

WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 000056545

Betreft

Aanvraag van: G. Kuilboer
Nauertogt 13
1831 GD Koedijk
ontvangen op: 1 mei 2020
om: een omgevingsvergunning voor het splitsen van het perceel ten behoeve van een
tweede woning
voor de locatie: Nauertogt 13 Koedijk

Wij hebben een besluit genomen op de aanvraag. Hieronder lichten wij dit toe. Eerst leest u wat wij hebben besloten (A). Vervolgens leggen wij uit waarom wij ons besluit hebben genomen (B). Als laatste leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

A. Weigeren vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te weigeren. Dit betekent dat wat u hebt aangevraagd u niet kunt realiseren.

Activiteiten

De vergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de geweigerde vergunning:

- aanvraagformulier;
- Begeleidend schrijven tbv het splisen van perceel Nauertogt 13, d.d. 01-05-2020;
- Situatie locatie vogelvlucht, d.d. 08-02-2022;
- Situatie locatie vogelvlucht, d.d. 08-02-2022;
- Situatie aangezicht vanaf de Nauertogt, d.d. 08-02-2022;
- Situatie perceel Kadastraal, d.d. 08-02-2022;
- Situatie perceel Kadastraal vs Luchtfoto, d.d. 08-02-2022;
- Situatie perceel Bebouwd oppervlakte, d.d. 08-02-2022;
- Bestemmingsplan vigerend bestemmingsplan, d.d. 08-02-2022;
- Bestemmingsplan voorschriften-- Wonen, d.d. 08-02-2022;
- Voornemens perceel Slopen van bestaande bebouwing, d.d. 08-02-2022;
- Voornemens perceel Kadastraal, d.d. 08-02-2022;
- Voornemens mogelijkheden, d.d. 08-02-2022;
- OV010, Splitsen perceel Nauertogt 13 te Koedijk (Alkmaar), d.d. 01-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 03-02-2022.

B. Overwegingen voor het weigeren van de omgevingsvergunning

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit(en) strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub

c, van de Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

In november 2020 hebben wij u een ontwerp-weigering van de omgevingsvergunning toegezonden. U heeft bij brief van 23 december 2020 een zienswijze ingediend. Op 24 augustus 2021 heeft ons college het college van Gedeputeerde Staten verzocht voor uw plan een ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen. Op 18 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten daar negatief op besloten. U bent in de gelegenheid gesteld daar uw zienswijze op te geven. Hiervan heeft u gebruik gemaakt. Verderop in dit besluit wordt op de ingediende zienswijzen ingegaan.

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Afwijking

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “bestemmingsplan uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht” (hierna: bestemmingsplan Geestmerambacht) omdat volgens de bestemming ‘Wonen’ per bestemmingsvlak één woning is toegestaan.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Aan de aanvraag kan slechts medewerking worden verleend indien op grond van artikel 2.12, lid 1 onder c, van de Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Op grond van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening dient het college bij de vraag of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken rekening te houden met de provinciale belangen. De provinciale belangen zijn tot uitdrukking gebracht in de Omgevingsverordening Noord Holland 2020.

Provinciale regelgeving

Ten tijde van de aanvraag was de Provinciale Ruimtelijke Verordening van kracht. In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de aanvraag met artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in overeenstemming is en dat aan de voorwaarden uit dat artikel is voldaan.

Artikel 5c van de PRV luidt:

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ter plaatse van een bestemmingsvlak, dat reeds voorziet in een stedelijke functie, naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - b. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden, en;
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
- 5 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Anders dan in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing aangegeven, is het bouwplan niet met de voorwaarden uit artikel 5c, lid 4, van de PRV in overeenstemming. Het perceel kan niet naar een woonbestemming worden omgezet, omdat het perceel bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Geestmerambacht al van een woonbestemming is voorzien. Bovendien wordt in het plan in totaal 553m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en geen 1500m² welk aantal vierkante meters noodzakelijk is om een tweede burgerwoning op grond van de PRV te rechtvaardigen.

Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (hierna: de Omgevingsverordening) in werking getreden. In deze verordening is de volgende overgangsbepaling opgenomen.

Artikel 12.2, lid 1, onder a:

Het oude recht blijft van toepassing tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening: a. een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar daarna is genomen;

De aanvraag is van 1 mei 2020 en het besluit is niet voor 1 mei 2022 genomen. Dit betekent dat de aanvraag getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat in artikel 6.10, lid 3, een soortgelijke bepaling als de PRV kende in artikel 5c, lid 4, en luidt:

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
5. In afwijking van het bepaalde eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de afspraken, bedoeld in het eerste lid.

