

Verzenddatum
7 november 2024

Ons kenmerk
Z-498775

Uw kenmerk

Uw brief van

Werfstraat 2
1756 CA Wieringerwerf

onderwerp

Besluit verleende buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) voor het wijzigen van de bestemming/functie gemengd naar bestemming/functie wonen

Perceel: Werfstraat 2 in Wieringerwerf

Pagina

1/9

Contact

T

Beste

Op 24 juli 2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het perceel Werfstraat 2 in Wieringerwerf ontvangen. De aanvraag is geregistreerd onder (zaak)nummer Z-498775. De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming/functie 'Gemengd' (artikel 10) naar de bestemming 'Wonen' (artikel 18). Het wijzigen van de bestemming middels een BOPA is niet mogelijk. Middels dit besluit wordt daarom toestemming gegeven voor het regulier bewonen van het gewenste pand. Het aanwezige bijbehorende bouwwerk mag als dusdanig worden gebruikt voor het regulier bewonen. In deze brief vindt u meer informatie over uw aanvraag. Op uw aanvraag is op basis van artikel 16.5.2. van de Omgevingswet de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

1. Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bouwactiviteit (omgevingsplan), artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, hierna Ow).

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning betreft wijzigen van de bestemming 'Gemengd' (artikel 10) naar de bestemming 'Wonen' (artikel 18) om reguliere bewoning toe te staan. Het wijzigen van de bestemming is niet mogelijk middels een BOPA. Er wordt daarom middels deze BOPA toestemming gegeven voor het regulier bewonen van het pand en het gebruiken van het aanwezige bijbehorende bouwwerk ten behoeve van het regulier bewonen, zoals weergegeven in de gewaarmerkte stukken. In deze situatie kan geen gebruik worden gemaakt van de regeling voor voormalige bedrijfswoningen zoals genoemd in het Besluit kwaliteit

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

leefomgeving. Gezien het feit dat er in de omgeving al reeds woningbouw is gerealiseerd, is daarom gekozen voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zodat het pand regulier kan worden bewoond.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bouwactiviteit (omgevingsplan), artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow).
 - Dat conform de aanvraag mag worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan (Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder a, juncto Besluit kwaliteit leefomgeving hierna Bkl, artikel 8.0a, tweede lid). Er is gebruik gemaakt van artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl, omdat het omgevingsplan niet beschikt over een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dit project.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften zijn later in dit besluit te vinden onder 'Voorschriften'.

Deze omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na verzenddatum van deze brief. Op deze dag begint ook de bezwaartermijn. Meer informatie hierover vindt u later in dit besluit onder 'Bezwaarclausule'.

Let op

U ontvangt geen legesnota achteraf; de (leges)nota treft u bijgaand aan **pagina 9**.

Procedureverloop

- Op 24 juli 2024 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met het zaaknummer Z-498775.
- Op 4 september 2024 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 10 september 2024 ontvangen.
- Op 17 september 2024 is de beslistermijn van de aanvraag verlengd met zes (6) weken.
- De streefdatum voor de beslistermijn is 4 november 2024.

Overwegingen

De beoordeling vindt plaats op grond van paragraaf 5.1.3. van de Omgevingswet juncto de artikelen 8.0a lid 2 en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, hierna Bkl. Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

De 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' is getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Uit de toetsingen is gebleken dat uw aanvraag niet voldoet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit blijkt uit het volgende:

1. Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bouwactiviteit (omgevingsplan))

Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Het plan ligt in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bekend als het voormalige bestemmingsplan 'Wieringerwerf'. Het perceel beschikt over de enkelbestemming: 'Gemengd' (artikel 10). Bij deze enkelbestemming behoren de volgende planregels:

Enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 10)

De planregels voor de enkelbestemming 'Gemengd' (artikel 10), welke relevant zijn voor de aangevraagde activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' zijn als volgt:

Artikel 10 Gemengd (GD)

