

Verzenddatum
2 april 2020

Ons kenmerk
Z-244063

Uw kenmerk

Uw brief van

Onderwerp Ontwerpbesluit tijdelijke uitgebreide omgevingsvergunning
Perceel: Balgweg 107 in Breezand

Contact

Erik Menzl

Pagina
1/8

T 088 321 5000

Geachte heer

Op 27 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee woonunits en een sanitair gebouw voor de huisvesting van uw tijdelijke werknemers (28 personen) op het perceel Balgweg 105, 1764 KD Breezand voor de periode van 15 jaar. Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen, Planologisch strijdig gebruik en Brandveilig gebruik op het perceel Balgweg 105 in Breezand te verlenen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-244063.

Ontwerpbesluit

Wij willen de omgevingsvergunning verlenen. Dit ontwerpbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo);
2. *Bouwen* (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
3. *Brandveilig gebruik* (artikel 2.1, lid 1 onder d van de Wabo).

Dit ontwerpbesluit betreft dus nog niet het definitieve besluit dan wel de definitieve verleende omgevingsvergunning.

Vorbereidingsprocedure

Gelet op artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de *uitgebreide* voorbereidingsprocedure van toepassing. Op 23 september 2019 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 22 januari 2020 ontvangen.

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

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Dit houdt in dat deze ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te brengen.

Overwegingen

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

1. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kop van Noord-Holland' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone en gebiedsaanduiding wetgeving zone - wijzigingsgebied. Het realiseren van twee woonunits en een sanitair gebouw voor de huisvesting van tijdelijke werknemers op deze locatie is in strijd met deze bestemming.

Het plan, voor de Balgweg 105 te Breezand, is in strijd met artikel 3.1 en artikel 3.3 van het bestemmingsplan. In deze artikelen is opgenomen welke bedrijven en welk gebruik is toegestaan op deze locatie. Het gebruik van de gronden en bebouwing voor de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt niet omschreven in deze artikelen als toegestaan en is dus niet toegestaan.

Nu er sprake is van complete nieuwbouw waarbij het voorgenomen gebruik (logies) in strijd is met het bestemmingsplan, kan er geen vergunning worden verleend op basis van artikel 4 lid 1 en 9 bijlage II Bor. Er kan geen kruimelvergunning verleend worden omdat er geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk. Volgens de definitiebepalingen is in de volgende gevallen sprake van een 'bijbehorend bouwwerk':

- de uitbreiding van een hoofdgebouw;
- de oprichting van een nieuw bouwwerk met een dak, dat functioneel verbonden is met een hoofdgebouw dat op hetzelfde perceel staat.

Wanneer een nieuw bouwwerk wordt opgericht, geldt dat dit alleen als bijbehorend bouwwerk als het functioneel verbonden is met het hoofdgebouw op het perceel. Dit houdt in dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Een kruimelvergunning kan bijvoorbeeld niet worden verleend voor de bouw van een woning op een perceel met een kantoor (en bijhorende kantoorbestemming). Het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders is in het bestemmingsplan als strijdig gebruik aangemerkt. Het te bouwen bouwwerk (logies) is niet functioneel verbonden met het hoofdgebouw (agrarisch) en kan daarom niet worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Verder ligt het plan binnen het bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen'. Hierin staan o.a. regels opgenomen die gaan over het voorzien van voldoende parkeergelegenheid bij een planontwikkeling. Het parkeren binnen dit plan wordt geregeld op de locatie en hieruit volgen geen beperkingen voor het voorgenomen initiatief.

Als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan kan, in deze situatie, de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo. Om te kunnen beoordelen of afwijken van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de onderbouwing is onder andere gemotiveerd waarom het hier mogelijk is om twee woonunits en een sanitair gebouw voor de huisvesting van tijdelijke werknemers toe te voegen ten opzichte van wat het bestemmingsplan toestaat. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van plan af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

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.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, als wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit besluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Welstandsluw

Het bouwplan is gelegen binnen het in de Welstandsnota Hollands Kroon aangewezen Welstandsluwe-gebied. Binnen dit gebied geldt een licht preventief welstandstoezicht waarbij voldaan moet worden aan globale welstandsregels. De regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. Het voorliggende bouwplan vormt geen excès en voldoet aan de globale welstandsregels. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota Hollands Kroon en daarmee artikel 12a van de Woningwet. De welstandsregels waar het bouwplan aan voldoet zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

3. 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 wordt geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de van belang zijnde regels uit het Bouwbesluit 2012. Gelet op de stukken bij de aanvraag wordt voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit op het gebied van brandveilig gebruik.

