

Toezegging 1: Aanvulling op Reactienota, ad 2 eigenaar voormalige Dorpsstraat 793 Oudkarspel, punt 1

Essentie

Appellant A&D (hierna: A&D) geven aan dat Dorpsstraat 793 en Voorburggracht 378-380 aparte verblijfsobjecten zijn. Een verblijfsobject is de kleinste, binnen één of meer panden gelegen en voor woon -, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte, eenheid van gebruik met een eigen ontsluiting naar de openbare weg. Huisnummers worden toegekend per verblijfsobject.

A&D stellen dat in het vigerende bestemmingsplan 'Oudkarspel' voor ieder verblijfsobject afzonderlijk een mogelijke functiewijziging naar wonen is opgenomen. Deze stelling is echter onjuist. Art. 4 lid 5c van het bestemmingsplan bepaalt namelijk dat er vrijstelling kan worden verleend voor het vergroten van het aantal woningen per bouwvlak en niet per verblijfsobject. De verblijfsobjecten Dorpsstraat 793 en Voorburggracht 378-380 bevinden zich allen in één bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan is, in tegenstelling tot wat A&D stellen, niet voor ieder verblijfsobject afzonderlijk een mogelijke functiewijziging naar wonen opgenomen.

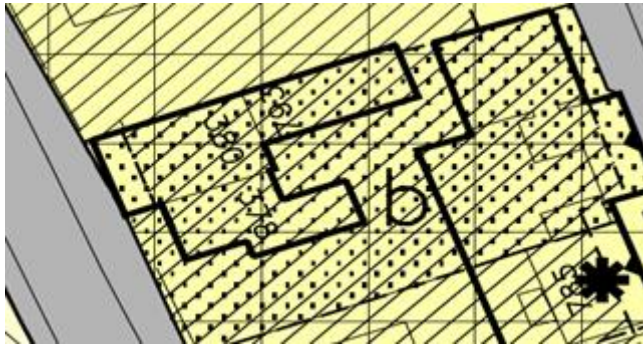
Achtergrond pand en aanvraag A&D

Voormalige meubelmakerij

In of omstreeks 2016 hebben A&D het toenmalige perceel Dorpsstraat 793 gekocht. Het betrof een villa, gelegen aan de Dorpsstraat met een daarachter gelegen voormalige meubelmakerij 'Van Zijl'. Het perceel is vervolgens gesplitst waarbij de villa is verkocht (waarna het een apart huisnummer kreeg: Dorpsstraat 795). Het pand, waarin de voormalige meubelmakerij was gevestigd, hebben A&D zelf behouden. Dit pand bestaat uit drie delen. Het gedeelte aan de straatzijde, de Voorburggracht, bestaat uit een bovenwoning met daaronder een aparte bedrijfsopslagruimte. Aan de achterkant van dit hoofdgebouw zit een aangebouwd bijgebouw. De discussie ziet op deze achtergelegen aanbouw (dit is het gedeelte waarin op het kaartje hieronder nr. 793 staat ingetekend).

Huidige bestemmingsplan Oudkarspel

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bestemmingsplankaart, behorend bij het thans vigerende bestemmingsplan 'Oudkarspel' uit 2004. Links is met een dikke zwarte lijn het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het pand van A&D zich bevindt. Het gehele pand van A&D ligt op grond van het bestemmingsplan binnen één bouwvlak (aangegeven door de dikke zwarte lijn). Het bestemmingsplan bepaalt in artikel 4 lid 3 dat het aantal woningen per bouwvlak hooguit het bestaande aantal mag zijn. Op grond van art. 4 lid 5c kan er vrijstelling worden verleend voor het vergroten van het aantal woningen per bouwvlak.



Toekenning en onttrekking huisnummers

Op de plankaart zijn in 2004 foutief drie huisnummers in dit bouwvlak ingetekend (nrs. 378, 380 en 793). In feite had er destijds maar 1 huisnummer op de plankaart moeten worden ingetekend, te weten: Dorpsstraat nummer 793. Dit huisnummer gold toen namelijk voor de villa met bijbehorende achtergelegen meubelmakerij.

Huisnummernotering op een bestemmingsplankaart dient echter alleen ter illustratie en heeft geen officiële waarde. Huisnummering wordt officieel bijgehouden in een apart registratiesysteem op grond van de Wet basisregistraties adressen (Wet BAG). Hierin worden huisnummers toegekend per verblijfsobject.