Bestemmingsomschrijving

10.1. De gronden op de verbeelding aangewezen voor "Gemengd" zijn bestemd voor:

- a. winkels;*
- b. dienstverlening;*
- c. kleinschalige bedrijvigheid, bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage A "Staat van Bedrijfsactiviteiten", met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;*
- d. kantoren;*
- e. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding "nutsvoorziening" (nv); met daarbij behorende:*
- f. gebouwen en open terreinen.*

Het genoemde plan is in strijd met de genoemde bestemmingsomschrijving, artikel 10.1, uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In dit artikel wordt namelijk aangegeven dat binnen de bestemming de aangewezen gronden en bouwwerken o.a. bestemd zijn voor winkels, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en gebouwen. Het regulier wonen, zoals gewenst door de initiatiefnemer, wordt hierin niet genoemd. Er is daarom sprake van een strijdigheid met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Bij de beoordeling is het belangrijk dat kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de aangeleverde GoFlo, welke integraal deel uitmaakt van dit besluit, en de motivatie van dit besluit wordt duidelijk waarom hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er worden geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De bouwactiviteit (technisch) is daarom ook niet nodig en ook niet aangevraagd. Een toetsing aan de technische bouwregels (Bbl) is daarom niet aan de orde. Omdat er niet wordt gebouwd is er ook niet getoetst aan de bouwregels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Verder is voor de locatie het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen' (vastgesteld 4 oktober 2018) van toepassing. Met dit tijdelijk deel van het omgevingsplan voorziet de gemeente

in een parkeerregeling en uniforme omschrijving voor het begrip 'wonen'. Het plan heeft in de toekomstige situatie betrekking op wonen en wordt getoetst aan de begripsomschrijving 'wonen' (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding). Het is aannemelijk gemaakt dat aan deze begripsomschrijving wordt voldaan.

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen 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 3.1). De aanvraag bevat geen verkeer aantrekkende beweging welke het rechtvaardigt om extra parkeerplekken te eisen bovenop de reeds aanwezige parkeerplaatsen bij het bedrijfsgebouw/pand. Voor een nadere motivatie kan wordt gekeken naar de gewaarmerkte stukken, in het specifiek; 'GOFlo 16 oktober 2024'. Nu er reeds voldoende ruimte is op het perceel om te parkeren heeft het college geconcludeerd dat het plan voldoet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen'.

Het 'facetplan - logies' is op dit plan niet van toepassing, omdat er geen sprake is van de huisvesting tijdelijke medewerkers, tijdelijke huisvesting of logies.

Welstandsvrij

Het bouwplan ligt in een gebied dat op grond van de gemeentelijke welstandsnota als welstandsvrij is aangemerkt. De omgevingsvergunning voor het bouwplan heeft geen welstandstoets ondergaan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Bij eventuele welstandsexcessen kan de gemeente alsnog handhavend optreden.

Motivatie

Omdat het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan niet beschikt over een binnenplanse afwijkmogelijkheid waaraan voor dit project kan worden voldaan toetsen wij het project aan de regels om af te wijken van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan. Bij het afwijken van het Omgevingsplan hebben wij gebruik gemaakt van:

- artikelen 8.0a lid 2 en 8.0b van het Bkl. (*Afwijken van het Omgevingsplan buitenplans*).

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat er in deze situatie afgeweken kan worden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De volgende motivatie ligt hier aan ten grondslag:

Op basis van de ingediende 'GOFlo 16 oktober 2024' is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit.

- Het aspect milieuzonering voldoet aan de wettelijk gestelde normen, dit is middels de aangeleverde onderbouwing aangetoond. De onderbouwing is goedgekeurd door de Omgevingsdienst Noord-

Holland Noord, d.d. 25-10-2024 met kenmerk OMG-041241/DMS488794, en de gemeente Hollands Kroon;

- Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan omdat er geen bouw- en graafwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan omdat er geen bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden;
- Het aspect luchtkwaliteit zoals genoemd in de GoFlo is voorzien van voldoende motivatie en daarmee akkoord bevonden;
- Het aspect geluid voldoet aan de gestelde wettelijke eisen, dit is geverifieerd door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord;
- Uit de bij de aanvraag aangeleverde stukken blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat bedrijfsgebouw/pand regulier kan worden bewoond.

