

AANTEKENEN + verzenden per gewone post.

Aan: DIVINVEST B.V.
T.a.v. de heer A. Kramer
Dorpstraat 372
1531 HZ WORMER

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

17 april 2023

Onderwerp

Definitieve last onder dwangsom WKP.B.
Noordervaart 218 B, Stompctoren

Ons kenmerk

20230074

Behandeld door

A. Nurmohamed

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

Datum

27 juni 2023

Geachte heer Kramer,

Op 13 februari 2023 hebben toezichthouders van de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar geconstateerd dat u, zonder in het bezit te zijn van de vereiste omgevingsvergunning, de grote schuur op het perceel Noordervaart 218 B, in Stompctoren, plaatselijk bekend gemeente Schermer, sectie X, perceelnummer 1042, gedeeltelijk in gebruik heeft als kantoor. Daarom zijn wij een handhavingstraject gestart. In deze brief leggen wij u een last onder dwangsom op. Hieronder leest u wat u kunt doen om te voorkomen dat u een dwangsom moet betalen.

Overtreding

Wij hebben u op 29 maart 2023 een vooraanschrijving gestuurd. U bent erop gewezen dat u zonder omgevingsvergunning de grote schuur op het perceel Noordervaart 218 B in Stompctoren in gebruik heeft als kantoor. Dit betekent dat u in strijd handelt met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit artikel is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het perceel waarop de grote schuur staat heeft volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 de bestemming Agrarisch met waarde – cultuurhistorie. Het kantoor in de schuur wordt niet gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming. Het gebruik van de grote schuur op onderhavig perceel als kantoor is in strijd met artikel 2.1, lid 1, aanhef en sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Zienswijze

In onze vooraanschrijving hebben wij u de gelegenheid gegeven om uw zienswijze kenbaar te maken (artikel 4:8 Awb). Hier hebt u bij brief van 17 april 2023 gebruik van gemaakt.

Uw zienswijze en onze reactie daarop staan hieronder:

1. Kantoor niet wordt gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming.

U geeft aan dat Plantenhof B.V. gevestigd is op Noordervaart 218 B in Stompctoren om de gronden te exploiteren. U stelt dat de gemeente u al 4 jaar dwars zit en u daarom hier nog geen planten heeft staan. U heeft al in 2019 foto's in gestuurd van uw andere kwekerij. U geeft aan dat u bij handhaving heeft aangegeven dat u zo snel mogelijk planten wilt telen op de gronden. De grond is goed voor de teelt van circa 60.000 planten wat een uitbreiding betekent van 10% van uw teelt in Noord-Holland.

Reactie:

Op grond van artikel 1.8 van het geldende bestemmingsplan wordt onder een Agrarisch bedrijf bedoeld een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (met uitzondering van houtteelt en fruitbomen) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel. Op onderhavig perceel worden geen gewassen geteeld en is er geen sprake van een exploitatie welke grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel. Ook als u op het perceel gewassen gaat telen is dat, zoals uzelf aangeeft, maar 10% van uw teelt.

Dat het bedrijf Plantenhof B.V. op dit adres staat ingeschreven maakt het niet anders. Ook het gebruik van het pand als bedrijfspand is in strijd met het bestemmingsplan.

2. Onderzoeken of er een vergunning kan worden verleend.

U stelt dat het pand in 1992 is vergund gebouwd in overeenstemming met het toen geldende bestemmingplan. De gemeente is bekend met deze vergunning omdat ze deze uiteindelijk zelf heeft afgegeven en ook nog recent in procedure heeft gebracht. Het huidige pand staat er inmiddels al 31 jaar. En de plek is al veel langer bebouwd want de vergunning van 31 jaar geleden zag toe op een vernieuwing van het voormalige pand. De kinderboerderij is sinds 1993 gesloten en de gemeente heeft zich al die jaren nooit bemoeid met het gebruik nadien.

