

Kruimelbeleid gemeente Hollands Kroon

Het college van de gemeente Hollands Kroon heeft in de vergadering van 21 juni 2016 besloten het Kruimelbeleid gemeente Hollands Kroon opnieuw vast te stellen. Het doel van dit beleid is om meer duidelijkheid te geven over de toepassing van het kruimelbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen en de uniformiteit bij deze toepassing te waarborgen. De beleidsregels gaan in op de zogenaamde kruimelgevallen, waarvoor burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 Wabo omgevingsvergunning kunnen verlenen. In deze versie is voornamelijk aandacht besteed aan onderdeel 9 van artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Dit onderdeel heeft betrekking op de ontwikkeling van logiesaccommodaties voor tijdelijke medewerkers in woningen. Wanneer daar behoefte aan is, zullen ook de andere onderdelen worden opgenomen in dit beleidsdocument. Het integrale beleidsstuk is als bijlage aan deze publicatie toegevoegd.

Kruimelbeleid gemeente Hollands Kroon

1 Inleiding

1.1 Aanleiding: "Waarom kruimelbeleid?"

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de grondslag voor de gemeente Hollands Kroon om in bepaalde gevallen, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen. Zonder beleid moet van geval tot geval een afweging worden gemaakt.

Dit beleid heeft betrekking op aanvragen, die volgens onderstaand schema, in aanmerking komen voor toetsing aan het kruimelbeleid.

1.2 Doel

Het doel van dit beleid is om meer duidelijkheid te geven over de toepassing van het kruimelbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen en de uniformiteit bij deze toepassing te waarborgen.

De beleidsregels gaan in op de zogenaamde kruimelgevallen, waarvoor burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 Wabo omgevingsvergunning kunnen verlenen. Deze beleidsregels geven een verdere werking van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gegeven mogelijkheden, met name door het stellen van criteria. Het volledige artikel is opgenomen in bijlage 1 van deze regeling.

1.3 Beleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit beleid vast te stellen.

Aanvullend geldt dat:

1. Burgemeester en wethouders volgens de beleidsregels moeten handelen;
2. Het voldoen aan de beleidsregels garandeert niet dat een omgevingsvergunning wordt verleend, omdat:
 1. in bijzondere omstandigheden, als de gevolgen voor een belanghebbende onevenredig zijn in vergelijking met het doel van de beleidsregel, burgemeester en wethouders hiervan mogen afwijken (zie artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Deze afwijking van de beleidsregels is slechts bij uitzondering mogelijk en moet goed gemotiveerd worden;
 2. artikel 4:48 van de Awb het mogelijk maakt dat deze beleidsregels worden voorzien in een afwijkingmogelijkheid, bijvoorbeeld in de vorm van een 'hardheidsclausule', op grond waarvan in specifieke gevallen van het beleid kan worden afgeweken. In de hierna opgenomen beleidsregels is een dergelijke hardheidsclausule toegevoegd.

1.4 Inhoud planologisch afwijkingenbeleid

Deze beleidsnota bestaat uit twee hoofdstukken. Hoofdstuk 1 vormt de inleiding. In hoofdstuk 2 zijn de voorwaarden geformuleerd, waaraan de aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen. Deze voorwaarden zijn opgedeeld in algemene en specifieke regels. In onderdeel I zijn de algemene regels geformuleerd. In onderdeel II zijn voor iedere, afzonderlijke afwijkingsbevoegdheid specifieke regels geformuleerd. In onderdeel III zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen. Onderdeel IV biedt een toelichting op de regels.

2 Beleidsregels

Onderdeel I: Algemene regels

- a. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
 1. de aanvraag is uitvoerbaar volgens wet- en regelgeving;
 2. de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleid en mag de uitvoering van beleid/een bestemmingsplan, dat in voorbereiding is, niet bemoeilijken;
 3. er ontstaat geen precedent waardoor 'gedwongen' medewerking in andere gevallen leidt tot een ongewenste, ruimtelijke ontwikkeling of milieuhygiënische situatie;
 4. het bouwplan gaat niet ten koste van parkeergelegenheid op het perceel, tenzij voldoende vervangende parkeergelegenheid voor (vracht)auto's wordt aangelegd (één en ander volgens het gestelde bij de bouwverordening);
 5. de aanvraag doet geen onevenredige afbreuk aan of levert geen onevenredige hinder/beperkingen (bijvoorbeeld bezonning) op voor aangrenzende of nabijge functies en bestemmingen;
 6. de aanvrager sluit met de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst en een anterieure overeenkomst, indien een exploitatieovereenkomst door de gemeente voor het verhalen van gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen aan de medewerking nadere regels verbinden met het oog op een goede ruimtelijke ordening.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere situaties besluiten om in afwijking van de hierna volgende specifieke regels een omgevingsvergunning te verlenen, als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel II: Specifieke regels

Aanvullend op de algemene regels geldt dat in gevallen waarbij sprake is van logies van werknemers in woningen of logies van werknemers bij het agrarisch bedrijf in principe alleen wordt meegewerkt als ook voldaan wordt aan de specifieke regels.

