

[Redacted]

Verzenddatum

[Redacted]

Ons kenmerk

Z-231511

[Redacted]

Uw kenmerk

[Redacted]

Uw brief van

[Redacted]

Onderwerp **weigering tijdelijke omgevingsvergunning brandveilig gebruik, bouwen en planologisch strijdig gebruik van een woning op perceel Noorderoeverdijk 39 in Den Oever**

Contact

Erik Menzl

Pagina

1/7

T 088 321 5000

Geachte heer [Redacted]

Op 25 april 2019 hebben wij uw aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning (14 jaar en 12 maanden) ontvangen voor het brandveilig gebruik, bouwen en planologisch strijdig gebruik van een woning t.b.v. logies arbeidsmigranten op het perceel Noorderoeverdijk 39, 1779 AN in Den Oever. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-231511.

Ontwerpbesluit weigering

Gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de beoordeling van uw aanvraag zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, of het exploitatieplan (artikel 2.10 Wabo).

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdig gebruik), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 Wabo). Wij zijn van mening dat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onder de overwegingen lees u waarom.

Dit ontwerp weigeringsbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.

Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media

 facebook.com/hollandskroon

 [@hollandskroon](https://twitter.com/hollandskroon)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

1. *Brandveilig gebruik* (artikel 2.1, lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, hierna: Wabo).
2. *Bouwen* (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo).
3. *Planologisch strijdig gebruik* (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

Dit ontwerp weigeringsbesluit betreft dus nog niet het definitieve besluit dan wel de definitieve weigering omgevingsvergunning.

Vorbereidingsprocedure

Gelet op artikel 3.10 lid 1 onder b van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de *uitgebreide* voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat deze ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en is iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te brengen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. Activiteit Brandveilig gebruik.

Voor de activiteit *brandveilig gebruik* moet het plan volgens artikel 2.13 van de Wabo voldoen aan de volgende criteria:

- het Bouwbesluit.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de brandveiligheid voor het voorziene gebruik niet voldoende is gewaarborgd.

Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan artikel 2.13 van de Wabo en de van belang zijnde regels uit het Bouwbesluit. De aanvraag en de daarbij verstekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat de brandveiligheid voldoende is gewaarborgd.

Tevens is de aanvraag ter advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio (VRNHN). Op basis van de aangeleverde gegevens adviseert de VRNHN de aanvraag te accepteren onder voorwaarde dat gevolg word gegeven aan de voorwaarden/opmerkingen.

Nu wij niet voornemens zijn om de omgevingsvergunning te verlenen worden er ook geen voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

2. Activiteit Bouwen.

Voor de activiteit *bouwen* moet het plan volgens artikel 2.10 van de Wabo voldoen aan de volgende criteria:

- het geldende bestemmingsplan;
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening;
- redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Den Oever 2' en 'Parkeren en Wonen' (hierna: het bestemmingsplan) en heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het plan is in strijd met de volgende bepaling:

Het gebruik van tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten) is niet conform de gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan betreffende de bestemming 'Woondoeleinden', (artikel 3.1 en artikel 3.5 bestemmingsplan 'Den Oever 2').

De huisvesting van tijdelijke werknemers voldoet niet aan het begrip Wonen (artikel 1.4 bestemmingsplan 'parkeren en wonen'). De bewoning door tijdelijke werknemers van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de tijdelijke werknemers slechts enkele weken of maanden in het pand zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid.

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (artikel 4.1 bestemmingsplan parkeren en wonen). Het plan voldoet qua gebruik niet aan de geldende regels, wij zijn niet bereid om hiervan ontheffing te verlenen. Onder Planologisch strijdig gebruik wordt dit verder uitgewerkt.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Welstandsvrij

Het bouwplan is gelegen binnen het in de Welstandsnota Hollands Kroon aangewezen Welstandsvrijgebied. Er heeft dan ook geen toetsing aan welstandscriteria plaatsgevonden. Tevens is er alleen sprake van een wijziging van de brandcompartimentering wat geen gevolgen heeft voor het uiterlijk van de woning.

3. Activiteit Planologisch strijdig gebruik.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdig gebruik), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 Wabo). De door u gevraagde activiteit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Den Oever 2' en 'parkeren en wonen' (hierna: het bestemmingsplan) en heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden'. Het gebruik als logies is niet conform de gebruiksbepalingen uit het bestemmingsplan betreffende de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3.1 en artikel 3.5 Den Oever 2).

