

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14 072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20170630.

Wij hebben op 13 februari 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van een pand van agrarisch naar wonen. De aanvraag gaat over de locatie Lange Molenweg 3 te Oterleek en is geregistreerd onder nummer 20170630.

Aanvragers:
Mevrouw S. Beelen
De heer J.H.M. Hulscher
Lange Molenweg 3
1842 EM OTERLEEK

Besluit

Gelet op het bepaalde in de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- strijd bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c. Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- aanvraagformulier;
- advies Ervenconsulent Lange Molenweg 3 Oterleek d.d. 10 juli 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing Lange Molenweg 3 Oterleek / Alkmaar d.d. 20 november 2017.
- Quickscan flora en fauna Lange Molenweg Schermer 2017.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteit(en). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Hieronder zijn bij de deelactiviteiten eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Hierbij is tevens de uiterlijke termijn aangegeven waarbinnen de desbetreffende stukken voor aanvang werkzaamheden moeten worden ingediend.

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 omdat het perceel Lange Molenweg 3 de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie' heeft. Het



perceel is reeds lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden maar voor woondoeleinden. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Hoewel het perceel een agrarische bestemming heeft, is hier al meer dan 15 jaar geen bedrijf meer gevestigd. Op de locatie is ruim 70 jaar een akkerbouwbedrijf gevestigd geweest. Ongeveer 15 jaar geleden zijn alle agrarische activiteiten stopgezet. De omliggende agrarische gronden van het voormalig akkerbouwbedrijf zijn gedurende 15 jaar verpacht aan een ander landbouwbedrijf in de directe omgeving en in 2014 verkocht. Op het overgebleven perceel van circa 2 ha staan een stolpboerderij (bouwjaar 1920) en vijf schuren (2 geschakelde aardappelschuren en een oude stenenschuur met kapschuur uit 1910). Circa 1,4 ha grond met dubbele schuur wordt nog steeds verpacht voor agrarisch gebruik. Gezien de totale oppervlakte kan er geen sprake meer zijn van een in bedrijfseconomisch opzicht levensvatbaar agrarisch bedrijf. Om als agrarisch bedrijf aangemerkt te worden dient er minimaal 5 ha bewerkbare grond te zijn en dienen de hoofdactiviteiten agrarisch te zijn.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 voorziet in een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen en tuin', onder bepaalde voorwaarden. Aangetoond moet worden dat:

- de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is;
- het gehele agrarische bedrijf ter plaatse definitief is of wordt beëindigd;
- de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuur-historische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristiek van het gebied;
- de woonfunctie uitsluitend wordt gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning;
- de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- eventuele extra parkeerplaatsen op eigen perceel worden gerealiseerd;
- er geen onevenredige grote verkeersbelasting op de wegen ontstaat.

In geval van functiewijziging van agrarisch naar wonen is het gemeentelijk beleid er op gericht dat bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk worden gesaneerd tot een oppervlakte die overeenkomt met de regels voor andere woonkavels in het buitengebied. Daarnaast moet het plan voldoen aan de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gestelde voorwaarden ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bouwpercelen. Indien sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf is een functiewijziging naar burgerwoning mogelijk indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Verder dient het plan te voldoen aan de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit (artikelen 15 en 17 PRV).

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. Het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan alleen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden waaronder verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende *Ruimtelijke onderbouwing Lange Molenweg 3 Oterleek / Alkmaar d.d. 20 november 2017*.

Daarnaast is er een erfinrichtingsplan opgesteld met als uitgangspunt het zoveel mogelijk terugbrengen van de historisch-landschappelijke eigenschappen van het Schermererf. Verwezen



wordt naar het bij dit besluit behorende *Advies Ervenconsulent Lange Molenweg 3 Oterleek* d.d. 10 juli 2017.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de PRV. Onder de voorwaarden dat een dubbele schuur (circa 350 m²) wordt gesloopt en dat het erfinrichtingsplan wordt uitgevoerd, wordt medewerking verleend aan de aanvraag. Het voorste deel van het perceel met stolp, schuur en eventuele fruitbomen en moestuin, mag worden gebruikt voor de functies 'wonen' en 'tuin'. Met de aanstaande herziening van het bestemmingsplan (reparatieplan) komt het agrarisch bouwvlak geheel te vervallen. Het perceel wordt dan als volgt bestemd. De bestaande stolp, één schuur en de gronden daaromheen, met eventueel fruitbomen en moestuin, krijgen de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Het overige gedeelte van het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. Wel blijft binnen dit gedeelte nog één schuur behouden die gebruikt wordt voor de opslag van landbouwmaterieel. De schuur krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch – met specifieke aanduiding (zonder bedrijfswoning)'. Binnen de agrarische bestemming zijn er dan geen bouwmogelijkheden meer.

De omgevingsvergunning kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 6 januari 2015 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het project betreft een verbouwproject waarvoor in het bestaande bouwvolume/bouwvlak als gevolg van een functiewijziging een bouwplan wordt ontwikkeld waardoor het bestaande bouwwerk wordt aangepast. Gelet hierop valt het bouwplan in categorie 3. en is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Op de voorbereiding van het projectbesluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De termijn voor terinzagelegging bedraagt zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 14 december 2017 t/m 24 januari 2018. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelet op het voorgaande en de bij dit besluit behorende *Ruimtelijke onderbouwing Lange Molenweg 3 Oterleek / Alkmaar d.d. 20 november 2017*, bestaat er geen bezwaar om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit onder voorwaarden te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c. in samenhang met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat:

1. de geschakelde voormalige aardappelschuren (dubbele schuur) met een oppervlakte van circa 350 m² worden gesloopt binnen een termijn van twee jaar na verzenddatum van dit besluit;
2. de randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig het *Advies Ervenconsulent Lange Molenweg 3 Oterleek d.d. 10 juli 2017* worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar na verzenddatum van dit besluit.

Alkmaar, 05-02-2018

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unitmanager Vergunning- en subsidieverlening,

R.J.J. Groeneveld



Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij genoemde rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.