

Nota van beantwoording zienswijzen

Behorende bij de coördinatieprocedure van ontwerpbestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld (NL.IMRO.1911.BPBG2010hz15-on01) en aanvraag omgevingsvergunning Moerbeek 6 in 't Veld (Z-273270)

1 Aanleiding

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw logiesaccommodatie t.b.v. logies arbeidsmigranten, in het kader van de coördinatieregeling vanaf 20 juli 2020, voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Het plan betreft een initiatief om een logiesaccommodatie op het perceel Moerbeek 6 in 't Veld te bouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten).

In de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen.

In de voorliggende reactienota geeft het college haar reactie op deze zienswijzen.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze zienswijzennota. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd.

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.

Indiener 1		
Reactie	Beantwoording	Conclusie
1. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning zijn in strijd met de PRV. Huisvesting mag alleen plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel ten behoeve van dit agrarische bedrijf. Wit Flowerbulbs is gevestigd op Moerbeek 10 't Veld en niet op Moerbeek 6. De huisvesting wordt dus niet opgericht binnen het agrarisch bouwperceel. Op Moerbeek 6 is volgens de KVK Wit Moerbeek B.V. gevestigd dat onroerend goed (geen woonruimte) verhuurd. Op Moerbeek 6 is geen agrarisch bedrijf gevestigd.	1.1 De bedrijfslocatie Moerbeek 6 en 6a 't Veld heeft een agrarische bestemming. Het perceel Moerbeek 6 en 6a is in eigendom van Wit Moerbeek B.V. De aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd door Wit Flowerbulbs B.V., Moerbeek 10 in 't Veld. De logiesaccommodatie is ten behoeve van de bedrijfsvoering van Wit Flowerbulbs B.V. Wit Flowerbulbs B.V. huurt de accommodatie van Wit Moerbeek B.V. Reden dat deze figuur 'relatie' is opgenomen is dat in de huidige situatie de beide percelen toebehoren aan één bedrijf met één bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering is echter verspreid over twee percelen. Op het perceel Moerbeek 6 en 6a vindt op dit moment reeds opslag plaats voor het perceel Moerbeek 10. Beide percelen zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden: de activiteiten die plaatsvinden op het perceel Moerbeek 10 kunnen niet plaatsvinden zonder de activiteiten die plaatsvinden op het perceel Moerbeek 6 en 6a. Door de figuur 'relatie' op te nemen wordt deze samenhang wordt planologisch vastgelegd. Daarbij wordt opgemerkt dat deze systematiek in het 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' vaker voorkomt voor zulke situaties. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de PRV. Daarbij wordt opgemerkt dat de registratie van het bedrijf bij de Kamer van Koophandel daar niet aan afdoet. Omdat het bestemmingsplan de bovenstaande argumentatie nog niet bevatte wordt de toelichting in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) hierop aangevuld.	De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting. Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de relatie tussen perceel Moerbeek 6 en 6a tot Moerbeek 10.
2. De ontwikkeling is in strijd met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'. De huisvesting wordt niet opgericht binnen het agrarisch bouwperceel. Daarnaast moeten de bedrijfslocaties Moerbeek 10 en Moerbeek 38, waar reeds met een omgevingsvergunning 40 medewerkers worden gehuisvest, als één bedrijf worden gezien. Door middel van dit bestemmingsplan en	1.2 De bedrijfslocatie Moerbeek 38 Lutjewinkel, beheerd door de werkmaatschappij WFB Tulips B.V., is gericht op het broeien van tulpenbollen. De bedrijfslocatie Moerbeek 10 't Veld, beheerd door werkmaatschappij Wit Flowerbulbs BV, is gericht op de teelt van bloembollen. Het betreffen twee verschillende B.V.'s met ieder een zelfstandige bedrijfsvoering. Moerbeek 38 betreft dus een zelfstandig agrarisch bedrijf en heeft bedrijfsmatig geen relatie met de bedrijven	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

omgevingsvergunning worden meer dan 40 tijdelijke medewerkers gehuisvest.	op de Moerbeek 10 en 6/6a. Nu de aanvraag voor een logiesaccommodatie ten behoeve van een agrarisch bedrijf gevestigd op de percelen Moerbeek 10 en 6/6a betreft, past de aanvraag binnen de beleidsregels logiesfuncties tijdelijk medewerkers. De aanvraag voldoet derhalve aan het toegestane aantal van maximaal 40 tijdelijke medewerkers per agrarisch bedrijf.	
3. Het college erkent door het initiatief op basis van artikel 6 van de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' aan de Raad voor te leggen dat de ontwikkeling in strijd is met deze beleidsregels. Hiermee wordt derhalve niet meer voldaan aan art. 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan.	1.3 Ten tijde van de toetsing ontbrak de eerder genoemde figuur 'relatie'. De ontwikkeling was onder die omstandigheden in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de figuur 'relatie' en legt hiermee de onderlinge relatie tussen Moerbeek 6/6a en Moerbeek 10 vast. Zie hiervoor ook reactie 1.1. Hiermee is de ontwikkeling conform artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
4. Het initiatief voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan 'Parkeren en wonen' en de 'parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Er wordt ten onrechte aangesloten bij de parkeerbehoefte voor 'Kamerverhuur zelfstandig'. Er zou 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.	1.4 In artikel 2 van de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' is vastgelegd dat parkeren moet worden getoetst aan de CROW-normering 'Kamerverhuur zelfstandig'. Zowel uit de gemeentelijke alsmede de landelijke praktijk blijkt op deze wijze te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Er zijn geen CROW-normen beschikbaar om de parkeerbehoefte te beoordelen bij een huisvesting als de onderhavige. Volgens de jurisprudentie kan er aansluiting wordt gezocht bij een enigszins vergelijkbare functie "kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)". De parkeernorm volgens de CROW 0,6 - 0,8 is per kamer. Er worden 28 kamer gerealiseerd. $28 \times 0,7 = 19,6$ parkeerplekken. Er worden 20 parkeerplekken gerealiseerd wat voldoende is om te voldoen aan de parkeerregels Hollands Kroon 2018.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
5. 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 de omgevingsvergunning.	1.5 Zie reactie 1.4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
6. Het daadwerkelijke aantal benodigde parkeerplaatsen zal nog hoger liggen omdat het gebouw plaats moet bieden aan 40 arbeidsmigranten en de verwachting is dat deze	1.6 De aanvraag voldoet aan de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Er zijn geen redenen om de hardheidsclausule toe te passen. Zie reactie 1.4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

arbeidsmigranten alleen met de auto vanaf hun thuislocatie naar het bedrijf zullen komen, waardoor er in de praktijk behoefte is aan 40 parkeerplaatsen. Zelfs in geval gemeente van oordeel is dat uitgegaan kan worden van het gebruik van de normen voor 'kamerverhuur zelfstandig', zullen er bij hantering van deze norm alsnog te weinig parkeerplaatsen zijn. Om deze reden dient gebruik te worden gemaakt van de hardheidsclausule omdat het gemiddelde kerncijfer uitkomt op een te lage parkeernorm.		
7. Op tekening BA.30 zijn 6 parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal. Onduidelijk is of deze parkeerplaatsen uitsluitend te gebruiken zijn voor elektrische voertuigen of dat deze parkeerplaatsen ook gebruikt mogen worden door voertuigen op fossiele brandstoffen. Indien deze alleen gebruikt mogen worden voor elektrische voertuigen mogen deze parkeerplaatsen niet meegerekend worden bij het totaal aantal parkeerplaatsen omdat er van uit wordt gegaan dat de beoogde doelgroep niet in hoge mate zal beschikken over elektrische of hybride voertuigen.	1.7 Uit het bouwbesluit volgt dat er minimaal 6 laadpalen beschikbaar moeten zijn. Er geldt geen eis dat deze parkeerplekken alleen gebruikt mogen worden voor elektrische voertuigen. Deze parkeerplekken maken dus deel uit van de 20 te realiseren parkeerplekken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
8. bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning kunnen wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan 'Parkeren en wonen' niet worden vastgesteld.	1.8 Op basis van voorgaande moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zie reactie op 1.4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
9. gemeente heeft ten onrechte in de toename van het aantal verkeersbewegingen geen reden gezien het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwerpvergunning niet te weigeren.	1.9 Er wordt niet onderbouwd in de zienswijze dat het plan niet zou voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 4.9.2, behorende bij de aanvraag/bestemmingsplan staat gemotiveerd omschreven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat er rekening is gehouden met de toename van het aantal verkeersbewegingen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
10. Uit paragraaf 4.9.2 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er momenteel 74 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Door realisatie van de logiesaccommodatie komen hier circa 62 verkeersbewegingen per etmaal bij. Dit betreft bijna een verdubbeling van het huidige aantal verkeersbewegingen.	1.10 De Moerbeek betreft een erftoegangsweg type 2 met een maximum verkeersintensiteit van 1000 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling zal inderdaad leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen maar niet leiden tot verkeersproblemen. De verkeersbewegingen zullen niet alleen met motorvoertuigen plaatsvinden maar er zal gebruikgemaakt worden van fietsen en zal gewandeld worden. Zie reactie 1.9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

11. In eerdere plannen was sprake van de realisatie van een verbindingsweg tussen Moerbeek 6 en Moerbeek 10 om te voorkomen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen significante verkeerseffecten zou hebben op de Moerbeek zelf. In de huidige plannen wordt deze verbindingsweg niet aangelegd en wordt de logiesaccommodatie ontsloten op de Moerbeek. Het college vond dit eerder een ongewenste situatie. Onduidelijk is dan ook waarom ontsluiting op de Moerbeek nu niet problematisch wordt gevonden.	1.9 Zie reactie 1.10.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
12. Reizen naar de werklocatie van Wit Flowerbulbs Moerbeek 38 leid ook tot extra verkeersbewegingen.	1.12 De verkeersbewegingen ten behoeve van niet werk gerelateerde activiteiten zijn meegenomen in de berekening van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling, die is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Zie reactie 1.9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
13. Er is onvoldoende rekening gehouden met bijkomende verkeersbewegingen die geen woon-werkverkeer betreffen. Op of nabij de locatie Moerbeek zijn geen voorzieningen. Voor boodschappen, vertier en dienstverlening is men aangewezen op het reizen naar de nabijgelegen dorpen en steden waarvoor men, gezien de afstand, gebruik zal maken van de auto in plaats van de fiets. Dit betekent in elk geval buiten werktijd tot een toename van verkeersbewegingen.	3.5 Zie reactie 1.9 en 1.12.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
14. Gezien de (bijna) verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en het feit dat onvoldoende rekening is gehouden met overige verkeersbewegingen, voldoen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.	1.14 Er wordt niet aangetoond dat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening of dat het plan niet kan voldoen aan de CROW-normen. Op basis van voorgaande moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zie tevens reactie 1.9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
15. Het verhuren van de logiesaccommodatie aan derden buiten de piekmomenten is in strijd met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'. Er wordt niet meer voldaan aan de eisen van de logiesfunctie een ondergeschikte functie betreft ten opzichten van het agrarisch bedrijf en dat het aantal personen overeenstemt met de tijdelijke arbeidsbehoeften van het bedrijf (art. 4).	1.15 Buiten de piekmomenten om, wanneer de behoefte van Wit Flowerbulbs B.V. lager is dan het aantal plaatsen waardoor verhuur aan derden plaatsvindt, vindt verhuur aan derden plaats. Er wordt niet gebouwd ten behoeve van leestand. De beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers verzet zich niet tegen het verhuren aan derden zodat het pand niet leeg komt te staan buiten de piekmomenten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

	De opbrengsten uit de verhuur van de accommodatie voor huisvesting van seizoenarbeiders bedragen 2,5% van de omzet van Wit Flowerbulbs B.V. Deze inkomsten zijn ondergeschikt aan de totale opbrengsten van de bedrijfsvoering.	
16. Gezien voornoemde wordt ook niet meer voldaan aan artikel 26, eerste lid, onder f, sub 3 van de PRV.	1.16 Het plan voldoet aan artikel 6.33.g van de Omgevingsverordening NH2020. Deze luidt: g. ten behoeve van de bedrijfsvoering kan worden voorzien in de huisvesting van tijdelijke werknemers, indien: i. de huisvesting wordt voorzien binnen het bouwperceel, en; ii. het een ondergeschikte functie ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft. De visie van de Provincie is dat niet gebouwd dient te worden voor leegstand. De Omgevingsverordening verzet zich er niet tegen dat er buiten de piekmomenten wordt verhuurd aan derden die hier tijdelijke werknemers huisvesten, mits het om een ondergeschikte functie van het agrarische gaat. Logiesverstrekking is een ondergeschikte functie van het aanwezige volwaardige agrarische bedrijf. De logiesfunctie is primair ten behoeve van het agrarisch bedrijf dat de voornaamste activiteit op het perceel blijft. Zie reactie 1.13	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
17. Wit Flowerbulbs heeft in de bedrijfsvoering een piekmoment van circa 2 maanden waarbinnen de logiesaccommodatie wordt bezet door arbeidsmigranten die werken ten behoeve van Wit Flowerbulbs B.V. Dit betekent dat de logiesaccommodatie gedurende 10 maanden per jaar zal worden verhuurd aan derden. De eigenaren van Wit Flowerbulbs B.V. hebben ook mondeling laten weten dat dit deel uitmaakt van het verdienmodel van Wit Flowerbulbs B.V. De verhuur aan derden kan hiermee zeker niet meer als ondergeschikt worden gekwalificeerd.	1.17 Zie reactie 1.15	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
18. Het toestaan van verhuur van de logiesaccommodatie aan derden zorgt ervoor dat niet meer wordt voldaan aan de eisen	1.18 Zie reactie 1.13	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

uit artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan en de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon', kan de verhuur aan derden niet worden toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.		
19. Tekening BA.11 bij de ontwerp-omgevingsvergunning geeft aan dat wordt aangesloten op een hemelwaterafvoer maar niet wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Het gebruik van de IBA komt niet terug in de watertoets door het HHNK (bijlage 8 bij de toelichting). Hierin wordt uitsluitend ingegaan op (al dan niet vervuild) hemelwater dat kan uitstromen op het oppervlaktewater. De watertoets is op dit punt onvolledig.	1.19 De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets bestaat uit twee onderdelen: - de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken en - de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 de waterparagraaf opgenomen. - De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het ontwerpbestemmingsplan en geeft advies over de waterhuishoudkundige aspecten. Het plan moet voldoen aan artikel 3.4 en 3.5 van het Activiteitenbesluit. De logiesaccommodatie wordt aangesloten op IBA's. Deze lozen weer op het oppervlaktewater. Dit is volgens het Hoogheemraadschap toegestaan. Het Hoogheemraadschap moet vervolgens controleren of er wordt voldaan aan artikel 3.4 en 3.5 van het Activiteitenbesluit.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
20. Volgens de kaderrichtlijn water mag de kwaliteit van het oppervlaktewater niet verslechteren. Het afvalwater van de logiesvoorziening zal via een IBA, direct afwateren op het oppervlaktewater. Bezwaarmakers en omwonenden maken zich grote zorgen over de toename van de vervuiling van het	1.20 Zie reactie 1.19	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

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. Dit is in strijd met artikel 6.2 van de Waterwet.		
21. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning houdt onvoldoende rekening met de belangen van bezwaarmakers. Omwonenden van de locatie Moerbeek 6 zullen onevenredig veel nadelige gevolgen ondervinden van de exploitatie van de logiesaccommodatie. Op het perceel Moerbeek 38 worden al 40 tijdelijke medewerkers gehuisvest. Door het toestaan van nog eens 40 arbeidsmigranten wordt het inwoneraantal van het Buurtschap Moerbeek (circa 120 inwoners) bijna verdubbeld. Dit betekent niet alleen een dubbele belasting voor de beperkte infrastructuur, zoals reeds aangegeven, maar ook zullen de waterdruk en de netspanning waarschijnlijk nog vaker gaan wegvallen. Op piekmomenten zijn deze nu al ontoereikend.	1.21 Indiener geeft niet aan wat de onevenredige gevolgen zijn. Indiener woont op 400 meter vanaf de logiesaccommodatie en heeft niet onderbouwd dat er sprake is van onevenredige nadelige gevolgen. De logiesaccommodatie op het perceel Moerbeek 38 is ten behoeve van een ander bedrijf en heeft planologisch geen relatie met het agrarische bedrijf op het perceel Moerbeek 10 en 6/6a. Zie voor de toename van het verkeer de reactie 1.9 en 1.10. Dat de waterdruk en de netspanning vaker zou wegvallen is niet onderbouwd en niet aannemelijk gemaakt. Er is geen reden om aan te nemen van de netspanning of waterdruk zou uitvallen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
22. Zowel de voorzieningenrechter als de ABC-cie was al eerder van oordeel dat Wit Flowerbulbs al een logiesaccommodatie op Moerbeek 38 heeft en dat een tweede vergunning voor hetzelfde bedrijf in strijd is met het beleid van Hollands Kroon en een onevenredig grote belasting vormt voor een klein buurtschap.	1.20 Zie reactie 1.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
23. Het college baseert het feit dat Moerbeek 38 en Moerbeek 6 en 10 niet als één bedrijf moeten worden gezien enkel en alleen op een accountantsverklaring van Fa. Wit-Beukers. De accountant die dat document ondertekent is relationeel verbonden met de eigenaar van Wit Flowerbulbs.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op een goede ruimtelijke ordening. Om die reden behoeft deze zienswijze geen beantwoording	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Indiener 2		
Reactie	Beantwoording	Conclusie
1. Een logiesaccommodatie voor 40 personen veroorzaakt een onevenredige inbreuk op het geldende woon- en leefklimaat. Cliënten wijzen erop dat de Moerbeek slechts een kleine woongemeenschap betreft en dat de komst van nog eens 40 seizoenmedewerkers een enorme impact heeft op het woon- en leefklimaat in het gebied. Er wonen immers slechts circa 120 mensen in de Moerbeek.	2.1 Er wordt niet onderbouwd waarom de logiesaccommodatie zou leiden tot een onevenredige inbreuk op het geldende woon- en leefklimaat. Uit de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij dit plan, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat omliggende percelen (woondoeleinden) niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Ook bevinden omliggende percelen zich veelal op ruim voldoende afstand. Indienen wonen op circa 156 meter vanaf de logiesaccommodatie en hebben vanuit hun woning geen zicht op de logiesaccommodatie. Zoals in de toelichting besproken, is sprake van een landschappelijke inpassing: er zal een grondwal met erfbeplanting worden aangelegd om te waarborgen dat het zicht op de huisvestigingslocatie minimaal is. Daarbij wordt ook in de toelichting nadrukkelijk aandacht besteedt aan de impact van het plan op de leefomgeving (paragraaf 4.11). Tevens toont de toelichting bij het plan aan dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Desalniettemin is besloten paragraaf 4.11 omtrent de leefomgeving verder aan te vullen en nader toelichting te geven op de gevolgen voor de leefomgeving. De toelichting zal nadrukkelijk aangeven in hoeverre in de omgeving (in een straal van twee kilometer) vergelijkbare bedrijven aanwezig zijn. De paragraaf maakt met behulp van kaartmateriaal inzichtelijk dat in zuidelijke richting in de omgeving reeds vergelijkbare huisvestigingslocaties aanwezig zijn. Zo bezien betreft de voorliggende ontwikkeling geen ontwikkeling die vreemd is aan het buitengebied. De al aanwezige huisvestigingslocatie veroorzaken, voor zover bekend bij de gemeente, geen overlast en passen daarmee in de omgeving. Rondom de buurtschap Moerbeek zelf is slechts één andere locatie aanwezig. Naast de benodigde omgevingsvergunning zal ook een Exploitatievergunning moeten worden aangevraagd. Onderdeel van deze exploitatievergunning vormt een door de aanvrager op te stellen	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van het planvoornemen en de leefomgeving.

	en door het college goed te keuren beheerplan. Dit beheerplan moet er op toezien dat de omgeving geen onevenredige overlast van de accommodatie mag ervaren. Op die manier wordt toegezien dat in de gebruiksfase de impact op de omgeving minimaal blijft. Daarnaast wordt ter plaatse voorzien in verschillende ontspanningsvoorzieningen. Hierdoor zullen de werknemers gebruikmaken van de eigen faciliteiten. Ook zal gedurende elke dag en de gehele dag een persoon aanwezig zijn die ter plaatse toezicht houdt en als aanspreekpunt voor omwonenden en werknemers fungeert. Vanwege het bovenstaande en het feit dat uit de toelichting bij het plan volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening maakt dat de gemeente van mening is dat de voorliggende ontwikkeling past in de omgeving.	
2. In het gebied vindt er al veel (illegale) huisvesting van seizoenmedewerkers plaats waardoor de verhouding tussen eigenlijke bewoners en tijdelijke werknemers in dit gebied niet meer in een juiste verhouding staat om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.	2.2 Er is door indiener niet aangetoond dat er al veel (illegale) huisvesting plaatsvindt waardoor de verhouding tussen eigen bewoners en tijdelijke medewerkers in dit gebied niet meer in een juiste verhouding staat om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Zie reactie 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
3. Aan de Moerbeek 38b is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor de opvang van 40 seizoenmedewerkers van firma Wit. Daarnaast hebben er de laatste jaren al 20 seizoenmedewerkers illegaal in de bedrijfswoning op het perceel van de Moerbeek 6 gewoond. De gemeente dient een duidelijke streep te trekken ten aanzien van de taak om het woon- en leefklimaat ter plaatse te beschermen.	2.3 Zie reactie 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
4. De woon- en leefbelangen van omwonenden zijn onvoldoende zorgvuldig meegenomen in het gehele voorbereidingstraject. Dit blijkt mede uit het feit dat via meerdere juridische wegen steeds maar weer wordt gezocht naar omwegen het college al die tijd heeft geweigerd om handhavend op te treden tegen de logiesaccommodatie die is gebouwd zonder dat daarvoor een lange tijd een geldige bouw- en gebruikstitel was. Bezwaarmakers hebben daarom ook sterk het gevoel dat het college aan alle kanten heeft geprobeerd	2.4 Zie reactie 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

het bouwplan er doorheen te drukken, terwijl meerdere malen duidelijk is geworden dat de komst van de logiesaccommodatie op de huidige locatie strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening.		
5. Woon- en leefklimaat van indiener zal aanzienlijk worden aangetast door een flinke toename aan geluid op Moerbeek 6. In de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede in de ontwerp omgevingsvergunning is niet zorgvuldig aangetoond dat er geen geluidsoverlast zal plaatsvinden. In de stukken wordt verwezen naar de VNG-richtnormen die geleden voor een hotel op basis waarvan een richtnorm van 10 meter wordt aangehouden tot andere woningen. Toepassing van deze norm gaat niet op voor een agrarische bestemming. Per situatie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. In deze situatie betreft het een ontwikkeling in het buitengebied waarbij achter de logiesaccommodatie een geheel buitenterrein is ingericht voor de seizoensmedewerkers die zich veelvuldig op de buitenplaats zullen ophouden. Het geluid zal zich over het platteland dragen richting woning van indiener.	2.5 Op basis van de VNG-publicatie bestaat er geen specifieke categorie voor een logiesaccommodatie voor de tijdelijke werknemers. Wel betreft de zwaarste milieucategorie voor het bieden van logies (of anderszins onderdak bieden aan externen) milieucategorie 3.1 met een hoogste richtafstand van vijftig meter voor geluid. Deze categorie hoort bij "Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)". Vanwege de kleinschalige aard van de onderhavige ontwikkeling is van een vakantiecentra of kampeertrein echter geen sprake. Desalniettemin, mocht worden aangesloten bij de betreffende categorie en dus sprake zijn van milieucategorie 3.1 met een richtafstand van vijftig meter, dan wordt ook daar aan voldaan. De meest nabijgelegen woningen liggen op meer dan 150 meter afstand. De gemeente sluit zich bij nader inzien aan bij de stelling van de indiener dan een richtafstand van tien meter misschien niet de meest passende is. Dat leidt echter, gezien het bovenstaande, niet tot een andere uitkomst. De woningen liggen op ruim voldoende afstand. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat is aldus geen sprake. Indiener meent geluidsoverlast te ondervinden doordat de medewerkers op de buitenplaats vertier gaan zoeken. Zoals reeds genoemd geldt voor kampeerterreinen en vakantiecentra het onderdeel geluid een richtafstand van 50 meter. Ten aanzien van indiener en andere omwonenden wordt aan die afstand ruimschoots voldaan. Indienen wonen op circa 156 meter vanaf de logiesaccommodatie. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van woning van indiener geen afbreuk wordt gedaan aan een goed woon- en leefklimaat.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
6. In de omgeving is weinig ruimte voor vermaak en de dichtstbijzijnde voorzieningen zijn op een flink aantal kilometers gelegen. Het ligt derhalve in de lijn der verwachting dat van veertig mannen tezamen op een buitenplaats, waarbij	2.6 Zie reactie zienswijze 2.5	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