Bor: Bijlage II, Artikel 4 – onderdeel 9

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.

Afwijking is mogelijk voor:

1. Logies in woningen voor maximaal 5 personen, voor zover:
 - a. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, bij voorkeur op het eigen terrein;
 - b. er geen concentratie van logiesfuncties in de omgeving ontstaat. De onderlinge afstand tussen bebouwing waarin logies aan tijdelijke werknemers wordt geboden is niet minder dan 32 meter;
 - c. de accommodatie (brand)veilig is.
2. Logies in woningen voor maximaal 8 personen, voor zover:
 - a. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein;
 - b. de afstand tot omliggende woningen of andere gevoelige bestemmingen niet minder is dan 50 meter;
 - c. de accommodatie (brand)veilig is.
3. Logies voor maximaal 40 tijdelijke werknemers in bebouwing, niet zijnde kassen, bij een agrarisch bedrijf voor zover:
 - a. de logiesaccommodatie een nevenfunctie betreft van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 - b. toezicht geborgd is;

- c. de logiesfunctie geen afbreuk veroorzaakt aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- d. de accommodatie (brand)veilig is.

Procedure

Op aanvragen is de reguliere procedure van toepassing.

Hardheidsclausule

Voor wat betreft de toepassing van deze regeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Van een bijzondere omstandigheid kan sprake zijn indien:

er geen redelijke alternatieven bestaan om in het verlenen van medewerking te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd.

Van onevenredigheid kan sprake zijn indien:

de aanvraag niet binnen het geldende beleid past, maar als gevolg van het verzoek een beleidswijziging wordt doorgevoerd.

In werkingtreding

Dit beleid treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking in het digitale gemeenteblad.

Titel

Het beleid kan worden aangehaald met de citeertitel: "Kruimelbeleid, gemeente Hollands Kroon".

Onderdeel III: Begrippen en wijze van meten

Begrippen

achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw, of op een terrein. Bedoeld voor één of meer personen, voor wie de huisvesting, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, waar mensen niet in kunnen komen.

bed & breakfast

Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische, recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, of wel iets wat gemaakt is en wat op of in de grond staat.

bestaand

Het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was.

bijbehorende bouwwerken

Een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwvlak

Een vlak op de bestemmingsplankaart waar gebouwen mogen worden gebouwd.

detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen aan consumenten en bedrijven.

detailhandel grootschalig

Meer dan 1500 m² vloeroppervlakte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen aan consumenten en bedrijven.

detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel, die vanwege de omvang van de artikelen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling. Dit betreffen bijvoorbeeld de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.

eigen terrein

Terrein behorend dan wel direct aansluitend bij de inrichting niet zijnde openbaar toegankelijk gebied.

erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden;

gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdgebouw

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de realisatie van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en gelet op die bestemming, het belangrijkste is.

horeca

Alle eet- en drinkgelegenheden en hotels.

Het woord is een lettergreepwoord, gevormd uit de woorden hotel, restaurant en café.

huishouding

Van een huishouding is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

kamerverhuur

Een bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

logies

Een bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

logiesaccommodatie

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, die door zijn constructie en inrichting is bestemd voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden aan mensen, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet zijnde groepsaccommodatie of kamergewijze verhuur.