Het feit dat vanwege tijdsverloop op grond van het overgangsrecht getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening maakt de beoordeling van de aanvraag inhoudelijk niet wezenlijk anders. De voorwaarden die op grond van artikel 5c, lid 4, PRV golden, gelden immers ook op grond van artikel 6.10, lid 3, van de Omgevingsverordening.

Verzoek aan GS om ontheffing

Ondanks de bovengenoemde strijdigheid met de provinciale verordening was het college in beginsel bereid om medewerking aan het plan te verlenen. Om medewerking te kunnen verlenen heeft het college in juli 2021 besloten aan Gedeputeerde Staten te verzoeken om voor deze aanvraag ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen. Vanwege de niet geringe kans dat dit verzoek niet gehonoreerd zou worden en het feit dat de aanvraag nog niet compleet was voor een inhoudelijke behandeling bij een positief resultaat, is in eerste instantie overleg geweest met de aanvrager over de vraag of deze zijn aanvraag wilde continueren, ondanks de nog te maken kosten voor het volledig maken van de aanvraag en ondanks het risico op een niet positieve einduitkomst op het ontheffingsverzoek. Na het bevestigende antwoord van de aanvrager is namens het college het verzoek op 24 augustus 2021 aan het college van Gedeputeerde Staten toegestuurd, waarin op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening is gevraagd een ontheffing te verlenen ten behoeve van het plan.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft bij besluit van 18 november 2021 besloten het verzoek om ontheffing af te wijzen. In essentie komt de afwijzing neer op het ontbreken van een bijzondere omstandigheid op grond waarvan de regels in de Omgevingsverordening opzij moeten worden gezet. Volgens de provincie betekent medewerking aan het ontheffingsverzoek dat de deur wordt opengezet voor andere kleinschalige woningbouwinitiatieven in de nabije omgeving. De verwijzing naar een vergelijkbare ontwikkeling op het perceel Nauertogt 23 gaat volgens de provincie niet op omdat de ontwikkeling op dit perceel stamt uit een heel ander tijdperk, ruim 40 jaar geleden.

Zienswijze

Bij brief van 19 november 2020 bent u in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-weigering van de omgevingsvergunning. Bij brief van 23 december 2020 heeft u een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van het besluit van het college van GS hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden om hier binnen 14 dagen eveneens uw zienswijze op kenbaar te maken. U heeft ons verzocht om uitstel voor het geven van een reactie. Voor het geven van een aanvullende reactie is uitstel verleend tot en met 28 juni 2022. U heeft op 27 juni 2022 uw zienswijze gegeven op het besluit van het college van GS.

Samengevat komen uw zienswijzen neer op het volgende.

Zienswijze 19 november 2020

1. Overgangsrecht

Ten onrechte is in de ontwerp-weigering aangegeven dat de schuren onder het overgangsrecht vallen. Op grond van artikel 7 lid 2 onder b3 is expliciet opgenomen dat de overmaat aan bijgebouwen mag blijven staan, zolang hierin maar dagrecreatieve activiteiten worden ondernomen. Dagrecreatieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan niet gedefinieerd, waardoor ook een functie zoals bijv. een kinderspeelparadijs is toegestaan.

2. Geen landelijk gebied meer

Het gebied is met de transformatie naar recreatiegebied feitelijk geen landelijk gebied meer, maar een vorm van stedelijk groen worden, waar bewoners van de HAL-regio kunnen recreëren. Nu in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen met dagrecreatieve voorzieningen' is toegestaan, is er meer relatie met de stad dan met het landelijk gebied. De gemeente moet het gebied beschouwen als bestaand stedelijk gebied. Daardoor zou de regelgeving uit de PRV en Omgevingsverordening die het toestaan van 1 extra woning in de weg staat, niet meer van toepassing zijn en is er geen beletsel mee te werken aan de realisatie van de extra woning.

3. Het provinciaal belang niet in geding

Het voorkomen van burgerwoningen in landelijk gebied heeft als doel het landelijk gebied open te houden en de landschappelijke kwaliteiten te behouden. Het gebied waar de extra woning komt kent geen agrarische functie meer en de landschappelijke inpassing voor de aan het perceel grenzende gronden is al in het bestemmingsplan vastgesteld. De locatie heeft al een woonbestemming, zodat van uitbreiding van de woonbestemming geen sprake is.