Reactie:

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Landelijke Gebied 2014 en heeft de bestemming “agrarisch met waarde cultuurhistorie” zonder bouwvlak. Een agrarisch bedrijf mag alleen gevestigd zijn binnen een bouwvlak. Dit houdt in dat het perceel voor agrarisch doeleinden gebruikt mag worden maar dat er geen agrarisch bedrijf gevestigd mag worden. In 1992 is er vergunning afgegeven voor de verbouw van de schuur als kantine van de kinderboerderij. Dit gebruik is al vele jaren gestaakt. Dit betekent dat de schuur nu alleen gebruikt mag worden conform de huidige agrarische bestemming.

De bebouwing (schuur) valt onder het “overgangsrecht bouwwerken” en mag daarom blijven staan. Echter is het gebruik van de schuur als kantoor in strijd met het bestemmingsplan. Voor dit gebruik kan dan ook geen vergunning worden verleend.

3. Het perceel heeft geen bouwvlak

Het pand is conform het bestemmingplan in 1992 vergund waarbij toen ook alleen maar gebouwd kon worden binnen een bouwvlak. Wat er dus ook was. In de vergunning valt te lezen: dat het bouwplan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Alkmaar”.

Wat aangeeft dat er een bouwvlak aanwezig is. Dit blijkt ook uit de tekeningen van het toenmalige bestemmingsplan. Anders zou er een afwijkingsbesluit zijn genomen. Wat wel voor het kleine pand is gedaan bij de vergunningverlening omdat dit buiten het bouwvlak is gebouwd.

Reactie:

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Landelijke Gebied 2014 en heeft de bestemming “agrarisch met waarde cultuurhistorie” zonder bouwvlak. Een agrarisch bedrijf mag alleen gevestigd zijn binnen een bouwvlak. Dit houdt in dat het perceel voor agrarisch doeleinden gebruikt mag worden maar dat er geen agrarisch bedrijf gevestigd mag worden. Hoe de schuur in het verleden ook gebruikt dan wel vergund is en dat er in het verleden wel een bouwvlak aanwezig was, is nu niet ter zake doende. Er moet nu uitgegaan worden van de bestaande vigerende regelgeving.

Het vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf waarbij al dan niet een bouwvlak wordt gerealiseerd is niet wenselijk. Het perceel ligt dicht achter de lintbebouwing en vlak naast een bestaand agrarisch bedrijf. Zowel de lintbebouwing als het bestaande agrarisch bedrijf zal belemmerend werken op het te vestigen agrarische bedrijf en andersom. De kans dat er medewerking wordt verleend aan het vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt daarom ook zeer klein geacht.

4. Uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf

Het pand is gebouwd ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf anders had het niet vergund kunnen worden. Het pand is ook volledig gekeurd door de brandweer ten tijde vergunningverlening. Ook is het pand voorzien van alle nutsvoorzieningen. Daarnaast heeft het pand een eigen adres. De voorwaarde van een eigen adres is dat het pand zelfstandig gebruikt moet worden.

Reactie:

Omdat het perceel een agrarische bestemming heeft maar geen bouwvlak, mag er op het perceel geen agrarisch bedrijf gevestigd zijn of worden, omdat de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen binnen een bouwvlak moeten zijn of worden gerealiseerd. Wel mogen de gronden voor agrarische doeleinden worden gebruikt, voor een elders gevestigd agrarisch bedrijf, zoals het weiden van dieren of telen van gewassen. Een adres wordt op grond van andere regelgeving toegekend. Dat een pand een eigen adres heeft, maakt niet dat het in strijd met het bestemmingsplan mag worden gebruikt.

5. Bebouwing onder het overgangsrecht valt en wel voor agrarische doeleinden mag worden gebruikt.

U stelt dat het duidelijk is dat het pand correct vergund is en u de gronden en het pand conform bestemmingsplan gebruikt, er daardoor geen sprake is van overgangsrecht. Temeer omdat de bestemming nimmer is gewijzigd van het perceel. Het pand kan dan ook niet zomaar weg bestemd worden. Het in 1992 geldende plan ten tijde van de verkrijging van de vergunning voorzag in het bouwvlak. In dit bestemmingsplan was ook al sprake dat dierveredeling uitsluitend plaats mocht vinden binnen een

bouwvlak...wat nogmaals aangeeft dat er een bouwvlak was aangezien er een kinderboerderij gesitueerd was op het perceel en de aanvraag van de bouw toezag op de kinderboerderij.