Tevens is de aanvraag ter advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Op 7 januari 2020 heeft de VRNHN definitief advies gegeven over het plan (UIT-2020-19344). De omgevingsvergunning brandveilig gebruik is door de VRNHN getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit.

De Veiligheidsregio adviseert ons om onder voorwaarden akkoord te gaan met de aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik.

Nu er is aangetoond dat de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd is, is er geen weigeringsgrond.

Nu wij van plan zijn af te wijken van het geldende bestemmingsplan en het aannemelijk is dat het plan voor het overige voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand kan ook de omgevingsvergunning voor deze onderdelen worden verleend.

Voorwaarden

Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo:

1. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteiten overeenkomstig het bouwplan en de bouwtekening(en) + bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De omgevingsvergunning wordt afgegeven ten behoeve van het aanbieden van logies aan maximaal 28 tijdelijke werknemers verdeeld over twee gebouwen met een maximum van 14 werknemers per gebouw. Er wordt aan niet meer dan 28 personen gelijktijdig logies aangeboden.
3. De bedrijfswoning zal worden bewoond door een beheerder, welke zorg draagt voor toezicht en beheer op het perceel.
4. De 28 tijdelijke werknemers dienen werkzaam te zijn op het bedrijf van Jos Duineveld Breezand B.V. gevestigd op de Balgweg 105 in Breezand. De huisvesting is alleen ten behoeve van eigen personeel.

5. Er dienen 14 parkeerplaatsen extra op het eigen perceel te worden gerealiseerd te worden sec alleen voor de huisvesting. Totaal dienen er 14 extra parkeerplaatsen op het eigen perceel in stand te worden gehouden gedurende de periode van de omgevingsvergunning.
6. Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn:
 - Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
 - Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
 - Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010;
 - Gekoppelde rookmelders conform de NEN2555.
7. De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.
8. Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:
 - Verklaring dat de gekoppelde rookmelders voldoen aan de NEN 2555;
 - Akkoord verzekeraar dat brandslanghaspels kunnen vervallen;
 - Ontruimingsinstructies waarbij rekening is gehouden met verschillende talen. Bij het opstellen van een ontruimingsinstructies kan gebruik worden gemaakt van de NEN 8112, "Leidraad voor ontruimingsplannen voor gebouwen".
9. Binnen 1 maand na het verstrijken looptijd van deze omgevingsvergunning (1 juni 2035) is de vergunninghouder verplicht om de, voor verlening van deze tijdelijke omgevingsvergunning, oorspronkelijke toestand hersteld te hebben. Dit houdt in dat het tijdelijke bedrijfsgebouwen (twee woonunits en een sanitair gebouw) moeten worden verwijderd van het perceel en het gebruik te worden gestaakt.
- 10. Voordat u het pand in gebruik neemt dient het pand afgeschouwd en goedgekeurd te worden door de gemeente en de VRNHN.**
11. De voorwaarden genoemd in de bijlage 'Voorschriften (ver)bouwen' zijn van toepassing.
12. Constructieve gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw worden aangeleverd en voor aanvang zijn goedgekeurd.
13. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 2 jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, b of g gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Voortijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning en niet voldoen aan de voorwaarden zorgt voor een strijdig gebruik en zal leiden tot handhavend optreden.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg bij een uitgebreide procedure van toepassing. Gezien het beleid van het rijk in deze is vooroverleg met deze partij niet noodzakelijk. Wij hebben het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen vooroverlegreactie gevraagd omdat het plan geen onevenredige nadelige invloed heeft op de waterhuishouding en de drempelwaarde niet overschrijdt. In de Keur geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak onder de 800 m2 blijft geen compensatie van extra oppervlaktewater is vereist. Het initiatief voorziet in ongeveer 357 m2 nieuwe bebouwing. Van een toename van het verhard oppervlak met 800 m2 of meer is geen sprake. Het realiseren van extra oppervlaktewater is daarom niet noodzakelijk.

De Provincie wordt gelijktijdig met de ter inzage om een reactie gevraagd. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, omdat de ontwikkeling binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 26, lid 1 onder f) vallen.