de logiesaccommodatie op slechts 135 meter van de woning van cliënten is gelegen, veel geluid zullen produceren.		
7. Het op de plankaart ingetekende bouwvlak aan de Moerbeek 6 biedt mogelijkheid in een later stadium de accommodatie op een andere locatie te realiseren. De planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan bieden nog meer ruimte om in de toekomst de woon- en leefbelangen verder aan te tasten dan nu feitelijk al het geval is.	2.7 De bestemmingsplanvoorschriften wijken niet af van andere agrarische bestemmingen in het buitengebied en bieden ruimte aan de ontwikkeling van agrarische activiteiten. Voor het oprichten of uitbreiden van bebouwing is een omgevingsvergunning noodzakelijk. De bouw van een logiesaccommodatie is niet bij recht opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan maar voor de bouw van een logiesaccommodatie op een andere locatie kan een ontheffing worden verleend. Bij een eventuele aanvraag zal er wederom moeten worden getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
8. De komst van nog eens 40 bewoners van de Moerbeek zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk toenemen. De seizoensarbeiders kunnen maar twee kanten op rijden na het verlaten van het terrein. Maatschappelijke voorzieningen zoals supermarkt zullen gezien de afstand met een motorvoertuig worden bereikt en zullen de seizoensmedewerkers steeds langs de woning van indiener moeten rijden. Dit zal, naast een aanzienlijke direct invloed op het aantal verkeersbewegingen op de Moerbeek, geluidsoverlast met zich meebrengen. De telgegevens afkomstig van het HHNK die in de toelichting van het bestemmingsplan voor de onderbouwing dateren uit 2015 en zijn niet meer representatief voor de huidige situatie. Onder meer omdat ten opzichte van 2015 de bedrijfswerkzaamheden aan de Moerbeek zijn gewijzigd. Dit is onder meer door mevrouw Vlietstra in de gemeenteraad besproken.	2.8 De Moerbeek betreft een erftoegangsweg type 2 met een maximum verkeersintensiteit van 1000 motorvoertuigen per etmaal. De ontwikkeling zal inderdaad leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen maar niet leiden tot verkeersproblemen. De verkeersbewegingen van de tijdelijke medewerkers naar elders zijn ook meegenomen in de berekening van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. Zie beantwoording zienswijze 1.9 en 1.10.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
9. In de voorschriften van de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen dat “de bedrijfswoning alleen wordt bewoond door een beheerder, bestaande uit de bedrijfsleiding van Wit Flowerbulbs B.V., die zorg dient te dragen voor 24-uurs toezicht en dat er geen tijdelijke werknemers mogen worden gehuisvest in de woning”. Dit voorschrift biedt onvoldoende rechtszekerheid. Deze voorwaarde is in de praktijk niet te handhaven. In het verleden zijn lange tijd illegaal	2.9 Naast het genoemde planvoorschrift wordt het beheer en toezicht van de locatie tevens vastgelegd in een exploitatievergunning en bijbehorend beheerplan. Hiermee is beheer en toezicht voldoende geborgd en zijn er voldoende gronden om bij niet naleven van voorschriften handhavend op te treden. Indien de bedrijfswoning niet wordt bewoond door de bedrijfsleiding van Wit Flowerbulbs B.V. en het toezicht onvoldoende is gewaarborgd, zal er handhavend opgetreden worden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

seizoensmedewerkers in de bedrijfswoning gehuisvest waartegen onvoldoende handhavend is opgetreden.		
10. Door het opnemen van voornoemde voorschrift legt het college het toezicht volledig in handen van firma Wit. Het voorkomen van overlast door 24-uurs toezicht kan nooit gegarandeerd worden. De handhaving/toezicht op de locatie door Wit Flowerbulbs is niet geborgd. Handhavend optreden tegen overlast is niet realistisch.	2.10 Zie reactie 2.9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
11. Niet bekend is of er al een beheerplan is opgesteld en ingediend bij de gemeente, terwijl het pand inmiddels alweer een tijd – zelfs voor het nemen van de ontwerpbesluiten – in gebruik is genomen en hiertegen niet handhavend is opgetreden. Dit toont aan dat de gemeente niet zorgvuldig genoeg omgaat met de belangen van omwonenden en voor kijkt naar de mogelijkheden voor firma Wit.	2.11 De exploitatievergunning waarvan het beheerplan onderdeel is wordt verleend nadat de omgevingsvergunning is verleend. Zie reactie zienswijze 2.9	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
12. In de voorschriften van de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen dat “niet langer dan twaalf maanden aaneengesloten logies aangeboden mag worden aan dezelfde persoon, waarbij deze werknemer seizoensgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (werkzaamheden) uitvoert, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden”. Dit biedt de mogelijkheid dat er tot 12 maanden aaneengesloten onderdak mag worden geboden aan dezelfde persoon en dat het mogelijk lijkt te zijn om met een korte onderbreking – bij wijze van spreken van één dag – daarna opnieuw tot 12 maanden weer onderdak mag worden geboden. Door deze zeer ruime termijn lijkt het hier juist te gaan om het bieden van een hoofdverblijf. Alhoewel indieners nadrukkelijk van oordeel zijn dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening – dat als gemeente desondanks van oordeel blijft dan de omgevingsvergunning stand kan houden, dat dit punt in de voorschriften aangepast dient te worden naar een realistisch voorschrift die wel recht doet aan het opvangen van de seizoensmedewerkers in de maanden dat dit daadwerkelijk nodig is.	2.12 De opgenomen voorschriften vloeien direct voort uit de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon. Door middel van het bijhouden van een nachtregister, wat volgt uit de exploitatievergunning, zal worden voorkomen dat de tijdelijk medewerkers de logiesaccommodatie zullen gaan gebruiken als hoofdverblijf. Tevens zijn mensen verplicht om zich in te schrijven in de BRP indien zij voornemens zijn om langer dan vier maanden in Nederland te verblijven.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

13. In het besluit van 28 januari 2020 heeft het college aangegeven dat er sprake was strijd met de beleidsregels die zijn opgesteld in de periode dat de kwestie speelt. In voornoemde besluit is aangegeven dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de link tussen het perceel en de agrarische bedrijfsvoering ontbreekt. Het is onduidelijk waarom het college – naast een planologische afwijking van het bestemmingsplan qua gebruik en bebouwingsmogelijkheden – nu ook nog eens afwijkt van het beleid om de opvang van seizoensmedewerkers op deze locatie te realiseren.	2.13 De motivering van het concept besluit van 28 januari 2020 ging uit van een situatie waarbij de logiesaccommodatie geen nevenfunctie vormde van een agrarisch bedrijf op het perceel Moerbeek 6. In de huidige situatie maakt het perceel Moerbeek 6/6a reeds deel uit van de bedrijfsvoering van de locatie Moerbeek 10 en vormt de logiesaccommodatie hiervan een nevenfunctie van de agrarische bedrijfsvoering op er perceel Moerbeek 10. De planologische aanduiding ‘relatie’ benadrukt deze relatie. Zie hierover reactie 1.1. Door deze relatie is feitelijk ook geen strijdigheid met de geldende beleidsregels.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
14. De ontwikkeling voldoet niet aan artikel 2 eerste en tweede lid, van de beleidsregels. Daarnaast menen wij dat de afwijking van artikel 4 van de beleidsregels niet te rechtvaardige valt, enkel door planologisch gezien de aanduiding ‘figuur-relatie’ op te nemen tussen de percelen Moerbeek 6 en Moerbeek 10. Hierdoor verandert er feitelijk niets aan dat er op de Moerbeek 6 geen agrarisch bedrijf is gevestigd waardoor de hoofdfunctie op het perceel de huisvesting van seizoensmedewerkers zal blijven.	2.14 In de ruimtelijke motivering is onderbouwd dat het verzoek voldoet aan artikel 2 eerste en tweede lid. Voor het overige zie reactie 2.13.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
15. In het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning is niet voldoende gemotiveerd waarom het perceel aan de Moerbeek 6 volledig deel uit zou maken van de bedrijfsvoering aan de Moerbeek 10.	2.15 Indiener onderbouwt de stelling dat er sprake zou zijn van onvoldoende motivering niet. Het is de gemeente om die reden niet duidelijk waar het gestelde motiveringsgebrek uit zou blijken. Ten aanzien van de relatie tussen het perceel Moerbeek 6 en 6a en Moerbeek 10 verwijst de gemeente hier naar de reactie 1.1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
16. De ontwikkeling is in strijd met de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon. In zowel het ontwerpbesluit alsmede het ontwerpbestemmingsplan is niet voldoende gemotiveerd waarom het perceel aan de Moerbeek 6 volledig deel uit zou maken van de bedrijfsvoering aan de Moerbeek 10.	2.16 De bedrijfslocatie Moerbeek 6 ‘t Veld heeft een agrarische bestemming. De locatie maakt deel uit van de bedrijfsvoering van Moerbeek 10 ‘t Veld. De logiesaccommodatie maar ook opslag van materieel maken deel uit van deze bedrijfsvoering. De figuur ‘relatie’ die door middel van de herziening van het bestemmingsplan tussen de percelen wordt aangebracht legt deze relatie planologisch vast. Zie hierover reactie 1.1. Hierdoor worden beide locaties tezamen beschouwd als één bouwperceel. De figuur ‘relatie’ maakt dat de ontwikkeling beschouwd kan worden als een ontwikkeling die	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