Op het moment dat A&D de voormalige meubelmakerij in hun bezit kregen, werd de bovenverdieping van dat pand al geruime tijd illegaal bewoond. Hiervoor was nimmer een vergunning afgegeven. In 2016 hebben A&D de gemeente verzocht deze bewoning te legaliseren en officieel twee huisnummers toe te kennen, te weten nummer 378 voor de bovenwoning en nummer 380 voor de ondergelegen bedrijfsruimte. De gemeente heeft met dit verzoek ingestemd. Er is in 2016 een omgevingsvergunning afgegeven voor de bovenwoning en de twee huisnummers zijn officieel in de BAG-registratie opgenomen. Daarbij is het huisnummer: 'Dorpsstraat 793' aan het pand onttrokken omdat dit, in de ogen van het college, op dat moment verder geen functie meer had. Met deze laatste beslissing waren A&D het niet eens. In beroep stelde de rechtbank hen in het gelijk. De achtergelegen aanbouw kon namelijk in het kader van de Wet BAG als apart verblijfsobject gezien te worden omdat het gebruikt zou gaan worden als kantoor en – via een paadje langs de villa aan de Dorpsstraat 795 – rechtstreeks betreden kon worden. Daarop is er alsnog een derde huisnummer aan het pand toegekend, te weten: Dorpsstraat 797.

Bijgebouw in het nieuwe bestemmingsplan

Het feit dat Dorpsstraat 797 volgens de wet BAG een apart verblijfsobject is, doet niet af aan het feit dat deze aanbouw, in bouwkundig opzicht, ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Zodoende blijft het in planologisch opzicht een bijgebouw en is het ook op die manier correct in de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Mogelijkheden functiewijziging naar wonen voor het achtergelegen bijgebouw (nr. 797)

In tegenstelling tot wat A&D in hun brief aan uw Raad aangeven, hebben zij in 2016 geen verzoek bij de gemeente ingediend voor de realisatie omzetting naar de functie 'wonen' voor Dorpsstraat 797/793 (het achtergelegen bijgebouw). Wel schrijven zij in november 2016 aan de gemeente: "Ons pand aan Dorpsstraat 793 - lees: thans nr. 797 - wordt momenteel van binnen volledig gerenoveerd en geïsoleerd ten behoeve van onze kantoorwerkzaamheden." Omdat er vermoedens bestonden dat A&D ter plekke geen kantoorruimte maar woonruimtes creëerden, is hen destijds uitdrukkelijk te kennen geven dat dit ter plekke niet was toegestaan. Ook is hen te kennen gegeven dat hiervoor geen

omgevingsvergunning zou worden afgegeven omdat niet kan worden voldaan aan de ruimtelijke voorwaarden die daarvoor gelden. Het afgelopen jaar bleek het bijgebouw toch bewoond te worden. Daartegen is handhavend opgetreden, waarna de bewoning is beëindigd.

Toezegging 2: Aanvulling op Reactienota, ad 5 eigenaar Voorburggracht 489 Oudkarspel, punt 5

De woningen Voorburggracht 483, 485, 487 en 493 zijn in de beheersverordening Oudkarspel bestemd voor de woonfunctie. Deze geldende rechten zijn overgenomen in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk. Het feitelijke gebruik als bedrijfswoning is in strijd met zowel met de geldende beheersverordening als het voorheen geldende bestemmingsplan Oudkarspel.

Toegezegd is dat medewerking kan worden verleend aan de omzetting van de woonfunctie naar bedrijfswoningen. Vóóordat medewerking kan worden verleend aan omzetting, dient door een onafhankelijke partij te zijn aangetoond dat er sprake is van een noodzaak (noodzakelijkheids criterium) voor het toekennen van extra bedrijfswoningen aan de bedrijfsfunctie (zuurkoolfabriek). Dit deskundigenrapport dient te worden aangeleverd door degene die verzoekt om omzetting van de woonfunctie naar bedrijfswoningen. Er is geen deskundigenrapport ingediend, zodat geen medewerking is verleend aan de omzetting van de woonfunctie naar bedrijfswoningen.

Daarnaast zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Zuid-Scharwoude niet één op één toepasbaar op het plan voor Oudkarspel en Koedijk. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de gevoerde procedure voor het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude.