

Verzenddatum
26 juli 2022
Ons kenmerk
Z-307663
Uw kenmerk

Oosterkwelweg 15
1771MH WIERINGERWERF

Uw brief van

onderwerp
Ontwerp weigering omgevingsvergunning
Perceel Oosterkwelweg 15 in Wieringerwerf

Contact

Pagina
1/8

T 088 321 5000

Geachte heer

Op 6 juli 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk veranderen van de voormalige bedrijfswoning t.b.v. huisvesting van 8 tijdelijke werknemers op het perceel Oosterkwelweg 15, in Wieringerwerf. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-307663.

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, voor het gedeeltelijk veranderen van de voormalige bedrijfswoning t.b.v. de huisvesting voor 8 arbeidsmigranten, te weigeren.

Dit ontwerp weigeringsbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

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

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).

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d (brandveilig gebruik), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de brandveiligheid.

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.

Wij zijn van mening dat uw plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet voldoet aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de brandveiligheid (Bouwbesluit). Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Onder de overwegingen lees u waarom.

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 bouwen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand of het exploitatieplan. Uw bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan en het Bouwbesluit 2012. Waarom leest u in de overwegingen onder de activiteiten planologisch strijdig gebruik en brandveilig gebruik.

2. 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 de bestemmingsplannen 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening' (planvoorschriften), bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' en 'Facetplan – logies' (hierna: het bestemmingsplan) en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en een nadere functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

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

Het plan om de te slopen voormalige agrarische bedrijfswoning deels te verbouwen tot logiesaccommodatie voor tijdelijke werknemers is in strijd met artikel 3.5.2 van het gelende bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat binnen de bestemming 'Agrarisch' geen huisvesting van seizoenarbeiders is toegestaan.

Afwijken van het bestemmingsplan

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

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 voor de in het bestemmingsplan genoemde gevallen.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken (artikel 3.6.2) van het bepaalde in lid 3.5.2 ten behoeve van de permanente huisvesting van seizoensarbeiders onder de voorwaarde dat:

- a. de huisvesting plaatsvindt in bestaande dan wel nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. maximaal 20 personen gehuisvest mogen worden;
- c. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
- d. een bedrijfswoning aanwezig is waar de eigenaar of een gedelegeerde bedrijfsleider woont;
- e. de permanente huisvesting van tijdelijke werknemers niet gecombineerd mag worden met tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. positief advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord onderscheidenlijk het Veiligheidsbureau Wieringen-Wieringermeer;
- g. de huisvesting geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven;
- h. het perceel in de provinciale verordening structuurvisie is opgenomen in bestaand bebouwd gebied, dan wel Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied. (artikel 3.6.2)

Uw plan voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.6.2.

Geen seizoenarbeiders

Uit de ruimtelijke motivatie blijkt dat er op het perceel Oosterdamsterweg 15 de Maatschap Huisman-Kuilman is gevestigd. Dit agrarische bedrijf heeft 125 stuks melkvee. Een neventak is het bieden van dagopvang voor cliënten met een verstandelijke of lichamelijke handicap. Het houden van 125 stuks melkvee is een type bedrijf wat, zeker in deze omvang, geen seizoensarbeid kent en dus ook geen behoefte heeft aan tijdelijke werknemers. De tijdelijke werknemers zijn werkzaam in de Wieringermeer, op het eigen bedrijf van aanvrager, maar voornamelijk bij akkerbouwbedrijven in de omgeving. Duidelijk is dat de tijdelijke werknemers niet uw eigen werknemers zijn, maar de werknemers van omliggende akkerbouwbedrijven. Dit is ook op 29 maart 2022 door uw gemachtigde bevestigd tijdens een gesprek op zijn kantoor.