	plaatsvind binnen hetzelfde bouwperceel. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met de PRV.	
17. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning zijn in strijd met artikel 26 lid f van de PRV. Ook het provinciaal beleid schrijft voor dat er een link moet staan tussen de huisvesting en de agrarische bedrijfsvoering op het perceel. Hier wordt op het perceel Moerbeek 6 niet voldaan. Onderbouwd moet worden waarom er in dit specifieke geval afwijking van het beleid zou kunnen plaatsvinden. In zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt niet deugdelijk hoe nu precies deze link aanwezig is.	2.17 Zie reactie 2.16.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
18. Er is geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming zoals benoemd in artikel 3:4 Awb nu uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt hoe de link is gelegd tussen de agrarische bedrijfsvoering en de logiesaccommodatie	2.18 Zie reactie 2.17	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Indiener 3		
Reactie	Beantwoording	Conclusie
1. Indiener heeft bezwaren tegen het voornemen van firma Wit Flower Bulbs om de accommodatie buiten de eigen piekmomenten aan derden te verhuren als verdienmodel.	3.1 het verhuren van de logiesaccommodaties aan derden is niet in strijd met het beleid mits de logiesfunctie een nevenactiviteit vorm van de agrarische bedrijfsvoering. Hieraan wordt voldaan. Zie ook reactie 1.9.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
2. De voorzieningen van het buurtschap tijdens piekmomenten worden onder druk gezet wanneer naast het verblijf van 40 tot 56 arbeidsmigranten aan de Moerbeek 38a ook op Moerbeek 6 arbeiders verblijven voor het eigen personeel van Wit. Voor seizoensgebonden perioden acceptabel maar niet wanneer vervolgens de accommodatie wordt beschikbaar gesteld aan derden.	3.2 Niet duidelijk is op welke voorzieningen wordt bedoeld. Zie ook reactie op zienswijze 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
3. Wie gaat toezicht houden op de arbeiders? De familie Wit heeft aangegeven dit zelf niet te doen.	3.3 Nadat de omgevingsvergunning is verleend zal een exploitatievergunning aangevraagd en verleend moeten worden. Een beheerplan van de logiesaccommodatie maakt hier deel van uit.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
4. Het gebrek aan toezicht wakkert een gevoel van onveiligheid aan. Zoveel 'gasten' op de Moerbeek waar geen enkele burens een relatie mee op kan bouwen. Wie zorgt voor de veiligheid van Mijn en Dijn?	3.4 Zie reactie 3.3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
5. Nu al veroorzaken de diverse voertuigen van Wit Flower Bulbs regelmatig voor verkeersonveilige situaties.	3.5 Er zijn tot op heden geen meldingen bekend dat er verkeersonveilige situaties zouden voorkomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
6. De gemeente heeft afgelopen zomer handhavend optreden tegen het gebruik van het illegaal gebouwde pand nagelaten. Dus ook in de toekomst hoeven we weinig te verwachten van de gemeente als er onregelmatigheden door omwonenden worden geconstateerd.	3.6 Er is niet handhavend opgetreden omdat er sprake was van concreet zicht op legalisatie. Wanneer de accommodatie beschikt over de benodigde vergunningen, waaronder de exploitatievergunning en bijbehorende beheerplan zal handhaving toezien op naleving daarvan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
7. De belangen van burgers zijn ondergeschikt aan economische motieven.	3.7 Indiener geeft niet aan welk belang er van de burgers wordt geschaad.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
8. Indiener ervaart overlast van keihard rijdende voertuigen, lawaai door rondtrekkende mensen en rotzooi in de berm. Wat kan een uitbraak van Covid19 in de huisvesting voor gevaar opleveren voor de volksgezondheid?	3.8 Er zijn tot op heden geen meldingen bekend dat overlast zou zijn van te hard rijdende voertuigen en lawaai. Er is ook niet aangetoond dat er sprake is van verkeersoverlast veroorzaakt door de tijdelijke werknemers.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

9. Huisvesting van maximaal 40 arbeidsmigranten voor de periode van 6 tot 10 weken voor de piekmomenten van Wit flower Bulbs kan vergund worden. Huisvesting van arbeidsmigranten via derden buiten de 6-10 weken is het voor mij onaanvaardbaar. Onze buurtschap wordt onnodig overbelast op allerlei gebied alleen omwille van economisch gewin van Wit Flower Bulbs. Als arbeidsmigranten elders te werk worden gesteld dan dient hun huisvesting ook op die locatie plaats te vinden.	3.9 Buiten de piekmomenten om, wanneer de behoefte van Wit Flowerbulbs B.V. lager is dan het aantal plaatsen waardoor verhuur aan derden plaatsvindt, vindt verhuur aan derden plaats. Er wordt niet gebouwd ten behoeve van leestand. De beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers verzet zich niet tegen het verhuren aan derden zodat het pand niet leeg komt te staan buiten de piekmomenten. In de ruimtelijke onderbouwing is hier rekening mee gehouden. Dat het buurtschap overbelast zou raken, wat hiermee dan ook wordt bedoeld, is niet aangetoond.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
10. In de eerdere procedure is indiener als 'niet belanghebbend' beoordeeld. Indiener geeft aan belanghebbend te zijn omdat zij tussen de verschillende locaties van Wit Flower Bulbs woonachtig zijn. Zij lozen op hetzelfde watersysteem, hebben last van alle verkeersbewegingen en het lawaai dat mensen maken op weg naar elders en weer terug naar de accommodatie. Zij voelen zich om moverende redenen onveilig.	3.10 In het kader van de zienswijzenprocedure kunnen zienswijzen door 'een ieder' worden ingediend. Op de besluiten, tot het in het kader van de coördinatieregeling, kan tegen de besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning door het college en het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad gelijktijdig beroep worden ingediend bij de Raad van State. In het kader van deze procedure zal worden bepaald of indiener belanghebbende is in deze procedure.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
11. De vergunningsaanvraag dien aangepast te worden naar uitsluitend het gebruik van de accommodatie voor maximaal 40 eigen werknemers.	3.11 Het beleid biedt expliciet ruimte voor het verhuren van de logiesaccommodatie als nevenfunctie van het bedrijf.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Indiener 4		
Reactie	Beantwoording	Conclusie
1. Hoe is het mogelijk dat de locatie zonder vergunning in gebruik kan worden genomen?	4.1 Omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er concreet zicht op legalisatie. Het college kan bij zicht op legalisatie afzien van handhavend optreden. Deze vraag staat echter los van onderhavige ruimtelijke procedure.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
2. Gemeente maakt zich niet geloofwaardig door de manier waarop ze nu handelen en gedogen. Dit gaat ten kosten van het woongenot en veiligheid van alle burgers in deze gebieden die zich wel netjes aan de regels houden.	4.2 Zie reactie 4.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
3. Waarom komt dit soort voorzieningen niet op een centrale plek? Indiener begrijpt behoefte van agrariërs maar deze arbeidsmigranten zijn niet altijd voor het eigen bedrijf nodig. Dit is een verdienmodel. Net als op de Valbrugweg, Westerweg en Raaksmaweg. Daar zou de gemeente niet in mee moeten gaan.	4.3 De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het beleid dat mede door de raad is vastgesteld. Er is hier gekozen om de tijdelijke werknemers bij het agrarische bedrijf te huisvesten. Dit is conform ons en het provinciale beleid. Het verhuren aan derden buiten de piekmomenten is passend in ons beleid en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers niet gebouwd voor leestand.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
4. Indiener maakt zich ook zorgen over watervervuiling, medicatie en anticonceptie komt via de afvoer van het pand in de sloot. Dat tast de natuur aan.	4.4 Voor de ontwikkeling is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan bij het HHNK. Het HHNK houdt toezicht op de waterkwaliteit door met enige regelmaat de waterkwaliteit te meten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
5. Waarom wordt er niet gebouwd voor jongeren? Misschien dat ze dan blijven niet worden verbannen door hun eigen gemeente. De (asielzoekers) en arbeidsmigranten krijgen makkelijke huisvesting dan de eigen burgers.	4.5 Arbeidsmigranten, asielzoekers en jongeren zijn totaal verschillende doelgroepen en behoeven heel andere voorzieningen. De wijze waarop de gemeenteraad de huisvesting van tijdelijke werknemers wil faciliteren is vastgelegd in de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon. De wijze waarop nieuwbouw voor jongeren wil faciliteren is vastgelegd in de Woonvisie. De huisvesting van verblijfsgerechtigden wordt gecoördineerd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
6. Het belang van een paar tuinders staat hoger aangeschreven dan de veiligheid en woongenot en de gezondheid van de burgers van Hollands Kroon.	4.6 Het is niet aangetoond dat het woongenot en gezondheid van omwonenden zou worden aangetast. Vergunninghouder is voor de continuïteit van zijn bedrijfsvoering afhankelijk van tijdelijke werknemers. Deze tijdelijke medewerkers moeten gehuisvest worden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

7. Arbeidsmigranten zwerven over de weg heen, klimmen over hekken en komen op privéterrein, bijvoorbeeld om te vissen. Er is geen vermaak voor hen en gaan daarom zelf op zoek. Waarom is er geen vermaakvoorziening op de locatie zelf?	4.7 Het is niet aangetoond dat de tijdelijke werknemers over de weg zwerven, over hekken klimmen en op privéterreinen komen. Volgens het beleid hoeven er geen recreatieve voorzieningen op het terrein te worden gemaakt. Op het terrein zelf is een trapveldje aanwezig en een overkapping waar de werknemers buiten kunnen ontspannen. Daarnaast zijn in de omgeving, zoals Schagen, Alkmaar en Heerhugowaard voldoende recreatieve voorzieningen voorhanden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
8. Openbare dronkenschap komt regelmatig voor. Met alle bijbehorende verkeersrisico's.	4.8 Het is niet aangetoond dat de tijdelijke werknemers dronken op openbaar terrein aanwezig (zouden) zijn. Bij de gemeente of de politie zijn geen klachten bekend over openbare dronkenschap.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
9. Indiener voelt zich niet gehoord door de gemeente, waarom niet op een andere locatie. Als iedereen tegen is uit de buurt, hoe kan dit dan worden doorgedrukt?	4.9 Er is een huisvestingsprobleem in de kop van Noord-Holland. Tijdelijke werknemers die werkzaam zijn in de kop van Noord-Holland dienen ergens te worden gehuisvest. Dit plan is passend binnen de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon en de Provinciale Omgevingsverordening NH2020	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
10. Zelfs in deze Corona-tijd zitten de arbeiders nog steeds met 7 man in een busje en dat met 4-5 busjes. Er wordt geen afstand gehouden. En die mensen gaan ook weer naar bedrijven. Het is een gezondheidsrisico. Er wordt qua handhaving daarop niet doorgepakt. Zijn de regels voor Corona wel bekend bij de mensen, in verband met de taalbarrière?	4.10 Of de vervoersbewegingen voldoen aan de Noodverordening COVID-19 veiligheidsregio is geen ruimtelijke afweging.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
11. De huizen in de omgeving dalen in waarde. Indiener woont hier voor de rust en die is ver te zoeken. Alles moet op slot, er is een toename van diefstal van gps-trackers en diesel. Indiener vermoed dat dit door arbeidsmigranten gedaan wordt.	4.11 Er is niet aangetoond dat er een toename is van diefstal van gps-trackers en diesel veroorzaakt door de tijdelijke werknemers. Dat de huizen in de omgeving in waarden zouden dalen is niet aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd nu met vergunninghouder een planschade-overeenkomst is gesloten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

4 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting wordt in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) aangevuld met een motivering omtrent de figuur 'relatie' op de verbeelding. Reden dat deze figuur is opgenomen is dat in de huidige situatie de beide percelen toebehoren aan één bedrijf met één bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering is echter verspreid over twee percelen. Op het perceel Moerbeek 6 en 6a vindt op dit moment reeds opslag plaats voor het perceel Moerbeek 10. Beide percelen zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden: de activiteiten die plaatsvinden op het perceel Moerbeek 10 kunnen niet plaatsvinden zonder de activiteiten die plaatsvinden op het perceel Moerbeek 6 en 6a. Door de figuur 'relatie' op te nemen wordt deze samenhang planologisch vastgelegd. Daarbij wordt opgemerkt dat deze systematiek in het 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' vaker voorkomt voor zulke situaties. Hiermee is de ontwikkeling niet in strijd met provinciale regelgeving. Daarbij wordt opgemerkt dat de registratie van het bedrijf bij de Kamer van Koophandel daar niet aan afdoet.

Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van het planvoornemen en de leefomgeving.

5 Bijlagen

Zienswijze 1.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpcoördinatiebesluit (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) Moerbeek 6/6a en 10, 't Veld en wensen middels dit schrijven hun zienswijze op het ontwerpcoördinatiebesluit kenbaar te maken zowel voor wat betreft het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan als voor wat betreft het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. De zienswijze van cliënten luidt als volgt.

Casus

Het ontwerpcoördinatiebesluit ziet op het legaliseren en in gebruik nemen van een logiesaccommodatie voor maximaal 40 tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten) aan Moerbeek 6 te 't Veld door Wit Flowerbulbs B.V.

Op 28 maart 2019 is reeds eerder een omgevingsvergunning verleend (kenmerk Z220457) voor dit project. Hiertegen is door omwonenden (waaronder cliënten) bezwaar en beroep ingediend. Wit Flowerbulbs B.V. heeft er voor gekozen om de destijds vergunde huisvesting desondanks wel te bouwen. Momenteel is het gebouw dan ook aanwezig op het perceel.

Bij besluit van 20 september 2019 (kenmerk Z220457) heeft het college de omgevingsvergunning van 28 maart 2019 herroepen op basis van het toen geldende beleid. Dit is in lijn met het vonnis van de voorzieningenrechter d.d. 24 april 2019. Op 14 april 2020 heeft het College op basis van het beleid vastgesteld in oktober 2019 geweigerd de op basis van de uitgebreide procedure aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij heeft zij een Nota van Zienswijzen opgesteld waarin de motivering te lezen is voor deze weigering (bijlage).