Voorts bent u van mening dat het handelen van het college in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel aangezien nu blijkt dat een vergunning aanwezig is conform het bestemmingsplan. Een geldige bouwvergunning is een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan. Bovendien is bij de bouwtekeningen van de vergunning een bestemmingsplankaart toegevoegd waarop duidelijk een bouwvlak zichtbaar is op ons perceel. Ook komt het toenmalige gebruik overeen met het gebruik t.a.v. het gebruik op agrarische grond met waarde en een bouwvlak.

En omdat gemeente Schermer in haar schrijven van 16 augustus 2011 aangeeft de verleende bouwtekeningen kwijt geraakt te zijn waarvoor zij het pand opnieuw komen inmeten.

Reactie:

Het perceel lag in het verleden op het grondgebied van de gemeente Alkmaar en is later aan de gemeente Schermer toegevoegd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 (de voorloper van het huidige bestemmingsplan) was op het perceel het "uitwerkingsplan op hoofdlijnen gemeente Alkmaar" van kracht. Daarin had het perceel een agrarische bestemming met een bouwvlak. Of toen ook de panden al gebouwd waren is onduidelijk. Ze staan niet op de kaart ingetekend. Er zijn echter geen bouwvergunningen van de oorspronkelijke bouw te vinden in het gemeentelijke archief van de panden. Waarom het perceel in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 geen eigen bouwvlak heeft gekregen is onbekend. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 is de bestaande bestemming uit het Landelijk Gebied 2003 overgenomen.

Hoe het perceel en de panden in het verleden ook gebruikt zijn en bestemd zijn geweest, er moet nu uitgegaan worden van de bestaande vigerende regelgeving.

Op 15 april 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor omzetten van een agrarische bestemming naar wonen geweigerd. In de overwegingen in dit besluit hebben wij u reeds aangegeven dat de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan en mag voor agrarisch doeleinden worden gebruikt. Wij zijn van mening dat u in voldoende mate door ons bent geïnformeerd en wij overeenkomstig de wettelijke regels hebben gehandeld en niet met terugwerkende kracht wijzigingen hebben aangebracht ten aanzien van besluiten.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat.

Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Omdat er sprake is van een overtreding zijn wij bevoegd om handhavend op te treden.

Wij zijn van mening dat de in dit besluit gelaste maatregelen en termijnen in redelijkheid zijn genomen en geschikt zijn om het doel (het ongedaan maken van de overtredingen) te bereiken. De maatregelen die wij u gelasten zijn noodzakelijk, niet onredelijk bezwarend en uitvoerbaar. Het staken en gestaakt houden van het gebruik van de schuur als kantoor en het verwijderen van de kantoorfaciliteiten kunnen binnen de door ons gestelde termijnen worden uitgevoerd.

Verder is ons niet gebleken van omstandigheden en belangen die leiden tot het oordeel dat handhavend optreden in uw geval onevenredig is tot de daarmee te dienen belangen.

Legalisatieonderzoek

Wij hebben onderzocht of alsnog een vergunning verleend zou kunnen worden.

Bestemmingsplan

Volgens het ter plaatste geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 heeft het perceel de bestemming Agrarisch met waarde – cultuurhistorie, die volgens artikel 4.1 van het bestemmingsplan bestemd is voor:

- a. een agrarisch grondgebonden bedrijf, niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw;
- b. agrarische bedrijfswoningen;
- c. grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –plattelandswoning': een (al dan niet tweede) bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf die tevens als plattelandswoning gebruikt mag worden, met bijbehorende erven, tuinen en bouwwerken;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a: ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw tevens een glastuinbouwbedrijf;
- f. bestaande paardenbakken en paddocks;
- g. bestaande intensieve veehouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' is tevens een kleinschalig kampeerterrein toegestaan als nevenactiviteit onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 4.5.1 onder i en j.

Op grond van artikel 1.8 van het bestemmingsplan wordt onder agrarisch bedrijf verstaan een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten (met uitzondering van houtteelt en fruitbomen) door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, mits de exploitatie grotendeels gebonden is aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel.