4. Omgevingsverordening niet van toepassing

De Omgevingsverordening is niet van toepassing. Verwezen wordt naar artikel 12.2, lid 1, van de Omgevingsverordening.

5. Maatwerk toch mogelijk?

In landelijk gebied wordt in veel projecten de letter van de PRV niet gevolgd en is maatwerk mogelijk. Verwezen wordt naar:

- bestemmingsplan Woude 36a, ca. 1000m² aan agrarische opstallen gesloopt in ruil voor 2 woningen;
- bestemmingsplan Dwarsweg 2, Graft sloop stolpboerderij, herbouw nieuwe stolp met 4 woningen. Geen sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- wijzigingsplan Noordervaart 58 Stompeloren, sloop ca. 4000m² bedrijfsgebouwen en bouw 8 woningen;



- wijzigingsplan Zuidervaart 70 Stompetoren, sloop 1085m² aan bedrijfsgebouwen en bouw van 1 extra woning en uitbreiding woonbestemming.

6. Het bevreemdt adressant dat de gemeente niet verder kijkt dan de PRV en niet aanstuurt op maatwerk. Adressant komt graag in gesprek met de gemeente over maatwerkoplossingen en had daar ook aanvankelijk een principeverzoek voor ingediend.

Reactie op de zienswijze 20 november 2020

Ad. 1

Het klopt dat de bijgebouwen in het bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht zijn gebracht. De vraag wat onder het begrip 'dagrecreatieve voorzieningen' verstaan moet worden is in dezen verder niet van belang nu de aanvraag niet ziet op de vestiging van een kinderspeelparadijs.

Ad. 2

Aan het perceel in kwestie is een stedelijke functie toegekend, nl. wonen. Het is echter niet vreemd of uitzonderlijk dat in het landelijke gebied aan percelen stedelijke functies worden toegekend. Op grond van de Omgevingsverordening is het gebied echter nog steeds aangewezen als 'Landelijk gebied' en 'Noord-Holland Noord landelijk gebied'. Binnen deze gebieden gelden voorwaarden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen en functiewijzigingen naar wonen in landelijk gebied. In dit geval heeft het perceel al een woonbestemming, zodat een functiewijziging naar een woonbestemming niet aan de orde is. Dit betekent echter niet dat het feitelijk geen landelijk gebied meer is zoals dat gebied is aangewezen in de Omgevingsverordening. Waar aanvrager van mening is dat de gemeente het gebied moet beschouwen als bestaand stedelijk gebied, heeft het college die vrijheid echter niet omdat de gemeente gebonden is aan de regels in de Omgevingsverordening.

Ad. 3

Het plan voldoet niet aan de regels voor kleinschalige woningbouw die in de Omgevingsverordening in artikel 6.10 zijn gesteld en is daardoor in strijd met het provinciaal belang. De bescherming van de provinciale belangen wordt met de regels in de verordening gediend.

Ad. 4

Artikel 12.2, lid 1, onder a bepaalt dat het oude recht van toepassing blijft tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening:

- a. een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar daarna is genomen;

In dit geval is het besluitmoment gelegen ruim 2 jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening. Zoals eerder in dit besluit is aangegeven is het nieuwe recht voor aanvrager niet minder gunstig dan het oude recht zoals dat onder de PRV gold. Inhoudelijk zijn de voornaamste beoordelingscriteria voor de onderhavige aanvraag gelijk gebleven.

Ad. 5

Voor zover aanvrager verwijst naar situaties waar volgens hem van de PRV wordt afgeweken en maatwerk mogelijk is, zijn die genoemde gevallen naar het oordeel van het college niet gelijk aan de aanvraag van aanvrager.