Het huisvesting van tijdelijke werknemers voldoet niet aan het begrip Wonen (artikel 1.4 Parkeren en wonen). De bewoning door tijdelijke werknemers van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de tijdelijke werknemers slechts enkel weken of maanden in het pand zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid.

Het plan is tevens in strijd met artikel 4.1. van het bestemmingsplan 'parkeren en wonen'. Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Er wordt geen extra parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

Afwijken van het bestemmingsplan (gebruik)

Omdat het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, moet de aanvraag tot het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo ook worden gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ontheffingsmogelijkheden (gebruik)

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo (kleine buitenplanse afwijking) en de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kruimelgevallen) zoals genoemd in bijlage 2 artikel 4 onderdeel 9 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan als het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van het bij de bouwwerken aansluitende terrein, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesgelegenheid voor werknemers.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Hollands Kroon heeft het Kruimelbeleid gemeente Hollands Kroon (hierna: Kruimelbeleid) vastgesteld. De geconsolideerde versie van het Kruimelbeleid is op 8 juli 2019 inwerking getreden. Dit beleid heeft onder andere betrekking op de toepassing van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van de Bor. Wij moeten toetsen aan het beleid wat van kracht is ten tijde van de beslissing op uw aanvraag. Dat is in dit geval de geconsolideerde versie van het Kruimelbeleid van 8 juli 2019. Hierin zijn onder andere voorwaarden opgenomen voor logies van tijdelijke werknemer (arbeidsmigranten).

Uitgangspunt van dit beleid is dat de gemeente Hollands Kroon onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan logies van maximaal 40 tijdelijke medewerkers als nevenfunctie bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Van deze afwijkingsbevoegdheid kunnen wij geen gebruik maken. Dit omdat de aangevraagde huisvesting niet conform het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is nu de huisvesting niet plaats vindt bij een volwaardig agrarisch bedrijf maar in een burgerwoning in een woonwijk. Logiesaccommodaties in woningen staan wij niet toe.

Motivatie

Het college stelt zich op het standpunt dat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wij uw aanvraag niet kunnen honoreren. De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag.

Het plan omvat het in gebruik nemen van een bestaande woning voor de huisvesting van maximaal 5 tijdelijke werknemers (arbeidsmigranten) in 3 slaapkamers.

Het pand wordt verhuurd aan één uitzendbureau, welke de kamers/bedden weer verhuurt aan hun medewerkers. De medewerkers zijn veelal van verschillende nationaliteiten, wisselen snel en zijn werkzaam bij verschillende of dezelfde (agrarische) bedrijven in de omgeving (geen directe collega's). Van een continuïteit in de samenstelling is geen sprake. Evenmin is er sprake van een onderlinge verbondenheid waardoor de tijdelijke werknemers geen duurzame relatie met elkaar vormen. Nu de eigenaar van het pand noch de huurder de woning bewonen en er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft, is sprake van logies. Indien er sprake is van logies en geen bewoning, is een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' noodzakelijk.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo (binnenplanse ontheffing) kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan door middel van een binnenplanse bevoegdheid geregeld in het bestemmingsplan indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingplan zijn geen binnenplanse bevoegdheden geregeld voor dit plan.

Nu deze aanvraag niet voldoet aan de beleidsregels die zijn omschreven in het kruimelbeleid kunnen wij geen medewerking verlenen. Uitgangspunt van dit beleid is dat de gemeente Hollands Kroon onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan logies van maximaal 40 tijdelijke medewerkers als nevenfunctie bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Van deze afwijkingsbevoegdheid kunnen wij geen gebruik maken. Dit omdat de aangevraagde huisvesting niet conform het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van tijdelijke werknemers nu de huisvesting niet plaats vindt bij een volwaardig agrarisch bedrijf maar in een burgerwoning in een woonwijk. Wij zijn van mening dat het huisvesten van tijdelijke werknemers in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Huisvesting van tijdelijke werknemers in burgerwoningen veroorzaakt veel overlast. Dit betreft voornamelijk geluidsoverlast en overlast van vervuiling. Daarnaast is er parkeeroverlast doordat de tijdelijke werknemers vaak allen een auto hebben en deze bij de woning parkeren. Hierdoor ontstaat er parkeeroverlast (te kort). Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

Het huisvesten van tijdelijke werknemers in burgerwoningen betekent een onttrekking van deze woningen aan de woningvoorraad. In de gemeente Hollands Kroon is een te kort betaalbare woningen. Door het aangevraagde gebruik (logies) niet toe te staan bij woningen blijven deze woningen op de markt voor bijvoorbeeld starters of tijdelijke werknemers die zich permanent willen vestigen in de gemeente.

