

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Verzenddatum
28 januari 2020
Ons kenmerk
Z-220457
Uw kenmerk

Uw brief van

Onderwerp Concept weigering omgevingsvergunning
Perceel Moerbeek 6a in 't Veld

Contact

E. Menzl

Pagina
1/6

T 088 321 5000

Geachte heer [Redacted]

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning van 28 maart 2019 voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen ten behoeve van de realisatie van een logiesaccommodatie voor uw tijdelijke werknemers op het perceel Moerbeek 6a in 't Veld alsnog te weigeren. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-220457.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de uitgebreide procedure had moet worden gevolgd als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omdat uw plan niet past binnen de regels van het gelende bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van plan om uw aanvraag te weigeren. In deze brief leest u waarom.

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 van plan de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als 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.

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.

Dit ontwerp weigeringsbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. *Planologisch strijdig gebruik* (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).
2. *Bouwen* (artikel 2.1, lid 1 onder a 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 ontwerpbeschikking 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:

Activiteit Planologisch strijdig gebruik betreffende ‘gebruik’ en ‘uitvoeren werk’ en ‘bouw’

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 ‘Buitengebied voormalige gemeente Niedorp’ en heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’. Het plan is in strijd met de volgende punten artikelen uit het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.5, lid j: het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders, anders dan op een bestaande locatie en in bestaande omvang (gebruik).
2. Artikel 3.7, lid a onder 2: Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden (uitvoeren van een werk).
3. Artikel 24.2, lid a sub 1 en 2: bepaalt dat aanvullend op de bouwregels voor de overige bestemmingen er door de aanvrager documentatie of archeologisch onderzoek moet worden overlegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn en in hoeverre deze verstoord zijn (bouw).

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.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken; of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 8 oktober 2019 de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' vastgesteld. Dit beleid is op 21 oktober 2019 inwerking getreden. Wij moeten toetsen aan het beleid wat van kracht is ten tijde van de beslissing op uw aanvraag.

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. Grootschalige 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.*

Artikel 4 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.*

Motivatatie

Wij stellen ons 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 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' (hierna: bestemmingsplan) en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbstemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Het plan is in strijd met de volgende punten artikelen uit het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.5, lid j: *het gebruik van gronden en bebouwing voor de huisvesting van seizoenarbeiders, anders dan op een bestaande locatie en in bestaande omvang **(gebruik)**.*

2. Artikel 3.7, lid a onder 2: *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden **(uitvoeren van een werk)**.*

3. Artikel 24.2, lid a sub 1 en 2: *bepaalt dat aanvullend op de bouwregels voor de overige bestemmingen er door de aanvrager documentatie of archeologisch onderzoek moet worden overlegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn en in hoeverre deze verstoord zijn **(bouw)**.*

Wij hebben overwogen of er met een ontheffing van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan het plan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Uw plan past echter niet binnen de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon.

Op 9 januari 2020 heeft de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie geoordeeld dat uw plan niet past binnen artikel 4 van de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon. Op het perceel Moerbeek 6 is geen agrarisch bedrijf gevestigd (artikel 1). De behoefte van de tijdelijke medewerkers is bij de bedrijven op de percelen Moerbeek 10 en Moerbeek 38 en niet bij een agrarisch bedrijf dat op de Moerbeek 6 is gevestigd. De logiesfunctie op het perceel Moerbeek 6 is een zelfstandige, niet ondergeschikte functie.

Daarnaast past uw aanvraag niet binnen artikel 2 lid 2 van de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon, omdat u de omgevingsvergunning permanent heeft aangevraagd. Vergunningen kunnen voor maximaal 20 jaar verleend worden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Wanneer een plan strijdig is met het bestemmingsplan, moet het plan getoetst te worden aan de PRV. Het plan is in strijd met de geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Artikel 26 lid 1 Provinciale ruimtelijke verordening

f 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.

Uw aanvraag is in strijd met artikel 26 lid 1 onder f van de Provinciale ruimtelijke verordening nu de stichting agrarische beoordelingscommissie heeft geconstateerd dat er binnen het bouwblok aan de Moerbeek 6 geen agrarisch bedrijf is gevestigd. De huisvesting is niet ten behoeve van een de agrarische bedrijfsvoering ter plaatste.

Gelet op bovenstaande is de gemeente van mening dat uw plan niet past binnen de beleidsregels logiesfuncties tijdelijke werknemers en de provinciale ruimtelijke verordening. Nu uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening moeten wij uw aanvraag weigeren.

Ter inzagelegging

De ontwerpbeschikking wordt op 30 januari 2020 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officielebekendmakingen.nl Vanaf 31 januari 2020 ligt het ontwerp van de beschikking 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 inzagelegging 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 moet 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

Cc. : Architectenburo Jan Kramer B.V. (info@architectenburojankramer.nl).

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 17 december 2018;
- 000a Moerbeek-6_aanvraag grondwal;
- 001 18-50 Wit-Moerbeek set-tekstaat-190213;
- 001a 18-050_Wit-Moerbeek_BA30-190313;
- 002 18-050_Wit-Moerbeek_BBB-181214;
- 003 statische berekeningen 181221;
- 004 ROB Huisvesting buitenlandse werknemers Moerbeek 6 te 't Veld 20191107;
- 004a Quicksan WNb Moerbeek 6 t Veld;
- 004b rapport bodemonderzoek;
- 004c Memo luchtkwaliteit Moerbeek 6 't Veld;
- 004d Rapport AERIUS-berekening Moerbeek 6;
- 004e HHNK melding AB lozing via IBA 3a.