Deze nieuwe aanvraag (Z-273270) wijkt enkel af op de geldigheidsduur van de aangevraagde vergunning en de samenvoeging van Moerbeek 6 en 10. De argumenten waarop het College de eerste uitgebreide procedure heeft verworpen, gelden echter nog altijd.

De voorzieningenrechter stelt d.d. 24 april 2019 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. De Agrarische Benoedlings Commissie (ABC-commissie) komt tot de conclusie dat Moerbeek 38 onlosmakelijk gezien moet worden van de bedrijfsvoering van Moerbeek 6 en 10.

In oktober 2019 zijn de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon vastgesteld. Op 7 april 2020 heeft het college besloten om in te stemmen met een principeverzoek aan de raad om de coördinatieregelen toe te passen. Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad laten weten in beginsel positief te staan tegenover het plan. Op 17 juli 2020 is het coördinatiebesluit ontwerpbestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld, en ontwerp-omgevingsvergunning realiseren nieuwbouw ten behoeve van logies arbeidsmigranten op het perceel Moerbeek 6/6a, in 't Veld gepubliceerd in het gemeenteblad.

Verder is er op 30 juni 2020 nog een handhavingsverzoek ingediend vanwege de illegale bewoning van het reeds gebouwde logiesgebouw.

Gronden

Clienten kunnen zich op navolgende gronden niet verenigen met het coördinatiebesluit.

1. Clienten zijn in de eerste plaats van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning strijdig zijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Volgens artikel 26, eerste lid, onder f van PRV mag huisvesting namelijk alleen plaatsvinden indien deze wordt opgericht binnen het agrarisch bouwperceel en de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Het bedrijf Wit Flowerbulbs B.V. is volgens de website echter gevestigd op Moerbeek 10 te 't Veld en niet op Moerbeek 6 te 't Veld. De huisvesting wordt dus niet opgericht binnen het agrarisch bouwperceel. Artikel 1 van de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' definieert "Agrarisch bouwperceel" immers als:

"een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderij, dan wel in de vorm van een combinatie daarvan;"

Op het perceel Moerbeek 6 is volgens de KvK allen het bedrijf Wit Moerbeek DV gevestigd. Dit is volgens de KvK een bedrijf dat onroerend goed (geen woonruimte) verhuurt. Op het perceel Moerbeek 6 is derhalve geen agrarisch bedrijf gevestigd dat productiemedewerkers

nodig heeft.

Clienten wijzen er tot slot op dat Wit Flowerbulbs B.V. ook op het perceel Moerbeek 38 nog arbeidsmigranten huisvest. Indien de redenatie van het college gevolgd zou kunnen worden dat alle bedrijfslocaties van Wit Flowerbulbs B.V. als één bedrijf gezien moeten worden –quod non–, dan wordt er middels dit ontwerpbestemmingsplan en deze ontwerpomgevingsvergunning feitelijk toegestaan dat meer dan 40 werknemers worden gehuisvest, ook dat is in strijd met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn derhalve strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'. Het college erkent in zoverre ook dat er sprake is van strijd met de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' door het initiatief op basis van artikel 6 van de beleidsregels voor te leggen aan de gemeenteraad. Hiermee wordt derhalve niet meer voldaan aan art. 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Clienten zijn voorts van oordeel dat het initiatief niet voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan "Parkeren en wonen" en de "parkeerregels Hollands Kroon 2018".

In de ontwerpomgevingsvergunning wordt ten onrechte aangesloten bij de parkeerbehoefte voor "kamerverhuur zelfstandig". Cliënten zijn van oordeel dat beter aangesloten kan 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 in dat geval 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 de omgevingsvergunning.

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 in geval u van oordeel zou zijn dat er wel uitgegaan kan worden van het gebruik van de normen voor "kamerverhuur zelfstandig", zullen er bij hantering van deze norm alsnog te weinig parkeerplaatsen zijn. Cliënten zijn dan ook van oordeel dat in deze gebruik hand moeten worden gemaakt van de hardheidsclausule omdat het gemiddelde kentijfer uitkomt op een te lage parkeernorm.

Cliënten merken verder nog op dat volgens tekening BA.30 ook nog 6 parkeerplaatsen voorzien zullen worden van een laadpaal. Onduidelijk is of deze parkeerplaatsen uitsluitend te gebruiken zijn voor elektrische voertuigen of dat deze parkeerplaatsen ook gebruikt mogen worden door voertuigen op fossiel brandstoffen. In het eerste geval zijn cliënten van oordeel dat de parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal niet mogen worden meegerekend bij het totaal aantal parkeerplaatsen omdat zij er van uit gaan dat de beoogde doelgroep niet in hoge mate zal beschikken over elektrische of hybride voertuigen.

Aangezien er in de beoogde plannen niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen kun-

nen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning niet worden vastgesteld wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan "Parkeren en wonen".

3. Cliënten zijn voorts van oordeel dat de gemeente ten onrechte in de toename van het aantal verkeersbewegingen geen reden heeft gezien het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en de ontwerpvergunning niet te weigeren.

Uit paragraaf 4.9.2 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er momenteel 74 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Door realisatie van de logiesaccommodatie komen hier circa 62 verkeersbewegingen per etmaal bij. Dit betreft bijna een verdubbeling van het huidige aantal verkeersbewegingen.

In eerdere plannen was sprake van realisatie van een verbindingsweg tussen Moerbeek 6 en Moerbeek 10 om te voorkomen dat deze toename significantie verkeerseffecten zou hebben op de Moerbeek zelf. Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de bouwtekeningen bij de ontwerpomgevingsvergunning wordt deze verbindingsweg thans niet meer aangelegd, maar wordt de logiesaccommodatie ontsloten op de Moerbeek. Het college vond dit vanwege de significante toename eerder een ongewenste situatie. Onduidelijk is dan ook waarom ontsluiting op de Moerbeek nu niet problematisch gevonden wordt.

Voorts merken cliënten op dat ook op Moerbeek 38 een werklocatie is van Wit Flowerbulbs B.V. en er derhalve ook door het reizen naar deze locatie extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Daarbij is ook onvoldoende rekening gehouden met bijkomende verkeersbewegingen die geen woon-werkverkeer betreffen. 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 en dorpen. Gezien de afstand is het aannemelijk dat men hiervoor ook gebruik zal maken van de auto in plaats van de fiets. Dit betekent in elk geval huten werktijd ook een toename van de verkeersbewegingen.

Gezien de (bijna) verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en het feit dat onvoldoende rekening is gehouden met overige verkeersbewegingen, voldoen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Voorts maken cliënten bezwaar tegen de mogelijkheid om de logiesaccommodatie buiten de piekmomenten om te verhuren aan derden (zie paragraaf 2.2 van de toelichting).

Ook moet volgens artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan bij een afwijking voor het toestaan van de bouw van woonunits voor tijdelijke werknemers worden voldaan aan de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'

Hiermee wordt immers 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). Tevens wordt hiermee ook niet meer voldaan aan artikel 26, eerste lid, onder f, sub 3 van de PRV.

Wit Flowerbulbs B.V. heeft een piekmoment in de bedrijfsvoering van circa 2 maanden. Gedurende deze periode wordt de logiesaccommodatie bezet door arbeidsmigranten die werken ten behoeve van Wit Flowerbulbs B.V. Dit betekent dat de logiesaccommodatie gedurende 10 maanden per jaar zal worden gaan verhuurd aan derden. De eigenaren van Wit Flowerbulbs B.V. hebben ook mondeling aan de omwonenden laten weten dat dit deel uitmaakt van het verdienmodel van Wit Flowerbulbs B.V. De verhuur aan derden kan hiermee zeker niet meer als ondergeschikt worden gekwalificeerd.

Nu het toestaan van verhuur van de logiesaccommodatie aan derden er voor zorgt dat niet meer wordt voldaan aan de eisen uit artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan en de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon', kan de verhuur aan derden niet worden toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

5. Cliënten merken voorts op dat de logiesaccommodatie blijkens tekening BA.11 bij de ontwerpomgevingsvergunning wel zal worden voorzien van aangesloten op een hemelwaterafvoer, maar niet zal aangesloten op het vuilwaterriool. 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.

Volgens de Kaderrichtlijn Water mag de kwaliteit van het oppervlaktewater immers niet verslechteren. Het afvalwater de logiesvoorziening zal via een IBA, direct afwateren op het oppervlaktewater. Cliënten 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 kunnen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning niet worden vastgesteld.

6. Tot slot zijn cliënten van oordeel dat de het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning 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. Op het perceel Moerbeek 38 worden immers al 40 arbeidsmigranten gehuisvest, door het toestaan van nog eens 40 extra arbeidsmigranten wordt het inwoneraantal van de het buurtschap Moerbeek 9 circa 120 inwoners) bijna verdubbeld. Dit betekent niet alleen een dubbele belasting voor de beperkte infrastructuur, zoals hierboven reeds aangegeven, maar ook zullen de waterdruk en de netspanning waarschijnlijk nog vaker gaan wegvallen. Op piekmomenten zijn deze immers nu al ontoereikend.

Cliënten benadrukken in dit verband dat zowel de voorzieningenrechter, als de ABC-commissie 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.

Daarenboven baseert het College het feit dat Moerbeek 38 en Moerbeek 6 en 10 niet als één bedrijf gezien moeten worden enkel en alleen op een accountantsverklaring van de fa. Wit-Beukers. De accountant die dat document ondertekent (weggelakt, maar er werkt slechts één accountant-administratieconsulent bij het kantoor) is de vrouw van Peter Wit, die samen met zijn broer eigenaar van is van Wit Flowerbulbs.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning voldoen ook om deze redenen niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de eisen van een goed woon- en leefklimaat en art. 3:4 Awb en kunnen daarom niet worden vastgesteld.

Verzoek

Namens cliënten verzoek ik u dan ook primair af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning en subsidiair alleen over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning nadat door het aanbrengen van wijzigingen aan bovenstaande bezwaren tegemoet is gekomen.

Zienswijze 2.

Feiten en omstandigheden

Op 28 maart 2019 heeft uw college voor het eerst een omgevingsvergunning verleend – middels toepassing van de kruimelregeling en voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure – voor het realiseren van de logiesaccommodatie op het perceel aan de Moerbeek 6 te in 't Veld. Cliënten hebben daartegen, net als andere omwonenden, een bezwaarschrift ingediend. Destijds is de omgevingsvergunning in de bezwaarprocedure herroepen omdat vast was komen te staan dat het bouwplan op onjuiste wettelijke gronden was verleend. Na het verlenen van deze eerste omgevingsvergunning was firma Wit echter op eigen risico al begonnen met het bouwen van de logiesaccommodatie.

Vervolgens is uw college, op basis van de oude vergunningaanvraag, alsnog over gegaan tot het beoordelen van de vergunningaanvraag op basis van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure, waarbij op 28 januari 2020 een ontwerp besluit is genomen waarmee het bouwplan van firma Wit alsnog zou worden geweigerd. In de tussenliggende periode was namelijk nieuw beleid vastgesteld door uw gemeente, het-

geen is vastgelegd in de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' (hierna te noemen: de beleidsregels). In deze procedure is uw college echter tot het oordeel gekomen dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kon worden verleend omdat de logiesaccommodatie strijd oplevert met het gemeentelijke beleid alsmede met een goede ruimtelijke ordening. Het was namelijk duidelijk dat op de Moerbeek 6 waar de logiesaccommodatie inmiddels was gebouwd, er geen (agrarische) bedrijf is gevestigd. Dit komt omdat het bedrijf op de Moerbeek 10 alsmede op de Moerbeek 38 is gevestigd. De logiesfunctie zou daardoor een zelfstandige functie krijgen op het perceel aan de Moerbeek 6.