Tevens moet voorkomen worden dat het parkeren ten behoeve van de logiesaccommodatie leidt tot een te kort aan parkeerplaatsen voor de omgeving. Om deze reden dient parkeren op het eigen terrein plaats te vinden. Per twee logiesplaatsen dient daarom minimaal één parkeerruimte op eigen terrein te worden gerealiseerd. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, zal in onderling overleg worden bekeken of er

andere mogelijkheden zijn. Er is hier sprake van vijf logiesplaatsen wat betekent dat er minimaal drie parkeerplaatsen, naar boven afgerond, moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. In de onderbouwing wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen. Uit de onderbouwing en onderzoek blijkt het niet mogelijk om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Verder wordt in de onderbouwing ervan uitgegaan dat het parkeren geacht wordt op te lossen in het openbaar gebied. Dit is in afwijking met het beleid. Tevens is dit niet in onderling overleg met de gemeente besproken.

Ook uit de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' volgend uit BP Parkeren en Wonen blijkt dat de gemeente voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW hanteert. Bij de realisatie van een nieuwe functie dient er voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er dient volledig op eigen terrein te worden geparkeerd. Er zijn geen CROW-normen beschikbaar om de parkeerbehoefte te beoordelen bij logiesaccommodaties voor tijdelijke werknemers. In tegenstelling tot een verblijf in een hotel, verblijft een tijdelijke werknemer een paar weken tot een paar maanden aaneengesloten in een logiesaccommodatie. De logiesaccommodatie is over het algemeen volledig bezet met één of twee personen per slaapkamer. Er is bij de bepaling van de parkeerbehoefte aansluiting gezocht bij een enigszins vergelijkbare functie "kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)".

Uit deze richtlijnen blijkt dat de parkeernorm voor 'kamerverhuur zelfstandig – niet studenten' tussen 0,6 (minimaal) en 0,8 (maximaal) per kamer zit (niet/weinig/matig stedelijk - rest bebouwde kom). Daarbij komt nog 0,2 per woning voor bezoekers.

Op basis van deze richtlijnen zou u de volgende parkeerplekken moeten realiseren:

- minimaal $0,6 \times 3 \text{ kamers} + 0,2 = 2$;
- maximaal $0,8 \times 3 \text{ kamers} + 0,2 = 2,6$ dus 3 (afgerond naar boven), parkeerplaatsen zou moeten creëren.

Met de nieuwe ontwikkeling worden er 3 kamers gerealiseerd. Totaal worden er 5 bedden gerealiseerd. Dit betekent dat er 3 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Uit uw aanvraag blijkt dat u geen extra parkeerplekken gaat realiseren. Nu dit niet mogelijk is wordt er afgeweken van de regels uit het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande is de gemeente van mening dat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wij uw aanvraag moeten weigeren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Wanneer een plan strijdig is met het bestemmingsplan, dient het plan getoetst te worden aan de PRV. Het plan is in strijd met de geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Artikel 26 onder f van de PRV bepaalt dat gebied in de huisvesting van tijdelijke werknemers kan worden voorzien, indien de huisvestingsvoorziening wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel, de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, en het een ondergeschikte functie ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft. Nu de huisvesting niet plaatsvindt binnen een agrarisch bouwblok is uw plan in strijd met de PRV.

Ter inzage legging

De ontwerpbeschikking wordt op 10 oktober 2019 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officielebekendmakingen.nl. Vanaf 11 oktober 2019 ligt het ontwerp van de beschikking gedurende zes weken ter inzage en is iedereen in de gelegenheid om zienswijzen in te brengen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit kunnen binnen zes weken na ter inzage legging zienswijzen naar voren worden gebracht. U kunt deze richten aan:

College van burgemeester en wethouders van Hollands Kroon
Postbus 8
1760 AA Anna Paulowna

Uw zienswijze dient het volgende te bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welke beschikking het gaat (het beste kunt u een kopie van deze brief bijsluiten);
- de redenen waarom u het er niet mee eens bent;
- uw handtekening.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

Erik Menzl,
medewerker team Vergunningen

c.c. : Taats Architecten (markleegwater@taats.nl).

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 25 april 2019;
- 002 190-19_DO-01_20190715;
- 003 Ruimtelijke onderbouwing Noorderoeverdijk 39.