoudelijke wijziging: logiesfunctie juridisch toegestaan binnen de bestemming
Art. 3.2.1 – Bouwregels	Geen specifieke bouwregels voor logiesgebouw opgenomen.	Nieuw lid 3.2.1(b) toegevoegd met bouwregels voor logiesgebouw binnen bouwvlak.	Uitwerking van bouw mogelijkheden logiesgebouw binnen agrarisch bouwvlak.
Art. 3.2.4 – Specifieke bouwregels logiesgebouw	Artikel ontbrak.	Nieuw artikel 3.2.4 opgenomen met bouwregels voor logiesgebouw.	Uitwerking bouwregels logiesgebouw.
Art. 3.4 lid a – Afwijkingsregeling	Afwijking mogelijk voor logies via omgevingsvergunning	Lid 3.4(a) vervallen; logies niet langer afhankelijk van afwijking.	Wijziging van afwijkingsregeling naar rechtstreeks toegestaan bouwen (bij recht).
Art. 3.5.9 – Gebruiksregels	Gebruik logies was beperkt omschreven, onduidelijkheid over ondergeschiktheid.	Lid 3.5.9 aangescherpt: ondergeschiktheid logies vastgelegd en geen zelfstandige bewoning.	Duidelijker afbakening gebruiksvoorwaarden logiesfunctie.

Art. 3.6.i. – Afwijken van de gebruiksregels	Afwijking gebruik mogelijk voor logies via omgevingsvergunning	Is vervallen	Wijziging van afwijkingsregeling naar rechtstreeks toegestaan gebruik (bij recht).
--	--	--------------	--

Overzicht wijzigingen toelichting Moerbeek 6/6a en 10 't Veld ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

- Paragraaf over bouwvlakken en logies verduidelijkt: slechts één logiesgebouw toegestaan op één bouwvlak (max. 40 personen).
- Onderbouwing ondergeschiktheid logiesfunctie aangevuld, inclusief toelichting op beperkt omzetdeel ($\pm 2,5\%$).
- Parkeerparagraaf geactualiseerd op basis van CROW-norm (0,8 per kamer), totaal 23 parkeerplaatsen.
- Waterparagraaf aangevuld met beschrijving IBA-installatie en toepasselijke overgangsregeling.
- Leefomgeving en beheer verduidelijkt, inclusief toezicht, beheer en relatie met omgeving.

Tot slot

De wijzigingen in de Regels maken onderdeel uit van de besluitvorming door de raad. De wijzigingen in de Toelichting niet.