Nadat de omgevingsvergunning dus eerst was herroepen en later werd geweigerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is inmiddels dus middels gecoördineerde besluitvorming alsnog een omgevingsvergunning verleend en wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Cliënten kunnen zich hier om de navolgende redenen niet mee verenigen en brengen daartegen de volgende zienswijzen naar voren.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Cliënten zijn, zoals in de eerdere bezwaarprocedure ook reeds naar voren is gebracht, nog steeds van oordeel dat de realisatie van een logiesaccommodatie voor veertig personen een onevenredige inbreuk veroorzaakt op het geldende woon- en leefklimaat. Cliënten wijzen erop dat de Moerbeek slechts een kleine woongemeenschap betreft en dat de komst van nog eens 40 seizoensmedewerkers een enorme impact heeft op het woon- en leefklimaat in het gebied. Er wonen immers slechts circa 120 mensen in de Moerbeek. Daarnaast vindt er in het gebied al veel (illegale) huisvesting van seizoensmedewerkers plaats, waardoor de verhouding tussen eigenlijke bewoners en tijdelijke werknemers in dit gebied volgens cliënten niet meer in een juiste verhouding staat om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Aan de Moerbeek 38b is volgens cliënten immers reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor de opvang van 40 seizoensmedewerkers van firma Wit. Daarnaast hebben er de laatste jaren al 20 seizoensmedewerkers illegaal in de bedrijfswoning op het perceel van de Moerbeek 6 gewoond. Cliënten menen dat er in dit kader een duidelijke streep dient te worden getrokken door uw gemeente, aangezien u ook de taak heeft om het woon- en leefklimaat ter plaatse te beschermen. Cliënten geven aan dat uw gemeente de woon- en leefbelangen van omwonenden echter onvoldoende zorgvuldig heeft meegenomen in het gehele voorbereidingstraject. Dit blijkt immers al uit het feit dat nu via meerdere juridische wegen steeds maar weer wordt gezocht naar omwegen en uw college al die tijd heeft geweigerd om handhavend op te treden tegen de logiesaccommodatie die was gebouwd zonder dat daarvoor een lange tijd een geldige bouw- en gebruikstitel aanwezig was. Cliënten hebben daarom ook sterk het gevoel dat uw college aan alle kanten heeft geprobeerd het bouwplan er doorheen te drukken, terwijl meerdere malen duidelijk is geworden dat de komst van de logiesaccommodatie op de huidige locatie strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening.

Cliënten menen dat het woon- en leefklimaat onder meer aanzienlijk zal worden aangetast doordat er een flinke toename aan geluid zal plaatsvinden op het naastgelegen perceel. In de toelichting van het bestemmingsplan alsmede in de ontwerp omgevingsvergunning is naar het oordeel van cliënten niet zorgvuldig aangetoond dat er geen geluidsoverlast zal plaatsvinden. In dit kader wordt in de stukken verwezen naar de VNG-richtnormen die gelden voor een hotel en men geeft daarbij aan dat er een richtnorm van 10 meter wordt aangehouden tot andere woningen. Cliënten zijn echter van oordeel dat toepassing van deze VNG-norm op een agrarische bestemming niet opgaat en dat er per situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afzonderlijke beoordeling dient plaats te vinden. Het gaat hier volgens cliënten immers om buitengebied, waarbij achter de logiesaccommodatie een geheel buitenterrein is ingericht voor de seizoensmedewerkers op zich buiten op te kunnen houden. Het ligt volgens cliënten in de lijn der verwachting dat wanneer de seizoensmedewerkers zich veelvuldig op de buitenplaats zullen ophouden en dat het geluid over het platteland zal dragen richting de woning van cliënten. In de omgeving is ook weinig ruimte voor vermaak en de dichtbij zijnde voorzieningen zijn op een flink aantal kilometers gelegen. Het ligt derhalve in de lijn der verwachting dat van veertig mannen tezamen op een buitenplaats, waarbij de logiesaccommodatie slechts op 135 meter van de woning van cliënten is gelegen, veel geluid zullen produceren. Cliënten merken vanuit puur juridisch oogpunt tevens op dat op de plankaart van het perceel aan de Moerbeek 6 een bouwvlak is ingetekend, op basis waarvan het mogelijk zou zijn om in een later stadium de logiesaccommodatie nog op een andere locatie te realiseren. Cliënten menen dan ook dat de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan nóg meer ruimte bieden om hun woon- en leefbelangen in de toekomst verder aan te tasten, dan nu feitelijk al het geval is.

Ook menen cliënten dat door de komst van nog eens veertig bewoners van de Moerbeek, dat er ten opzichte van de situatie zonder de logiesaccommodatie weer een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen bij zal komen. De seizoensmedewerkers zullen namelijk slechts twee kanten op kunnen rijden na het verlaten van het perceel. Aangezien de maatschappelijke voorzieningen, zoals een supermarkt, op een aantal kilometer van de woning zijn gelegen zal dit per motorvoertuig moeten worden afgelegd en zullen de seizoensmedewerkers steeds langs de woning van cliënten moeten rijden. Ook dit zal, naast een aanzienlijke directe invloed op het aantal verkeersbewegingen op de Moerbeek, geluidsoverlast met zich meebrengen. Voor zover dit standpunt door uw gemeente is onderbouwd door in de toelichting te verwijzen naar telgegevens van het Hoogheemraadschap, wijzen cliënten u erop dat deze telgegevens uit 2015 dateren en dat deze telgegevens niet meer representatief zijn voor de huidige situatie, onder meer omdat de bedrijfswerkzaamheden ten opzichte van 2015 aan de Moerbeek zijn gewijzigd. Dit is volgens cliënten onder meer door mevrouw Vlietstra in de gemeenteraad besproken.

Voorts menen cliënten dat voor zover u als voorschrift in de omgevingsvergunning heeft opgenomen dat “de bedrijfswoning alleen wordt bewoond door een beheerder, bestaande uit de bedrijfsleiding van Wit Florwerbulbs B.V., die zorgt dient te dragen voor 24-uurs toezicht en dat er geen tijdelijke werknemers mogen worden gehuisvest in de bedrijfswoning”, dat dit hen onvoldoende rechtszekerheid biedt. Deze voorwaarde is volgens cliënten in de praktijk namelijk niet te handhaven. Uit het verleden blijkt immers al duidelijk dat er een lange tijd illegaal seizoensmedewerkers in de bedrijfswoning zijn gehuisvest en dat daar onvoldoende handhavend tegen is opgetreden. Cliënten menen daarnaast dat uw college middels dit voorschrift het toezicht volledig in de handen van firma Wit legt en zijn tevens van oordeel dat handhavend optreden tegen overlast door seizoensmedewerkers hiermee nimmer 24 uur gegarandeerd kan worden. Er is hiermee volgens cliënten als het ware sprake van een slager die zijn eigen vlees keurt en handhavend optreden tegen overlast is niet realistisch. In het kader van handhaving merken cliënten tevens op dat het voor hen nog niet bekend is dat er al een beheerplan is opgesteld en ingediend bij uw gemeente, terwijl het pand inmiddels alweer een tijd – zelfs voor het nemen van uw ontwerp besluiten – in gebruik is genomen en uw gemeente hiertegen niet handhavend optreedt. Dit toont volgens cliënten te meer aan dat uw gemeente niet zorgvuldig genoeg omgaat met de belangen van omwonenden en vooral kijkt naar de mogelijkheden voor firma Wit.

Cliënten willen ook nog aangeven dat als voorschrift in de omgevingsvergunning is opgenomen dat er “niet langer dan twaalf maanden aaneengesloten logies aangeboden mag worden aan dezelfde persoon, waarbij deze werknemer seizoensgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (werkzaamheden) uitvoert, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden”. Cliënten menen dat dit betekent dat er tot 12 maanden aaneengesloten onderdak mag worden geboden aan dezelfde periode en dat het mogelijk lijkt te zijn om met een korte onderbreking – bij wijze van spreken van één dag – daarna opnieuw tot 12 maanden weer onderdak mag worden geboden. Door deze zeer ruime termijn voor het opvangen van seizoensmedewerkers voor “seizoensgebonden werkzaamheden” stellen cliënten dat het hier juist lijkt te gaan om het bieden van een hoofdverblijf. Cliënten menen – alhoewel zij nog steeds nadrukkelijk van oordeel zijn dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening – dat als u desondanks van oordeel blijft dat de omgevingsvergunning stand kan houden, dat u dit punt in de voorschriften dient aan te passen naar een realistisch voorschrift die wél recht doet aan het opvangen van de seizoensmedewerkers in de maanden dat dit daadwerkelijk nodig is. Het bieden van logiesaccommodatie voor maximaal 12 maanden is in dit kader te ruim om daadwerkelijk te kunnen spreken van het bieden van logies voor seizoensgebonden werkzaamheden.

Strijd met beleid

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid vragen cliënten zich hardop af waarom er momenteel een ommezwaai wordt gemaakt in het standpunt hieromtrent. In het besluit van 28 januari 2020 heeft uw college immers nog duidelijk aangegeven dat er sprake is van strijd met de beleidsregels, die juist gedurende de

periode dat de kwestie speelt zijn vastgesteld om een duidelijk kader te bieden aangaande het beoordelen van de ruimtelijke effecten van dergelijke opvangfuncties voor het woon- en leefklimaat. In het voornoemde besluit van 28 januari 2020 is namelijk duidelijk aangegeven dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening én dat de link tussen het perceel en de agrarische bedrijfsvoering ontbreekt. Er is volgens cliënten ook niet voor niets in deze beleidsregels opgenomen dat aan deze eisen moet worden voldaan en het is ook onduidelijk waarom uw college – naast een planologische afwijking van het bestemmingsplan qua gebruik én qua bebouwingsmogelijkheden – nu ook nog eens afwijkt van deze beleidsregels om de opvang van seizoensmedewerkers op deze locatie er doorheen te drukken.

Cliënten zijn op basis van het bovenstaande (zie kopje strijd met een goede ruimtelijke ordening) allereerst van oordeel dat niet wordt voldaan aan artikel 2, eerste en tweede lid, van de beleidsregels. Daarnaast menen zij dat de afwijking van artikel 4 van de beleidsregels niet te rechtvaardigen valt, enkel door planologisch gezien de aanduiding 'figuur-relatie' op te nemen tussen de percelen Moerbeek 6 en Moerbeek 10. Hierdoor verandert er feitelijk namelijk niets en is er aan de Moerbeek 6 nog steeds geen agrarisch bedrijf aanwezig, waardoor de hoofdfunctie op dit perceel de huisvesting van seizoensmedewerkers zal blijven. In het ontwerp besluit alsmede in het bestemmingsplan is niet voldoende gemotiveerd waarom het perceel aan de Moerbeek 6 volledig onderdeel uit zou maken van de bedrijfsvoering aan de Moerbeek 10. Naast dat er dus feitelijk gezien nog steeds strijd bestaat met het gemeentelijk beleid, levert dit volgens cliënten ook strijd op met artikel 26, lid f, van de Provinciale verordening. Nu dus zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid duidelijk voorschrijft dat er een link moet staan tussen de huisvesting en agrarische bedrijfsvoering op een perceel, wordt hier op het perceel van de Moerbeek 6 duidelijk niet aan voldaan en dient u eventueel deugdelijk te onderbouwen waarom er in dit specifieke geval afwijking van het beleid zou kunnen plaatsvinden. In zowel het bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning blijkt niet duidelijk hoe nu precies deze link aanwezig is. Hiermee geeft u geen blijk van een zorgvuldige voorbereiding van uw besluitvorming, zoals artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht betaamt.

Verzoek(en)

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen – niet vast te stellen alsmede de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Zienswijze 3.

Feiten

Cliënten zijn woonachtig plaatselijk bekend [REDACTED]
[REDACTED]

Voor hetzelfde bedrijf Wit Moerbeek B.V. c.q. Wit Flowerbulbs B.V. is al een omgevingsvergunning verleend voor het huisvesten van 40 arbeidsmigranten op het perceel Moerbeek 38b. [REDACTED]
[REDACTED]. Onderhavig besluit gaat om een permanent logiesverblijf voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 40 arbeidsmigranten op het perceel Moerbeek 6.

Cliënten zijn het oneens met uw plannen die er op zijn gericht om de reeds gerealiseerde logiesaccomodatatie voor tijdelijke werknemers tot een capaciteit van 40 personen te legaliseren, alsmede het thans illegale gebruik van dit gebouw legaal te maken.