- a. Bestemmingsplan De Woude 36a. Dit betreft een bestemmingsplan dat inmiddels is opgenomen in een nieuwe bestemmingsregeling. Het betreffende bestemmingsplan zag echter op de omzetting van een agrarische bedrijf dat werd beëindigd naar een gedeeltelijke woonbestemming op basis van de provinciale ruimte voor ruimte-regeling. De planologische situatie en daarmee de uitgangssituatie is voor Nauertogt een andere aangezien in het vigerende bestemming de voormalige agrarische bestemming al is omgezet naar een Woonbestemming, terwijl dat met het bestemmingsplan De Woude 36a voor dat perceel gedeeltelijk werd mogelijk gemaakt.
- b. Bestemmingsplan Dwarsweg 2, Graft.
Het betreft hier een bestemmingsplan en geen aanvraag omgevingsvergunning. De situatie op

het perceel Dwarsweg 2 is echter niet vergelijkbaar met Nauertogt 13. In het bestemmingsplan Dwarsweg 2 is met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om binnen het bestaande bouwblok (na sloop en nieuwbouw van de stolp) 4 woningen mogelijk te maken. De markante vorm en inhoud van de voormalige stolp diende hier teruggebouwd te worden. Omdat deze zo groot is, is er voor gekozen hier 4 woningen in te realiseren. Op 29 juli 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een stolp met 4 woningen en schuren.

c. Wijzigingsplan Noordervaart 58

De grondslag voor wijziging is gelegen in een ander vigerend bestemmingsplan nl. het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Voor Nauertogt 13 geldt het bestemmingsplan uitbreiding recreatiegebied Geestemerambacht. Dit plan is niet te vergelijken met het plan voor Nauertogt 13, alleen al omdat op dit perceel alle voormalige agrarische bebouwing is gesloopt en hiervan in het plan voor Nauertogt 13 geen sprake is.

d. Wijzigingsplan Zuidervaart 70

Dit plan is evenmin vergelijkbaar met het plan voor Nauertogt 13. De grondslag voor wijziging is gelegen in een ander vigerend bestemmingsplan nl. het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Voor Nauertogt 13 geldt het bestemmingsplan uitbreiding recreatiegebied Geestemerambacht. Bovendien is de grondslag voor de hoeveelheid minimaal te slopen bebouwing in de planregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor 1 extra woning in de wijzigingsbevoegdheid bepaald op 1000m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Ad. 6

Het college heeft met het verzoek tot ontheffing aan GS getracht medewerking voor de aanvraag omgevingsvergunning te krijgen. Dit ondanks het feit dat de aanvrager in antwoord op het principe-verzoek eerder is bericht dat vanwege strijdigheid met de provinciale regelgeving geen medewerking aan het verzoek verleend zou kunnen worden. Een maatwerkoplossing voor een 2^e woning behoort gelet op de provinciale regelgeving niet tot de mogelijkheden.

Zienswijze 27 juni 2022

Onzorgvuldige voorbereiding gemeente

1. Op het moment van aanvraag 1 mei 2020 gold de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. Deze bood ruimere mogelijkheden om het plan mogelijk te maken. Na zes maanden wordt een ontwerp-weigering ontvangen, die nauwelijks gemotiveerd is en waarin de gemeente verwijst naar het provinciale standpunt over de PRV. Op 17 november treedt de Omgevingsverordening in werking. Die bevat overgangsrecht waar het initiatief onder valt. De gemeente besluit dit niet toe te passen en vraagt op 24-8-2021 aan de provincie een ontheffing van de Omgevingsverordening. De gemeente vraagt om aanvullende gegevens waarvoor kosten gemaakt moeten worden, terwijl hij er van uitgaat dat de ontheffing niet gekregen wordt.
2. Als op 29 december 2021 de termijn voor het indienen van aanvullende informatie wordt verlengd, is echter al bekend dat de provincie op 18 november 2021 de ontheffing heeft geweigerd. De gevraagd aanvulling is in dat licht onterecht gevraagd.
3. Op het moment dat de gemeente de aanvrager op de hoogte stelt van de brief van de provincie, wordt geen goede reden gegeven waarom de brief van de provincie pas een half jaar na verzending bekend wordt bij de gemeente. Dit alles getuigt van onzorgvuldige voorbereiding. De afhandeling van de aanvraag heeft te lang geduurd waardoor ongunstiger recht van toepassing is geworden. Er is gevraagd om aanvulling van de aanvraag waarvoor onnodig kosten zijn gemaakt.