Verklaring

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 vastgesteld. Het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is op 13 maart 2015 in werking getreden. Op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt op 6 april 2020 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officielebekendmakingen.nl. Vanaf 7 april 2020 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
team vergunningen

c.c. Hollands Kroon Architectuur (info@hkarchitectuur.nl)

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 27 augustus 2019;
- 002 18-684_DO-00_2019-08-27;
- 003 18-684_DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07 -Plattegrond brand;
- 004 Ruimtelijke onderbouwing Balgweg 107 Breezand 20 januari 2020;
- 004a Bijlage -1 Watertoets - DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07;
- 004b Bijlage -2 Aeries tijdelijke situatie Balgweg 105 - DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07;
- 004c Bijlage -3 Aeries eindsituatie Balgweg 105 - DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07;
- 004d Bijlage -4 Overzicht verblijfsperiodes - DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07;
- 004e Bijlage -5 Advies VRNHN - DO-01_2019-08-27_Wijz_A_2019-11-07;
- 005 melding_aimsessie_a88l1nm35do;
- 006 2019 10 02 - Formulier ABC;
- aandachtspunten bij (ver)bouwen.

Aandachtspunten bij (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u begint met de bouw, willen wij u op enkele aandachtspunten wijzen. In uw omgevingsvergunning staan mogelijk nog meer verplichtingen die voor u van belang zijn. Degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert is verplicht de voorschriften van de omgevings-vergunning na te leven.

Melding start en gereedkomen van de werkzaamheden

De gemeente moet op tijd op de hoogte worden gesteld van de start en het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit doet u door daar melding van te maken. Deze verplichting staat in artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012. De aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee werkdagen voor aanvang melden. De beëindiging van de werkzaamheden moet u uiterlijk op de dag van de beëindiging melden. Een vergunningplichtig bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen nadat het bouwwerk gereed is gemeld. Dit om te voorkomen dat een onveilige situatie kan ontstaan.

Hoe kunt u de melding doen?

U kunt de genoemde meldingen doen via het online formulier <https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>. Eventueel kan dit ook via telefoonnummer 088-3215000.

Afscheiding bouwterrein

Als er op het bouwterrein gevaar of hinder te verwachten is, moet het terrein worden afgezet. Een doeltreffende afzetting moet het bouwterrein van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein afscheiden. Het verkeer moet hier zo min mogelijk hinder van ondervinden. Ook de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen en terreinen

Het is mogelijk dat tijdens de bouw wegen en terreinen schade oplopen. Dit moet u bij ons melden via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

U bent verantwoordelijk voor de schade en u moet dus ook de rekening betalen. Wij adviseren u voor aanvang van de bouw de huidige onderhouds-situatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen. Zo kan er achteraf geen discussie ontstaan of de schade door de bouw is veroorzaakt.

Blokkeren doorgaande openbare weg

Wanneer u tijdens de bouwwerkzaamheden de openbare weg voor enige tijd volledig blokkeert, is het van belang dat u dit op tijd aan ons door geeft. Wij maken er een melding van naar de hulpdiensten zodat de brandweer en ambulance op de hoogte zijn van deze afzetting. Meldingen kunt u doorgeven via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

Een korte afsluiting van 0 tot 8 uur dient 3 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Een lange afsluiting + 8 uur, dient minimaal 6 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Bij grote (volledige) afsluitingen en op drukke doorgaande wegen en bus routes is maatwerk nodig. Daarom moeten deze minimaal 21 werkdagen van te voren gemeld worden. Dit geeft ons tijd om een publicatie te regelen en anderen partijen in te lichten. Een afsluiting dient te allen tijde volgens de CROW normen uitgevoerd te zijn (publicatie 96A/B). Mocht een afsluiting niet aangemeld zijn dan treedt de buiten gewoon opsporingsambtenaar verbaliserend op.

Brandveiligheid heeft u in eigen hand

Een belangrijk onderdeel bij (ver)bouwen is de brandveiligheid. Het komt vaak voor dat door onwetendheid uw bouwwerk niet meer voldoet aan de minimale eisen van brandveiligheid.

De brandweer heeft een handige app ontwikkeld waar u een beter inzicht krijgt in de mogelijke gevaren. De app is in principe voor woningen maar is ook te gebruiken voor andere bouwwerken.

De app is beschikbaar in de App Store voor Apple-apparaten en in Google Play voor Android. Daarnaast kan de app gedownload worden via de landelijk brandweerwebsite op www.brandweer.nl/woningcheck-app. Heeft u vragen omtrent brandveiligheid?

Mail dan naar brandweerteamnoord@vrnbn.nl