Nachtregister

Artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht stelt het bijhouden van een nachtregister door de exploitant van een nachtverblijf verplicht. De exploitant dient na aankomst van een persoon onverwijld de naam, beroep of betrekking, woonplaats en dag van aankomst op te tekenen en te controleren of deze persoon een geldig reisdocument of identiteitsbewijs kan overleggen.

openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

pension

Een voor een ieder toegankelijk gebouw voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden gedurende kortere of langere periode, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf ter plaatse of elders heeft.

recreatieve overnachtingsmogelijkheid

Een kampeermiddel, gebouw of voertuig dat wordt gebruikt, opgericht en/of verhuurd voor recreatieve overnachtingen/logies.

voor erfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

voorgevellijn

Een denkbeeldige lijn, die langs de voorgevel (voorkant) van een woning of een gebouw ligt aan de openbare weg. Als een gebouw meer dan één gevel heeft die aan een openbare weg ligt, dan zijn al die gevels voorgevel.

wonen

Bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding.

woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit meerdere ruimten, die bedoeld zijn voor de bewoning door één huishouden wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is, niet zijnde een bijzondere woonvorm of kamerverhuur/logies voor meer dan vijf personen per wooneenheid. De verschijningsvorm kan zijn vrijstaand, twee-onder-een-kap, en rijwoningen.

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als het volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bijbehorend bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bijbehorende bouwwerk.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak; de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

Indien bijbehorende bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goot-hoogte als maximale hoogte.

Onderdeel IV: Toelichting

Juridische positie

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een activiteit, die strijdig is met het bestemmingsplan. In de eerste plaats door toepassing te geven aan regels in een bestemmingsplan, die afwijkingen toelaten. In de tweede plaats kan de omgevingsvergunning worden verleend in de gevallen, die zijn aangewezen bij Algemene Maatregel van Bestuur; de zogenaamde buitenplanse afwijking. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald (artikel 2.10 lid 2), dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen dat in strijd is met het planologische regime gezien moet worden als een verzoek om het toepassen van het bepaalde in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid onder a, van de Wabo worden de gevallen opgesomd waarin vergunning kan worden verleend, die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Genoemd worden de afwijkingsregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de gevallen aangewezen bij AMvB. In dit Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft artikel 2.7 de grondslag voor de categorieën van gevallen waarvoor met betrekking tot artikel 4 van bijlage II in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verstrekt. Dit wordt wel de lijst van planologische kruimelgevallen genoemd. Hierop heeft onderhavig beleid betrekking. De bevoegdheid om de vergunning in die gevallen te verstrekken wordt met deze beleidsnota ingekaderd en transparant gemaakt. Na de bekendmaking van het vastgestelde 'planologisch afwijkingenbeleid' als opgenomen in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht krijgt het de status van beleidsregel als bedoeld in artikel 1:3 juncto artikel 4:81 en verder van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de onderbouwing van besluiten om een omgevingsvergunning voor planologisch, strijdig gebruik kunnen burgemeester en wethouders verwijzen naar deze beleidsnota. Daarmee is de afwijking voldoende gemotiveerd. De toepassing van artikel 2.12 van de Wabo blijft een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Volgens artikel 4:84 Awb handelt het bestuursorgaan in overeenstemming met de beleidsnota, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Van bijzondere omstandigheden is (pas) sprake, indien daarmee bij de totstandkoming van de beleidsnota geen rekening is gehouden en die daarom niet in de beleidsnota zijn verdisconteerd. Artikel 4:84 van de Awb staat er niet aan in de weg dat een de beleidsregels zelf wordt voorzien in een afwijkingsmogelijkheid, bijvoorbeeld in de vorm van een 'hardheidsclausule', op grond waarvan in specifieke gevallen van het beleid kan worden afgeweken. In de beleidsregel is een dergelijke hardheidsclausule toegevoegd.

Aanvragen

De aanvragen kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld verschillende bijbehorende bouwwerken of op verschillende onderdelen en kunnen in één omgevingsvergunning tegelijk of gecombineerd worden toegepast. De aanvragen moeten voldoen aan hetgeen in het Bor en de daarbij behorende bijlage II is bepaald. Of er vervolgens medewerking wordt verleend, is afhankelijk van de vraag of voldaan wordt aan onderhavige beleidsnota. De beleidsnota biedt niet in alle gevallen uitsluitel. In die gevallen wordt een ad hoc afweging gemaakt.

Toelichting op de algemene regels

A1 Getoetst zal worden of bijvoorbeeld de Wet geluidhinder, Wet bodemverontreiniging, Wet milieubeheer of de Flora- en faunawet, Monumentenwet 1988 van toepassing is. En zo ja, of voldaan wordt aan die wet dan wel bijvoorbeeld een ontheffing kan worden verleend.

A2 De aanvraag moet passen binnen het bestaande beleid. Het is ook niet gewenst mee te werken aan een verzoek dat betrekking heeft op een gebied waarvoor beleid in ontwikkeling is en wellicht de uitvoering van het beleid zal bemoeilijken.