In zijn algemeenheid dient het volgende te worden opgemerkt. In eerste instantie heeft u een omgevingsvergunning verleend, waar heel veel bezwaren door omwonenden en dorpsbewoners tegen zijn ingediend. Ook heeft er tot twee keer toe een voorlopige voorziening gediend bij de Rechtbank Noord-Holland. Ondanks dit grote verzet heeft de vergunninghouder willens en wetens doorgebouwd, geheel voor eigen rekening en risico.

Na intrekking van de omgevingsvergunning, waar overduidelijk uit blijkt dat onderhavig plan niet in stand kan worden gehouden, is de gemeenteraad voorgehouden het financieel leed wat deze vergunninghouder zou leiden ingeval de gemeenteraad niet alsnog medewerking verleend aan de plannen. Hiermee wordt een vergunninghouder ten koste van de gemeenschap in feite beloond voor het willens en wetens doorbouwen, ondanks de grote bezwaren uit de omgeving. 'Moerbeek wordt al zwaar geraakt door de enorme toename van buitenlandse werknemers in hun dorp en sterker nog, dit plan is nog erger en heeft planologisch nog meer impact dan het eerste plan. Hoewel indirect ongetwijfeld een permanente bezetting van het pand, ook door niet eigen werknemers, wel werd beoogd, maakt onderhavig plan dit expliciet mogelijk. Cliënten en de bevolking van Moerbeek voelen zich in deze totaal niet gehoord en de belangen van deze burgers worden ondergeschikt gemaakt aan slechts één ondernemer die enkel en alleen een commercieel doel beoogt.

Gronden

Noodzaak

Op het perceel Moerbeek 6 wil de Wit Flowerbulbs B.V. de illegale logiesaccommodatie voor maximaal 40 tijdelijke arbeidsmigranten in gebruik nemen o.q. legaliseren. Gesteld wordt dat de werknemers een substantieel gedeelte van het jaar werkzaam zijn op het bedrijf en het daarom noodzakelijk is om deze logiesaccommodatie te legaliseren.

De gestelde noodzaak is onjuist en betreft ook een verkeerde voorstelling van zaken. Het grootste gedeelte van het jaar zullen de arbeidsmigranten elders werken en zal onderhavig verblijf enkel gelden als woonverblijf en dus primair als doel hebben om huurinkomsten te genereren. Dit is een andere aanleiding en dient ook een ander doel.

De realisatie en exploitatie van de logiesaccommodatie die het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning mogelijk maakt, is gestoeld op de huisvesting van arbeidsmigranten die gedurende het gehele jaar werkzaamheden verrichten. Wit Flowerbulbs is een tulpenbollenbedrijf en heeft met name in de zomermaanden tijdens het bollenpollen behoefte aan buitenlandse werknemers. Gedurende andere delen van het jaar zullen werknemers van andere bedrijven op de locatie gehuisvest worden, of zullen de arbeidsmigranten van Wit Flowerbulbs bij andere bedrijven werkzaamheden verrichten. Het is cliënten ter ore gekomen dat vanaf 1 september jongstleden, nadat veel werkzaamheden met betrekking tot tulpenbollen zijn verricht, de logiesaccommodatie gebruikt zal worden door werknemers die werkzaam zijn bij andere bedrijven en/of uitzendorganisaties. Er is daarmee geen sprake van een agrarische functie, maar van een logiesfunctie. Een dergelijke functie

past naar mening van cliënten niet in het buurtschap Moerbeek en niet binnen de agrarische bestemming.

Ontwerp bestemmingsplan

Moerbeek 6 en Moerbeek 10 worden beschouwd als één bedrijfsvoering. Voor hetzelfde bedrijf, Wit Moerbeek B.V. c.q. Wit Flowerbulbs B.V. is echter al ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van buitenlandse tijdelijke werknemers. Het betreft het huisvesten van 40 arbeidsmigranten op het perceel Moerbeek 38b. Al eerder is in de bezwaarprocedure tegen de reeds gestrande omgevingsvergunning voor het perceel Moerbeek 6 aangevoerd dat niet wordt gebouwd ten behoeve van het bedrijf op het onderhavig perceel Moerbeek 6, maar wordt gebouwd voor en ten behoeve van hoofdzakelijk andere percelen. Daarnaast is de feitelijke situatie in deze ook van belang, nu de bestaande bebouwing enkel en alleen wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Dit blijkt ook uit onderhavig plan. Vergunninghouder wil dit ondervangen door te stellen dat het één bedrijfsvoering betreft. Kun je onder de kapstok van één bedrijfsvoering op verschillende planologische percelen onderhavige plannen realiseren?

Dit lijkt mij een onjuiste toepassing van de wet. Met name nu er tussen de percelen in het woonhuis van cliënten is gelegen en op zeer geringe afstand. Uit een verklaring van accountantskantoor Wit-Beukers blijkt dat de agrarische gronden tussen de adressen Moerbeek 6a en Moerbeek 10a in eigendom zijn van Wit Flowerbulbs en daarom sprake is van één bedrijfsvoering. Cliënten stellen zich op het standpunt dat deze verklaring van accountantskantoor Wit-Beukers niet voldoet aan het vereiste van onafhankelijkheid. Het accountantskantoor Wit-Beukers is in eigendom van de vrouw van één van de eigenaren van Wit Flowerbulbs. De verklaring van accountantskantoor Wit-Beukers kan niet als onafhankelijk worden beschouwd. Hoewel de kadastrale percelen, welke als grasland worden gebruikt (bron: www.boerenbunder.nl), in eigendom zijn van de eigenaren van Wit Flowerbulbs, vinden er geen verkeersbewegingen over deze percelen heen. Het feit dat tussenliggende agrarische percelen in eigendom zijn bij de eigenaren van Wit Flowerbulbs, maakt nog niet dat er sprake is van één bedrijfsvoering.

Zoals al in de eerdere bezwaarprocedure aangehaald en in die zin citeer ik: *"Daarmee is al sprake van gebruik wat niet past binnen de geldende bestemming (opslag). Daarbij is dit gebruik zo relatief klein, dat afgezet tegen het nieuwe voorgestane gebruik in mijn optiek sprake is van een nieuwe hoofdactiviteit (verhuurbedrijf). De logiesfunctie is dus niet ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsmatige activiteit. Er is daarom geen sprake van een functionele binding met het perceel en daarnaast wordt een nieuwe hoofdactiviteit gecreëerd. Het plan is daarom voor zowel het bouwen als voor wat betreft het gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan. Heeft de gemeente dit nu in onderhavige plannen ondervangen? In artikel 3.1 onder k. van het ontwerp bestemmingsplan Moerbeek 6/6a en 10 't Veld is opgenomen "de met de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden*

percelen als één bedrijf worden beschouwd" en artikel 3.2.1. onder b "per bouwvlak wordt slechts voor één agrarisch bedrijf gebouwd, met inachtneming van lid 3.1, sub k". In artikel 1.9 wordt onder een agrarisch bedrijf verstaan: "een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierenhouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie daarvan". Artikel 3.2.1 onder b verhoudt zich ook niet met artikel 3.2.1. onder a: "gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd".

Echter in feite bouwt men voor een ander bouwperceel. Dit strookt ook niet met de definitie in het ontwerp bestemmingsplan "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". Hier is geen sprake van een aaneengesloten stuk grond.

Onderhavige systematiek is een gekunstelde uitvoering om alsnog aan het beleid en het bestemmingsplan te kunnen voldoen. In mijn optiek is dit onjuist en dient bij deze gekunstelde vorm ook extra zwaar te worden gewogen de belangen van dorden en met name cliënten die tussen deze gekoppelde percelen is in gelegen. Daar komt nog bovenop dat de arbeidsmigranten voor het overgrote deel elders zullen werken en onderhavig perceel dus wordt gebruikt onder een al gekunstelde vorm voor een verhuurbedrijf. Zowel de opslag als ook het verhuurbedrijf passen niet in de bestemming 'Agrarisch met waarden' op het perceel Moerbeek 6.

Provinciaal beleid

Gelet op voorgaande wordt ook niet voldaan aan artikel 26 (Agrarische bedrijven in landelijk gebied) en artikel 33 (energie en duurzaam bouwen) van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In artikel 26 Agrarische bedrijven in landelijk gebied is bepaald in lid 1 onder f dat in de huisvesting van tijdelijke werknemers kan worden voorzien, indien:

- 1° de huisvestingsvoorziening wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel;
- 2° de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, en;
- 3° het een ondergeschikte functie ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.

Hierbij legt men dus een koppeling met het bedrijf wat is gevestigd op Moerbeek 10. Echter Moerbeek 38b wordt hierbuiten gehouden, nu hier al een omgevingsvergunning voor het huisvesten van 40 arbeidsmigranten is verleend. Er wordt derhalve selectief planologisch gegoocheld om alsnog aan de provinciale regels te kunnen voldoen. Gekoeken naar het perceel Moerbeek 6 wordt aan alle sub bepalingen (1 tot en met 3) niet voldaan. Om als één bedrijf op Moerbeek 6 en 10 te worden aangemerkt wordt verwezen naar een accountantsverklaring. Deze is sowieso niet door een onafhankelijke accountant opgesteld, zodat de waarde van deze accountantsverklaring ter zijde moet worden gelegd. Daarnaast kan een privaatrechtelijke kunsteling niet leidend zijn in de planologie.

Afwijkingsbevoegdheid

De ontwerpvergunning is verleend, waarbij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

Lid 3.2.1, aanhef, ten behoeve van de bouw van woonunits voor tijdelijke werknemers, met dien verstande dat:

wordt voldaan aan de bouwregels van 3.2.1, sub a tot en met f;

wordt voldaan aan de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' (vastgesteld op 9 oktober 2019) dan wel de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregels die zien op de logiesfuncties van tijdelijke medewerkers;

....

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon'. Hierna zal worden ingegaan op dit beleid.

Beleid

Op 21 oktober 2019 zijn de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon in werking getreden. Naast de kruimelregeling en de regionale kadernota heeft de gemeenteraad via de omgevingsvisie kaders voor de huisvesting van tijdelijke medewerkers gesteld.

Allereerst is onderstaande van belang.

In het beleid wordt onder agrarisch bedrijf begrepen: een bedrijf gericht op het houden van dieren of het telen van gewassen.

*Een agrarisch bouwperceel: een **aaneengesloten stuk grond**, waarop ingevolge de regels **een zelfstandige**, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderij, dan wel in de vorm van een combinatie*

daarvan;

*Tijdelijke werknemer: tijdelijke medewerker **die werkzaam is voor een bedrijf waar hij tevens verblijft in de huisvesting die is gesitueerd bij dit bedrijf;***

In artikel 4 is bepaald dat logiesfuncties op een agrarisch bouwperceel

Logiesfuncties voor maximaal 40 tijdelijke werknemers bij een agrarisch bedrijf zijn mogelijk, als:

1. de logiesfunctie een ondergeschikte functie betreft ten opzichte van een agrarisch bedrijf **dat op het desbetreffende perceel** met een agrarische bestemming is gevestigd;

2. voor zover het te huisvesten aantal personen overeenstemt met de (tijdelijke)

arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf, en;

3. de beheerder ter plaatse aanwezig is op de momenten dat tijdelijke medewerkers ter plaatse verblijven.

Feit is dat in deze wordt afgeweken van het beleid en daarmee geen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingbevoegdheid. Immers de huisvesting vindt niet plaats bij een agrarisch bedrijf, maar op een perceel waar enkel sprake is van opslag. Daarnaast betreft het niet een aaneengesloten stuk grond en is de bebouwing ten behoeve van een ander perceel met daarop een eigen bouwvlak en bebouwing. Daarnaast is het aantal personen niet afgestemd op de arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf. Dit is niet inzichtelijk gemaakt en niet danwel onvoldoende gemotiveerd. Sterker nog, de arbeidsmigranten zullen grotendeels elders te werk worden gesteld. Daarmee voldoet het plan niet aan het gemeentelijk beleid, nu het beleid daartoe geen ruimte biedt.

Tot slot geldt wat betreft het noodzakelijk toezicht gedurende 24 uur, dat hiervan geen sprake is, nu de beide bewoners van het bedrijfspand op het perceel Moerbeek 6 elders werkzaam zijn. Ook aan deze (beleids)voorwaarde wordt dus niet voldaan.