Geen strijd met artikel 6.10 Omgevingsverordening

4. De ontwikkeling van een burgerwoning past binnen artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.
A. bestaande stedelijke functie en één bedrijfswoning toegestaan
Het gebruik van een groot deel van het perceel wordt gebruikt voor het stallen van caravans, auto's en campers. Dit gebruik valt onder het overgangsrecht en is legaal aanwezig. Het betreft een stedelijke functie. Het bestemmingsplan staat aan het gebruik van de woning als

bedrijfswoning niet in de weg. De woning wordt gebruikt om toezicht te houden op het terrein en wordt als zodanig als bedrijfswoning gebruikt. Toezicht is noodzakelijk voor het ontvangen van klanten en vanwege de aanwezigheid van kostbare voertuigen. Volgens bijlage 1 Begrippen bij de Omgevingsverordening is een bedrijfswoning: een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is. De woning wordt gebruikt als bedrijfswoning en is noodzakelijk voor het aanwezige bedrijf.

B. geen beperking omliggende agrarische bedrijven

In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

C. Aanvrager is bereid de bedrijfsbebouwing die op het nieuw te vormen perceel staan te slopen. Omdat de bedrijfsgebouwen onder het overgangsrecht vallen, is terugbouw niet mogelijk en is verdere bebouwing van het perceel niet meer mogelijk.

D. artikel 6.10 lid 3 sub d van de Omgevingsverordening is niet van toepassing omdat het verzoek slechts ziet op realisatie van één woning.

Ontheffing wel mogelijk

5. De provincie heeft onvoldoende informatie opgevraagd waartoe de Awb verplicht. Er zijn bijzondere omstandigheden, er is geen sprake van een precedent en er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Op Nauertogt 13 is een bedrijf aanwezig dat niet past binnen de beleidsvisie van de gemeente. De op het terrein aanwezige schuren mogen worden aangewend voor dagrecreatieve voorzieningen. Dagrecreatieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan niet nader gespecificeerd. Ook functies die niet passen in de context van het recreatiegebied kunnen worden gevestigd zoals een kinderspeelparadijs, kartbaan, paintbalterrein. Dergelijke voorzieningen zouden vanwege de verkeersaantrekkende werking en het stemgeluid van kinderen een nog grotere aantasting van het recreatiegebied opleveren. Na realisering van woning en sloop van de schuren op dat perceel zijn dergelijke voorzieningen niet meer mogelijk.

Precedent

6. De provincie motiveert niet waarom sprake is van precedentwerking en miskent dat sprake is van een bijzonder geval.

Provinciaal belang gediend

7. Het perceel waarop het plan is voorgenomen ligt in een gebied waar het plan juist de gewenste kwaliteiten van rust en ruimte ondersteunt. Het plan betekent dat een bedrijf, dat het stille karakter aantast, verdwijnt. De sloop van de schuren komt de openheid van het landschap ten goede. De provinciale belangen worden dus gediend.

Reactie op de zienswijze van 27 juni 2022

Ad. 1

Onder de kop "verzoek om ontheffing" is al uitgelegd dat met aanvrager overleg is geweest over de vraag of hij zijn aanvraag wel wilde doorzetten. In de maand juli 2021 is enkele malen telefonisch en per e-mail contact geweest met de gemachtigde van de aanvrager over de vraag of de aanvrager zijn plannen wil doorzetten. Daarbij is hij gewezen op het risico dat de provincie niet met een ontheffingsverzoek zou kunnen instemmen. Gelet op dat risico was het voor de aanvrager op dat moment wellicht aantrekkelijk om zijn aanvraag in te trekken, in plaats van extra kosten te moeten maken om de aanvraag volledig te maken. Om die reden is gewacht met het verzenden van de brief met het ontheffingsverzoek aan GS totdat de aanvrager bevestigde met zijn aanvraag door te willen gaan. Zou hij besluiten niet met de aanvraag door te gaan, dan zou het ontheffingsverzoek immers ook zinledig zijn.

Ad. 2 en 3

Helaas werd pas een week na ontvangst van de stukken van aanvrager in februari 2022 het besluit van GS bij de gemeente bekend. De brief van 18 november 2021 was niet eerder binnen de organisatie bekend geworden. Zou deze brief wel eerder ontvangen zijn, dan hadden we uiteraard de aanvrager hier eerder van op de hoogte gebracht en had hij alsnog kunnen afzien van het maken van kosten voor het aanvullen van de aanvraag.

Dat als gevolg van tijdsverloop ongunstiger recht op de aanvraag van toepassing zou zijn geworden wordt door aanvrager gesteld maar niet onderbouwd. Overigens is dat naar onze mening ook niet het geval zoals in dit besluit onder "Provinciale regelgeving" en onder ad. 4 van de beantwoording op de zienswijze van 20-11-2020 is uitgelegd.