A3 Ook al lijkt een aanvraag om afwijking in het concrete geval redelijk, toch zal altijd verder worden gekeken dan het betreffende perceel. Dit voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling wordt ingezet, die in een groter verband als ongewenst moet worden beschouwd.

De logiesfunctie mag de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische)bedrijven niet beperken. Indien zich tijdens de exploitatie van de logiesaccommodatie op dit punt wel problemen voordoen moet het gebruik van de logiesaccommodatie dusdanig worden aangepast dat deze belemmering wordt weggenomen.

A4 Het vergroten of veranderen van een functie kan leiden tot de verplichting om meer parkeergelegenheid op het eigen terrein aan te leggen (volgens de normen van de Crow). Daarbij gaat het niet alleen om het aantal parkeerplaatsen, maar ook om de bruikbaarheid. In het geval van bedrijven speelt ook de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer en het parkeren door dat verkeer een rol bij de afweging.

A5 Het is in bestaand bebouwd gebied acceptabel dat door een aanvraag de privacy van omwonenden wordt geraakt (normaal maatschappelijk risico). Onevenredige aantasting is even wel aanleiding om niet mee te werken. De concrete situatie zal worden beoordeeld.

A6 Bij burgemeester en wethouders kan, binnen de voorwaarden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek om planschade worden ingediend, indien een omgevingsvergunning wordt verleend voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Deze bepaling in de beleidsnota voorziet in het doorleggen van het risico dat bijvoorbeeld aan een omwonende een tegemoetkoming in de planschade moet worden betaald naar de aanvrager. Die krijgt een voordien te ondertekenen planschadeverhaalsovereenkomst aangeboden. De overeenkomst, die wordt opgesteld, is afgeleid van de overeenkomst die bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt gehanteerd. In het Bor is thans ook vastgelegd dat het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro van toepassing is, zodat het vaststellen van een exploitatieplan aan de orde kan zijn. In het Bro is dit uitgewerkt. Een exploitatieplan is niet nodig als vooraf een overeenkomst is gesloten met de aanvrager over het verhalen van gemeentelijke kosten. Daarvoor kan eveneens de opzet worden gebruikt, zoals die voor het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

B Een concrete situatie kan aanleiding zijn om regels te verbinden aan de afwijking, die een goede ruimtelijke ordening moet waarborgen. Bij het toelaten van horecagelegenheden in de centrumgebieden kan bijvoorbeeld uit ruimtelijk oogpunt het vastleggen van openingstijden aan de orde zijn. Of de aanvrager moet bijvoorbeeld door middel van bebording verwijzen naar een niet direct duidelijke ligging van een parkeergelegenheid.

C Artikel 4 van bijlage II van het Bor bestrijkt een grote verscheidenheid aan denkbare situaties waarin om een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verzocht. Met dit beleid is beoogd voor de meest voor de hand liggende situaties een afwijkingsmogelijkheid te bieden in aanvulling op de mogelijkheden die vergunningsvrij en volgens het bestemmingsplan al worden geboden. Het beleid is echter nooit allesomvattend. Vandaar dat deze hardheidsclausule erin voorziet dat voor specifieke/bijzondere gevallen alsnog kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Wanneer van een bijzondere omstandigheid sprake is, is het niet in algemene termen te beschrijven, maar zal het in de concrete situatie beoordeeld moeten worden. Uiteraard gelden bij toepassing van de hardheidsclausule verzwaarde motiveringseisen, waarbij onderbouwd zal moeten worden waarom er sprake is van een bijzondere situatie.

Toelichting op de specifieke regels

Afwijkend gebruik eventueel in samenhang met bouwactiviteiten

Toelichting afwijkingsbevoegdheid logies tijdelijke werknemers:

Convenant huisvesting arbeidsmigranten

Door ondertekening van het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten regio Noordkop, periode 2014 – 2019' hebben de gemeente Hollands Kroon en diverse andere partijen zich geconformeerd aan de afspraken, die in dit document zijn vastgelegd over het ontwikkelen en exploiteren van logiesverblijven voor tijdelijke werknemers. De belangrijke partijen in dit document zijn gemeenten, LTO, uitzendbureaus, woningbouw-verenigingen en huisvestingsorganisaties. In dit kader ziet de gemeente Hollands Kroon in het verzoek voor de ontwikkeling van een logiesaccommodatie graag terug op welke wijze invulling wordt gegeven aan de afspraken uit het convenant.

Maatwerk

De op basis van deze beleidsnota gegeven mogelijkheden sluiten aan op de beleidsregels zoals deze zijn geformuleerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In deze regeling is niet voorzien in de ontwikkeling van grootschalige huisvestingslocaties. Op dit punt wil het college maatwerk bieden en treedt op dit punt graag in overleg met ontwikkelaars om in gezamenlijkheid tot een goede planvorming te komen. In deze regeling wordt tevens niet voorzien in de mogelijkheid om tijdelijke werknemers te huisvesten op recreatieterreinen of bedrijventerreinen. Conform het regionale beleid is de mogelijkheid van huisvesting van werknemers op campings of bungalowparken ongewenst en wordt dit niet toegestaan. Campings en bungalowparken zijn opgezet en bestemd voor toerisme en recreatie. De huisvesting van tijdelijke werknemers op campings en bungalowparken maakt de camping of het bungalowpark onaantrekkelijk voor toeristen. Dit geldt ook voor de zogenoemde mini-campings of boerencampings in het kader van kleinschalig kamperen bij de boer. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er vermenigvuldiging plaatsvindt tussen dergelijke recreatieve functies en het binnen de agrarische functie huisvesten van werknemers voor de agrarische bedrijfsvoering. Huisvesting van werknemers op bedrijventerreinen wordt in beginsel niet toegestaan. Deze zijn hier niet voor bedoeld en bestemd. Bewoning beperkt vaak de bedrijfsvoering van de bedrijven. Verder is er op bedrijventerreinen over het algemeen geen goed woon- en verblijfsklimaat. Er zijn echter uitzonderingen denkbaar. Het uitgangspunt is dat op basis van concrete verzoeken beoordeeld wordt of medewerking kan worden verleend. Hiervoor wordt vervolgens een aparte planologische procedure doorlopen.

Parkeren

Voorkomen moet 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.

Concentratie en leefbaarheid

Om de leefbaarheid van de woonomgeving te waarborgen moet worden voorkomen dat binnen woonwijken op een kleine afstand van elkaar twee of meer woningen of andere bebouwing in gebruik wordt genomen als logiesaccommodatie. Om een goede gebruiksdifferentiatie op dit punt te waarborgen is om deze reden de afstand van 30 meter tussen logiesaccommodaties onderling opgenomen.

Met betrekking tot woningen die in gebruik worden genomen voor het bieden van logies aan 8 personen wordt een afstand van 50 meter tussen logiesaccommodatie en omliggende gevoelige bestemmingen. Deze afstand wordt aangehouden op basis van geluid.

Toezicht

In verband met het toezicht op de logiesfunctie dient binnen het bouwvlak van het bedrijf waar logies wordt aangeboden een bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning mag niet in gebruik zijn voor logies aan tijdelijke medewerkers of ander gebruik dat afwijkt van de woonfunctie.

(Brand)veiligheid

De logiesaccommodatie wordt getoetst aan het bouwbesluit. Op basis van het bouwbesluit worden eisen gesteld aan bijvoorbeeld de brandveiligheid van de accommodatie en de oppervlakte die iedere gebruiker van de logiesaccommodatie tot zijn beschikking heeft.

Een aanvraag omgevingsvergunning waarbij de functie van een (bedrijfs)woning wordt gewijzigd naar de functie logies aan arbeidsmigranten wordt getoetst aan het bouwbesluit voor de functie kamerge-wijze verhuur. Op basis hiervan dient onder andere iedere verblijfsruimte te worden voorzien van een gekoppelde brandmeldinstallatie (NEN 2555).

Tevens dient op de logiesaccommodatie een actueel nachregister aanwezig te zijn.

Met betrekking tot de (brand)veiligheid wordt de aanvraag ook getoetst door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Zij zullen naast het bouwtechnische aspect ook kijken naar de zogenaamde 'aanrijtijden' van de brandweer. Deze 'aanrijtijden' hebben betrekking op de tijd die de brandweer nodig heeft om bij een calamiteit de bebouwing te bereiken. Indien niet aan de geldende aanrijtijden kan worden voldoen, zullen aanvullende eisen worden gesteld aan de (brand)veiligheid. Het plaatsen van een sprinklerinstallatie is hiervan een voorbeeld.

De Veiligheidsregio zal ook kijken of de accommodatie ligt in een omgeving waar bedrijven of ander installaties zijn gevestigd die gevaar kunnen opleveren voor de gebruikers van de logiesaccommodatie ofwel de 'externe veiligheid'.