Bovendien zijn in het beleid de volgende algemene regels opgenomen.

Artikel 2 Algemene regels

1. Logiesfuncties doen geen onevenredige afbreuk aan, of leveren geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
2. Logiesfuncties voorzien in een goed leefklimaat;
3. Logiesfuncties beschikken per logiesplek over ten minste 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte en maximaal twee bedden per slaapvertrek;
4. De gemeente kan met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst sluiten, als een exploitatieplan voor het verhalen van gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden;
5. Grootchalige 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;
6. Logiesfuncties voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als uitgangspunt geldt de CROW normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten);
7. De aaneengesloten logiesperiode voor een tijdelijke medewerker bedraagt maximaal 12 maanden;
8. De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op;
9. Vergunningen worden verleend voor maximaal 20 jaar

De voorgenomen ontwikkeling voldoet niet aan de punten 1 en 2. Er is namelijk wel onevenredige hinder voor omwonenden vanwege de toename van onder andere verkeersbewegingen. Er is

daardoor een verslechtering van het woon- en leefklimaat in Moerbeek.

In de ontwerpvergunning is opgenomen dat er 28 kamers worden gerealiseerd. Vermenigvuldigd met twee bedden per kamer, gaat het om 56 plaatsen. Dit is meer dan de in de vergunning opgenomen maximaal 40 arbeidsmigranten.

Stedelijke ontwikkeling

Zoals gesteld zijn cliënten van mening dat, gelet op de schaal van het buurtschap Moerbeek, hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde functiewijziging –gelet op de aard en de omvang daarvan – is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2, kolom 1, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden. Dit is in het geheel niet onderbouwd en gemotiveerd. Daarbij is ook van belang dat er al eerder een omgevingsvergunning is verleend voor het huisvesten van 40 arbeidsmigranten op Moerbeek 38b. Middels deze vergunningen wordt het dus mogelijk gemaakt om op een gemeenschap van 100 a 120 inwoners, 80 arbeidsmigranten te huisvesten? Dit is buiten proportioneel, de ruimtelijke impact is enorm en daarmee onaanvaardbaar.

Omdat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2, kolom 1, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, had ook een vormvrije m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld moeten worden. Bij een ontwerpbestemmingsplan in de gemeente Hollands Kroon dat recent ter inzage is gelegd en voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning, is een dergelijke notitie wel bijgevoegd. In dat kader verwijs ik naar het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Rijderstraat 17 in 't Veld.

Een vormvrije m.e.r. beoordelingsnotitie kan mede als doel hebben om de sociale effecten van het beoogde ruimtelijk besluit inzichtelijk te maken. Uit een dergelijke beoordeling zou blijken dat de toename van het aantal arbeidsmigranten als gevolg van het ruimtelijk besluit disproportioneel is. Bovendien beschikt Moerbeek niet over voorzieningen voor deze arbeidsmigranten. Denk hierbij aan sportvoorzieningen, winkels, etcetera.

Verkeer en verkeersveiligheid

Voornoemde onjuiste voorstelling van zaken ontbeert niet alleen een goede motivering wat betreft de noodzaak, maar heeft ook ruimtelijk gezien een hele andere impact. Immers als de arbeidsmigranten grotendeels elders werken heeft dit qua verkeer en verkeersveiligheid ook een enorme impact. Deze maximale invulling van het plan blijkt niet uit de ruimtelijke onderbouwing en is daartoe niet dan wel onvoldoende gemotiveerd en onderzocht.

Cliënten zijn van mening dat het verkeer tot onevenredige overlast zal leiden en naar verwachting ook tot verkeersgevaarlijke situaties. De arbeidsmigranten zullen zowel werktechnisch als ook in privé van en naar Moerbeek 6, 10 en 38b gaan. De percelen Moerbeek 6 en 38b zijn 1,4 kilometer van elkaar af gelegen. Daarnaast zijn geen voorzieningen in het dorp en zullen de arbeidsmigranten dus voor de dagelijkse boodschappen naar verder gelegen dorpen gaan om hun boodschappen te doen. Hierbij dient ook te worden betrokken dat er al een logiesaccommodatie van 40 arbeidsmigranten is vergund en dus op een gemeenschap van 100 a 120 inwoners 80 arbeidsmigranten zich dagelijks zullen verplaatsen voor werk- en privé aangelegenheden. Dit terwijl het om een zeer smalle weg zonder fietsstrook of voetpad gaat met aan weerszijde sloten, waar verkeer elkaar ook slecht kan passeren. Dit is in het geheel niet onderzocht en in kaart gebracht.

Infrastructuur

Ook is de infrastructuur in de Moerbeek niet berekend op een plotselinge verdubbeling van de inwoners. De gemeente treft geen extra voorzieningen met betrekking tot de wegen, internet, elektriciteit en water. Dit punt is ook in het geheel niet gemotiveerd en dient in de ruimtelijke onderbouwing te worden betrokken.

Belangenafweging

Daarnaast is van belang het volgende. Wit Flowerbulbs heeft reeds huisvesting voor hun werknemers op Moerbeek 38b. Daar staan kassen waar in de maanden januari, februari, maart tulpen worden geteeld. Daar hebben ze naar eigen zeggen 20 arbeidskrachten voor nodig. Op Moerbeek 10 worden in de zomermaanden (2 maanden hooguit) de tulpenbollen gepeld, waar meer arbeidskrachten voor nodig zijn. Voor Moerbeek 6 zijn in het geheel geen arbeidskrachten nodig. De nieuwe accommodatie zal voor het grootste gedeelte van het jaar worden gebruikt door arbeidsmigranten die elders werken. De huisvesting op Moerbeek 38b wordt volgens cliënten op dit moment ook al gedeeltelijk verhuurd aan een uitzendbureau voor arbeidsmigranten. De nut en noodzaak voor een permanent logiesverblijf ontgaat cliënten dan ook geheel. Cliënten zijn de mening toegedaan dat de logiesaccommodatie enkel is geplaatst vanuit financiële belangen, namelijk het verhuren van arbeidsmigranten aan bedrijven en het verhuren van slaapplaatsen aan de arbeidsmigranten.

Ook dient hierbij te worden betrokken dat op een dusdanig kleine gemeenschap van circa 100 a 120 inwoners, 80 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest voor slechts één agrarisch bedrijf. Hier is in de motivering van het besluit in het geheel geen aandacht aan besteed. Daarbij is ook nog evident dat deze 80 arbeidsmigranten allemaal zijn gelieerd aan één overkoepeld bedrijf. Dit heeft ook effect op hoe men beweegt in de omgeving, nu men van en naar de bedrijven zal gaan. Bovendien kan dit leiden tot een precedent. Andere agrarische bedrijven zullen ook een zeer lucratieve logiesaccommodatie willen oprichten.

Er heerst een gevoel van onveiligheid bij de bewoners. Het grote aantal op zo weinig bewoners is daar vanzelfsprekend ook onderdeel van.

Tot slot zijn de percelen Moerbeek 6 en 10 gekoppeld en ligt het perceel van cliënten hier tussen in. Dat dit planologisch een behoorlijke verslechtering is spreekt voor zich, nu het feitelijk om een planologische uitbreiding gaat. Wat voor effect dit heeft op het perceel van mijn cliënten is in het geheel niet onderzocht en onderbouwd. Dat de verkeersbewegingen tussen beide percelen meer zal toenemen is duidelijk, ook zullen beide percelen vica versa intensiever worden gebruikt en vermoedelijk toekomstig ook maximaal worden gebruikt. Zeker gezien het beleid waar zelfs 80 arbeidsmigranten zijn toegestaan.

Alternatieven

De gemeente moet volgens de wet een goede ruimtelijke ordening nastreven. Gekeken naar het gewenste gebruik betreft het hier een tijdelijk gebruik van arbeidsmigranten voor het agrarisch bedrijf.

Nu het slechts om enkele maanden gaat waarin daadwerkelijk de arbeidsmigranten voor het agrarisch bedrijf zelf te werk zullen worden gesteld, kan worden volstaan met een veel minder ingrijpend alternatief, namelijk het toestaan van tijdelijke units, bijvoorbeeld op de locatie Moerbeek 10a. Dit alternatief heeft beduidend minder ruimtelijke impact op de omgeving en door het toestaan van een permanent verblijf wordt ten koste van de omgeving het ruimtelijk belang ondergeschikt gemaakt aan het commercieel belang van de aanvrager. Dit is ontoelaatbaar. Dat het gebouw al is gebouwd en hiervoor aanzienlijke kosten zijn gemaakt, mag in deze totaal niet relevant zijn en van enig gewicht zijn. De vergunninghouder heeft willens en wetens geheel voor eigen risico onderhavig gebouw illegaal gerealiseerd.

Zienswijze 4.

Deze locatie staat er, maar zonder vergunning, maar is toch in gebruik genomen. Dat verbaast indieneer ten hoogste. Hoe kan het zijn dat zij dit zonder vergunning in gebruik mogen nemen? Brutale hebben de hele wereld, dat blijkt hier. Als gemeente zijnde is het niet geloofwaardig hoe jullie handelen en dogen. Dit gaat wel ten koste van het woongenot, en veiligheid van alle burgers in deze gebieden die zich wel netjes aan de regels houden.

Waarom komt dit soort voorzieningen niet op een centrale plek? Straks zitten er veel arbeidsmigranten in 't Veld. Indieneer geeft aan de behoefte van agrariërs te begrijpen, maar dat deze arbeidsmigranten niet altijd voor het eigen bedrijf nodig zijn, en dit gewoon een verdienmodel is. Dat is ook op de Valbrugweg, Westerweg en Raaksmatsweg. Daar zou de gemeente niet in mee moeten gaan. Als er gebouwd mag worden waarom dan niet voor de jongere in de gemeente, misschien dat ze dan blijven en niet worden verbannen door hun eigen gemeente. De (asielzoekers en) arbeidsmigranten krijgen makkelijker huisvesting dan de eigen burgers. Het belang van een paar tuinders staat hoger aan geschreven dan de veiligheid het woongenot en de gezondheid van de burgers van hollands kroon

Indieneer maakt zich ook zorgen over watervervuiling, medicatie en anticonceptie komt via de afvoer van het pand in de sloot. Dat tast de natuur aan.

Arbeidsmigranten zwerven over de weg heen, klimmen over hekken en komen op privé terrein, bijvoorbeeld om te vissen. Er is geen vermaak voor hen en gaan daarom zelf op zoek. Waarom is er geen vermaakvoorziening op de locatie zelf?

Openbare dronkenschap komt ook regelmatig voor. Met alle bijbehorende verkeersrisico's.

Indieneer voelt zich niet gehoord door de gemeente, waarom niet op een andere locatie, centrale locatie op agrisport, bijvoorbeeld, (of bij de wethouder of bestuursleden in de achtertuin). Als iedereen tegen is uit de buurt, hoe kan dit dan worden doorgedrukt?

Zelfs in deze Corona-tijd zitten de arbeiders nog steeds met 7 man in een busje en dat met 4-5 hujsjes. Er wordt geen afstand gehouden. En die mensen gaan ook weer naar bedrijven. Het is een gezondheidsrisico. Er wordt qua handhaving daarop niet doorgepakt. Zijn de regels voor Corona wel bekend bij de mensen, in verband met de taalbarrière?

De huizen in de omgeving dalen in waarde, niemand wil immers naast een migranten hotel wonen. Indieneer woont hier voor de rust en die is ver te zoeken. Alles moet op slot, er is een toename van diefstal van gps-trackers en diesel. Indieneer vermoed dat dit door arbeidsmigranten gedaan wordt.

Indieneer wil eigenlijk anoniem een zienswijze indienen. Toegelicht is dat dat niet kan, maar dat de stukken geanonimiseerd naar de initiatiefnemer en gemeenteraad worden gestuurd. Ik, Ilya de Wilt, heb indieneer toegelicht dat in een eventuele volgende fase, beroep, anoniem blijven ook niet aan de orde is. Indieneer wil in ieder geval dat persoonsgegevens niet bij de initiatiefnemer terechtkomen.