De aangevraagde logiesfunctie betreft dus een zelfstandige niet-agrarische nevenactiviteit bij uw agrarische bedrijf. Omdat er geen sprake is van seizoensarbeid (de logiesaccommodatie wordt het gehele jaar gebruikt ten behoeve van medewerkers van andere bedrijven) voor tijdelijke werknemers van uw bedrijf maar hoofdzakelijke voor andere bedrijven, kan er geen gebruik worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheden zoals genoemd in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan.

Nabijgelegen percelen en bedrijven

Artikel 3.6.2 bepaalt dat de huisvesting geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet de gemeente nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Daarnaast heeft de toekomstige gebruiker belang bij een goed woon- en verblijfsklimaat. Het gaat er dus om dat een goed woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd en dat niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

De voormalige bedrijfswoning ligt op circa 29 meter vanaf het agrarische bouwperceel van Oosterkwelweg 16 welke is bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning;
- b. teeltondersteunend glas;
- c. bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;
- g. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- h. aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- i. het oprichten en ingebruiknemen van een biomassainrichting voor eigen gebruik;
- j. een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

artikel 1.12 agrarisch bedrijf

een volwaardig bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie van daarvan;

artikel 1.61 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.

U heeft het niet inzichtelijk gemaakt dat het naburige bedrijf, Oosterkwelweg 16, niet in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Volgens de vaste rechtspraak dient hierbij te worden uitgegaan van een maximaal planologische invulling. In paragraaf 6.1 van de ruimtelijke motivatie heeft u onderbouw dat er kan worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter, die zou gelden voor het op het perceel Oosterkwelweg 16 gevestigde bedrijf. U bent echter niet uitgegaan van een maximaal planologische invulling en heeft gemeten van de gevel van de logiesfunctie tot aan de gevel van de bedrijfsbebouwing en niet vanaf de nieuwe functie tot het bouwblok van het naastgelegen bedrijf.

Voor een melkveehouderij of akker en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief), die zich volgens de planvoorschriften, ook op het perceel Oosterkwelweg 16 kan vestigen is de grootste richtafstand 50, respectievelijk 100 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. U heeft niet kunnen onderbouwen dat er kan worden afgeweken van de richtafstand.

U heeft niet aangetoond dat het naburige bedrijf door de nieuwe functie wordt beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Geen goed woon- en leefklimaat aangetoond

Het bevoegd gezag zorgt ook voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" (art 3.1 Wro). U heeft niet kunnen aantonen dat er in en om de logiesfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De huisvesting is voornamelijk bedoeld voor de werknemers van omliggende akkerbouwbedrijven en niet voor uw eigen bedrijf. Nu het pand het gehele jaar gebruikt wordt is er sprake van een geurgevoelig object. U heeft een melkveehouderij waarbij de stal pal naast de beoogde logiesfunctie staat. U heeft niet voldoende onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Ook voor wat betreft het aspect geluid en stof vanuit uw eigen bedrijfsvoering heeft u niet inzichtelijk gemaakt dat er in en om de huisvesting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wij stellen ons op het standpunt dat er geen sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat nu de logiesfunctie pal naast de stal komt te staan.

Nu we geen medewerking kunnen verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo (binnenplanse ontheffing) hebben we verder gekeken wat mogelijk is. 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 (Bor), kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan *voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen*, mits wordt voldaan aan de beleidsregels van de gemeente Hollands Kroon m.b.t. de arbeidsmigranten.

Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten maart 2022

De gemeenteraad heeft op 8 oktober 2019 de 'Beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon' vastgesteld. Dit beleid is in maart 2022 gewijzigd naar 'Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten 2022' en op 25 maart 2022 inwerking getreden. Wij moeten toetsen aan de 'Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten 2022'. Dit beleid heeft onder andere betrekking op de toepassing van artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van de Bor.

Wij hebben overwogen of er doormiddel van een “kleine” buitenplanse ontheffing op basis van de beleidsregels *logiesfuncties arbeidsmigranten maart 2022* een ontheffing van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Het plan is echter in strijd met dit beleid omdat dit alleen mogelijkheden biedt voor de huisvesting van eigen werknemers (artikel 4, Logiesfuncties op een agrarisch bouwperceel). U wilt voornamelijk de werknemers van andere bedrijven huisvesten op uw bedrijf.