Belangenafweging

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen.

De direct omgeving bestaat hoofdzakelijk uit percelen met een woonbestemming. Door een kadastrale splitsing van het oorspronkelijk perceel zijn er nu twee percelen ontstaan namelijk Werfstraat 2 en Werfstraat 2a. Het naastgelegen perceel, Werfstraat 2a, heeft nog een gemengde bestemming. Echter is hier een vergunning verleend om het bestaande gebouw te gebruiken als woning. Door deze ontheffing is het niet meer aannemelijk dat de panden gaan worden gebruikt voor winkels, dienstverlening, bedrijvigheid of kantoren. Door het pand, op perceel Werfstraat 2, ook regulier te laten bewonen ontstaat er een situatie dat het oorspronkelijk perceel in zijn geheel wordt gebruikt voor wonen. Er is daardoor geen sprake van een belemmering van toekomstige bedrijfsbelangen. Door als gemeente medewerking te verlenen wordt voorkomen dat het pand leeg komt te staan en de kans bestaat op verloedering. Nu we ontheffing verlenen om op het perceel te kunnen wonen werken wij mee aan de maatschappelijk opgaven om voor voldoende woning(en) te zorgen zoals ook uit onze Woonvisie volgt. Alles in ogenschouw genomen vinden wij dat de belangen van belanghebbende niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het Omgevingsplan.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bouwactiviteit (omgevingsplan))' ontvangt u hierbij van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van § 5.1.4 van de Omgevingswet worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bouwactiviteit (omgevingsplan))' in overeenstemming met het bouwplan en de bouwtekening(en) met bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Andere toestemmingen/vergunningen

Voordat u start met de werkzaamheden dient u ook over andere vergunningen- of toestemmingen te beschikken. Voor zover wij kunnen nagaan betreft dit de volgende vergunningen- of toestemmingen:

- Geen.

Nadeelcompensatie

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten met betrekking tot nadeelcompensatie, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u er op dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Vogels in het broedseizoen

Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus. Vanuit de Omgevingswet geldt een verbod van voor het verplaatsen of verwijderen van nesten tijdens het broedseizoen.

Natuur

In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd doormiddel van de Omgevingswet. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfsplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecooloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige

beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (www.odnhn.nl).

Leges

Op basis van de Legesverordening bent u voor dit besluit leges verschuldigd. De leges voor dit besluit bedragen:
. De (leges)nota treft u bijgaand aan.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl in dezelfde week als het besluit is genomen.

Bezwaarclausule

U kunt binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon, Postbus 8, 1760 AA in Anna Paulowna.

Voorlopige voorziening

Indiening van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van de beschikking wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Holland, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

Informatie

Heeft u vragen? Neem contact op met _____ via _____ of mail naar _____

Met vriendelijke groet,

medewerker team Omgevingsontwikkeling

Dit bericht is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

CC:

-

Van toepassing zijnde stukken:

- 00000001823495255000-2024072400165-000-Bijlage 1 Besluit adviesrecht gemeente Hollands Kroon;
- 00000001823495255000-2024072400165-000-Bijlage 2 Wateradvies;
- 00000001823495255000-2024072400165-000-verzoek;
- Bijlage 3 Participatieverslag;
- GOFlo 16 oktober 2024;
- OMG-041241 - Advies Werfstraat 2, Wieringerwerf.

Bijlagen

- Legesnota;
- Advies ODNHN.

LEGESNOTA	INVULDATUM: 7 november 2024
	Kenmerk: Z-498775
Naam	:
T.a.v.	:
Adres	:
Postcode - Woonplaats	:
Omschrijving factuur	:

Berekening:

Leges D 013.b. Omgevingspln ac overige buitenplans (art 2.6.3.b)	€
--	---

Totaalbedrag	: €

Wij verzoeken u vriendelijk het bedrag ad. € binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op bankrekening
onder vermelding van:

Wanneer u het niet eens bent met de aanslag kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hollands Kroon, onder vermelding van het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op.