Ad. 4

Of het gebruik van het perceel voor het stallen van auto's, campers en caravans onder het overgangsrecht valt, kan in dit besluit niet worden bevestigd. Er zijn ons geen vergunningen bekend waarmee dat gebruik in afwijking van het met het vorige bestemmingsplan toegestane agrarische gebruik is vergund. Degene die een beroep doet op het overgangsrecht dient dat ook met bewijs te onderbouwen. Voor het besluit op deze aanvraag omgevingsvergunning is de vraag of het gebruik wel of niet onder het overgangsrecht valt verder niet van belang.

Of de huidige woning dienst doet als 'bedrijfswoning' is voor de onderhavige aanvraag evenmin van belang. Op dit moment is op grond van het bestemmingsplan Geestmerambacht de planologische situatie dat één woning op het perceel is toegelaten. Aan het gestelde in artikel 6.10, lid 3 onder 1, nl. dat planologisch één bedrijfswoning is toegestaan wordt daardoor niet voldaan.

Aan het gestelde in artikel 6.10, lid 3 onder 3 wordt niet voldaan, omdat het idee bij de aanvraag is alleen de bedrijfsbebouwing te slopen die op het af te splitsen perceel aanwezig is. Overigens neemt aanvrager ten aanzien van de bijgebouwen thans het standpunt in dat deze onder het overgangsrecht vallen, terwijl in de zienswijze van 20-11-2020 hij nog van mening was dat de voormalige bedrijfsgebouwen niet onder het overgangsrecht vallen.

Aan het gestelde onder 6.10, lid 3, onder 4, wordt evenmin voldaan. Er wordt immers in het voorstel veel minder aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt dan 1500m². Bij de gedachte dat dat deze voorwaarde niet van toepassing is omdat aanvrager zijn verzoek betrekking heeft op één burgerwoning, gaat de aanvrager ervan uit dat de huidige woning een bedrijfswoning is. Zoals hiervoor is aangegeven, is die aanname van aanvrager niet juist. Planologisch gezien is hier sprake van een burgerwoning en niet van een bedrijfswoning, zodat het verzoek ziet op het kunnen realiseren van een tweede burgerwoning. Daarvoor is het noodzakelijk aan de sloopeis te kunnen voldoen. Zelfs als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt zou worden, kan aan die norm niet worden voldaan.

Ad. 5

Het huidige bedrijf (opslag van caravans, auto's, campers en vouwwagens) is inderdaad niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Wat betreft de aanwezige bebouwing op het perceel geldt dat waar in de bestemming Wonen de aanduiding 'dagrecreatieve voorzieningen' is opgelegd, de bijgebouwen op grond van het bestemmingsplan als maximaal toegestane oppervlakte zijn toegelaten en binnen de bestemming voor dagrecreatieve activiteiten mogen worden gebruikt. Of en welke bedrijfsactiviteiten als dagrecreatieve activiteiten zijn aan te merken, staat in deze aanvraag verder niet ter beoordeling.

Ad. 6

Voor een reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar het besluit van Gedeputeerde Staten.

Ad. 7

Ongeacht de argumenten blijft de aanvraag in strijd met de Omgevingsverordening. Uit de reactie van de provincie blijkt duidelijk dat de provinciale belangen met het honoreren van de aanvraag niet worden gediend.

Weigering verklaring van geen bedenkingen

De weigering van het college van GS om de ontheffing te verlenen van de Omgevingsverordening wordt in artikel 4.1a, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening aangemerkt als een weigering van de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo. Uit artikel 2.20a van de Wabo vloeit voort dat bij een geweigerde verklaring van geen bedenkingen het college de aanvraag omgevingsvergunning moet weigeren.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

A.M.C.G. Schouten
burgemeester

W. van Twuijver,
Gemeentesecretaris

Niet eens met dit besluit?

Tegen dit besluit alsmede tegen het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van 18 november 2021 kan binnen zes weken na terinzagelegging beroep worden aangetekend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevatten minste de datum van uw brief, uw naam, adres, het besluit waartegen u beroep instelt en de redenen waarom u in beroep gaat. Daarnaast kan, tegelijkertijd met of na indiening van het beroepschrift (indien onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist) een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Na indiening ontvangt u hierover nader bericht van de rechtbank. Aan het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Beroep instellen kan ook digitaal, bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor deze precieze voorwaarden.