Logiesfuncties zijn, als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf, toegestaan als ze geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven. De logiesfunctie is primair voor de huisvesting van eigen medewerkers van het bedrijf. Er is een maximaal aantal van 40 personen per volwaardig agrarisch toegestaan. De logies kunnen alleen worden geboden voor zover dat ziet op de eigen behoefte. Zoals uit de aanvraag en de gespreken met uw gemachtigde naar voren komt wilt u voornamelijk de werknemers van andere bedrijven huisvesten op uw bedrijf. Tevens heeft u niet onderbouwd kunnen aantonen dat het gewenste aantal logiesplekken (8) overeenstemt met de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van uw bedrijf. Wij dan ook niet bereid om af te wijken van de beleidsregels. Wij willen versnippering van logiesfuncties voor arbeidsmigranten, waarbij de huisvesting niet plaatsvindt op het agrarische bedrijf waar de arbeidsmigrant werkt, voorkomen. Nieuwe logiesfuncties kunnen omliggende (agrarische) bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Ook worden verkeersbewegingen in het buitengebied tussen de logiesplek en de werklocatie voorkomen.

Bovendien moeten wij op basis van dit beleid (artikel 2, Algemene regels) ook toetsen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de omliggende niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De Omgevingsdienst (ODNHN) heeft op 30 november 2021 (kenmerk OD.355501) en op 3 mei 2022 (kenmerk OD.370880) geconcludeerd dat er onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De adviezen van de omgevingsdienst maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Nu er onvoldoende is aangetoond dat er in de logiesaccommodatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, het plan in strijd is met de beleidsregels *logiesfuncties arbeidsmigranten maart 2022* en het naastgelegen bedrijf mogelijk in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, weigeren wij de omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik.

3. Activiteit Brandveilig gebruik gebouwen

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. De veiligheidsregio heeft op 27 oktober 2021 (kenmerk UIT-2021-23740) en op 4 april 2022 (kenmerk UIT 2022-25042) geconcludeerd dat er onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van belang zijnde regels voor wat betreft de brandveiligheid. De adviezen van de veiligheidsregio maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Nu het onvoldoende aannemelijk is gemaakt van het plan voldoet aan de van belang zijnde regels voor wat betreft de brandveiligheid (o.a. Bouwbesluit) weigeren wij de aanvraag voor de activiteit brandveilig gebruik.

Ter inzagelegging

De ontwerp weigeringsbeschikking wordt op 28 juli 2022 bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officialebekendmakingen.nl. Vanaf 29 juli 2022 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 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 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 burgemeester en wethouders,

medewerker team Vergunningen

Cc:

- Commandeur Bouwontwikkeling,

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 6 juli 2021;
- 002_tek_blad_nr_01_-_18022022;
- 003_tek blad nr 02 – 11032022;
- 004_ventilatieberekening_30092021;
- 005_Ruimtelijke_motivatatie_oosterkwelweg_15_Wieringerwerf_v2;
- 005a_AERIUS_bijlage_20210909154515_RrGVUFkNAFpS;
- 005b_stikstof_depositie_analyse_Oosterkwelweg_15_v2;
- 006_melding_aimsessie_aer7reeg2zf;
- 20220404_advies VRNHN_niet akkoord_25042_1;
- 20211027_advies VRNHN_niet akkoord_23740_1;
- 20211027_advies VRNHN 1_003_tek_blad_nr_02_-_01102021 gewijzigd_BRW;
- 20220503 advies ODNHN_niet akkoord_370880_Advies_Oosterkwelweg_15A_Wieringerwerf;
- 20211130 advies ODNHN_niet akkoord_355501_Advies_Oosterkwelweg_15A_Wieringerwerf.