

Vragen naar aanleiding van het forum van 11 juni 2013 over het bestemmingsplan Broek op Langedijk

Kamerverhuur aan de Broeckerhoek 2 te Sint Pancras

De vraag die is gesteld of kamerverhuur aan de Broeckerhoek 2 onder het overgangsrecht valt van het vigerende bestemmingsplan "landelijk Gebied 1978".

Antwoord

- Op 27 juni 2011 is controle uitgevoerd naar aanleiding van een verzoek tot handhaving voor wat betreft onderverhuur in de woning aan de Broeckerhoek 2. Op 30 november 2011 is eigenaar schriftelijk op de hoogte gesteld dat het gebruik van de woning voor onderverhuur in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978";
- In het nieuwe bestemmingsplan voor Broek op Langedijk kan de illegale situatie onder het overgangsrecht worden gebracht als sprake is van een tijdelijke situatie die wordt overbrugd totdat de gewenste bestemming wordt verwezenlijkt;
- Er in artikel 32.2 lid 4 is bepaald dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- Dat gelet op jurisprudentie AB2005 122 'gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. (Uitspraak ABRvS 10.11.2004, AB 2005, 122, Etten-Leur clause).
- Dat in het nieuwe bestemmingsplan voor Broek op Langedijk ondergeschikte kamerverhuur is toegestaan tot maximaal 50 m². Dat wij handhavend zullen optreden indien niet wordt voldaan aan deze regels genoemd in dit bestemmingsplan;
- Voor de heer Vroegop betekent het dat niet meer dan 50 m² aan kamerverhuur mag plaatsvinden en dat de strijdige situatie niet onder het overgangsrecht komt te vallen.

Noot:

Het beleid "Wonen langs de Lange Dijk" is door het college vastgesteld op 3 april 2012. Het vastgestelde beleid is ter kennisname aangeboden aan uw raad. Dit beleid is vertaald naar de nieuwe bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voor Sint Pancras en Noord- en Zuid-Scharwoude is inmiddels door uw raad vastgesteld en hierin zijn deze regels al opgenomen. In de gemeente Schagen, Heerhugowaard en Alkmaar is geen beleid opgesteld t.b.v. kamerverhuur. Dit betekent dat het in deze gemeenten niet mag. De gemeente Alkmaar kiest hier bewust voor. Gemeente Heerhugowaard beraadt zich nog over een te ontwikkelen beleid.

Bijvoet – milieuzonering met betrekking tot de scheepswerf

De vraag die is gesteld welke afstand in acht moet worden genomen met betrekking tot de scheepswerf aan de Dijk 10 en de nieuw te bouwen woning achter Dijk 2A te Broek op Langedijk

- Conform “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG is als richtlijn aangegeven een afstand van 200 meter vanaf de grens van de inrichting. Deze afstand geldt voor een werf voor metalen schepen < 25 meter;
- Maar binnen gemengde gebieden (aangeduid als gebieden met functiemenging) heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden die hierboven zijn genoemd zijn dan niet van toepassing. Hierdoor kan de afstand met één afstandsstap afgewaardeerd worden naar 100 meter. De afstand tot de nieuwe woning is ca 90 m vanaf de grens van de inrichting.
- Het betreft een kleinschalige scheepswerf die zich bezighoudt met de reparatie van voornamelijk kunststof boten voor recreatieve doeleinden. Meerdere woningen aan de Dijk (later gerealiseerd dan de scheepswerf) liggen in een ‘straal’ van de scheepswerf, die op kortere afstand zijn gerealiseerd. Daarnaast is de agrarische functie van de Broeckerhoek inmiddels grotendeels verdwenen. Wonen en bedrijvigheid hebben de overhand gekregen. In 2010 is aan de Broeckerhoek 2A een partiële herziening gevoerd voor de bouw van een woning. Wij vinden dan ook dat de partiële herziening voor de bouw van een woning achter Dijk 2a en de afstand van 90 m tot de inrichting gerechtvaardigd zijn.

De reactienota is redactioneel aangepast ten aanzien van Dijk 127. Deze gewijzigde versie van de reactienota is meegestuurd.