Op grond van artikel 1.96 wordt onder een volwaardig agrarisch bedrijf verstaan een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang, ofwel waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat het bedrijf zal uitgroeien tot de vereiste minimale omvang.

Op het perceel is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf, agrarische activiteiten en geen exploitatie van grotendeels gebonden aan de ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden als productiemiddel.

Op onderhavig perceel vinden geen agrarische activiteiten plaats. Het gebruik van de schuur als kantoor is daarmee in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De schuur als bouwwerk valt wel onder het overgangsrecht.

Wij hebben onderzocht of alsnog een vergunning verleend zou kunnen worden voor het gebruik van de schuur als kantoor.

Op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 en heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan en mag voor agrarisch doeleinden worden gebruikt. Wij zijn niet bereid om af te wijken van het bestemmingsplan. Het hebben van een kantoor ten dienste van een op hetzelfde perceel gevestigde agrarische bedrijf is in principe denkbaar. Het onderhavige perceel heeft echter geen bouwvlak waar een agrarisch bedrijf op gevestigd kan worden. Daarom is het gebruik van de schuur als kantoor niet wenselijk.

Conclusie:

Het is niet mogelijk alsnog een vergunning te verlenen. U dient de overtreding dan ook te beëindigen door het gebruik van de grote schuur als kantoor te beëindigen. Daarom leggen wij u een last onder dwangsom op.

Besluit

Wij maken gebruik van onze bevoegdheid om een einde te maken aan de overtreding. Wij leggen u een last onder dwangsom op (artikel 125 Gemeentewet, artikel 5:4 en artikel 5:32 e.v. Algemene wet bestuursrecht). Dat betekent dat u verplicht bent om voor **1 september 2023** een einde te maken aan de overtreding. U moet het gebruik van de grote schuur als kantoor op het perceel Noordervaart 218 B, in Stompvoren, plaatselijk bekend gemeente Schermer, sectie X, perceelnummer 1042, staken en gestaakt houden. Daarbij moet u alle kantoorfaciliteiten uit de schuur verwijderen en verwijderd houden. Hiermee voorkomt u dat u de dwangsom moet betalen.

Gevolgen niet beëindigen van de overtreding

Als u het gebruik van de schuur als kantoor niet, niet volledig of niet tijdig staakt en de daarbij behorende kantoorfaciliteiten niet verwijderd, dan dient u een dwangsom van € 10.000,- ineens te betalen.

Wij zijn van oordeel dat de hoogte van de zojuist omschreven dwangsom in redelijke verhouding staat tot de zwaarte van de geschonden belangen en de beoogde werking van de dwangsom. Het opleggen van een dwangsom heeft namelijk tot doel u tot naleving van een opgelegde last onder dwangsom te bewegen. Een dwangsom mag zo hoog zijn als daarvoor naar onze verwachting nodig is, zodat deze niet wordt verbeurd (ABRvS 25 juli 2007, zaaknummer 200607858/1).

Als u de dwangsom hebt betaald maar de overtreding is er nog steeds, dan kunnen wij u opnieuw een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang toepassen.

Nieuwe eigenaar

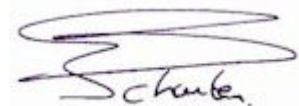
Dit besluit geldt ook voor eventuele nieuwe eigenaar en iedere verdere eigenaar. Om die reden wordt dit besluit ingeschreven in het beperkingenregister.

Meer informatie?

Neem dan contact op met A. Nurmohamed via 14 072 en post@alkmaar.nl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



R. (Robert) Reus, secretaris



Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar maken. U kunt online bezwaar maken via: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/bezwaar-en-beroep>. U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer,
- de datum waarop u dit bezwaarschrift schrijft en uw handtekening,
- het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt en
- waarom u het niet eens bent met dit besluit.

Als u niet kunt wachten op ons besluit op uw bezwaar en snel een voorlopige maatregel nodig is, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de bestuursrechter. Dat verzoek moet u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Dit kan alleen als u al een bezwaarschrift bij ons hebt ingediend. U moet een kopie van uw bezwaarschrift meesturen met uw verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank. De rechtbank berekent griffierecht.