

Aan:

Zuidervaart 147
1847 LK Zuidschermmer

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

22 november 2021

Onderwerp

Vergunning

Ons kenmerk

0000262513

Behandeld door

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

Datum

8 april 2022

Geachte heer ,

U heeft op 22 november een aanvraag voor een woningvormingsvergunning ingediend, voor het splitsen van de stolpboerderij naar drie woningen. De aanvraag gaat over de locatie Zuidervaart 147 te Zuidschermmer.

De aanvraag is bij ons geregistreerd met zaaknummer 0000262513.
In deze brief informeren wij u over ons besluit op de aanvraag.

Besluit

Wij besluiten de woningvormingsvergunning te verlenen.

Onderdeel van het besluit vormen de volgende bij het besluit behorende – en gewaarmerkte documenten:

- Aanvraagformulier nr. 262513, ingediend op 22-11-2021
- Tekening situatie bestaand en nieuw van 25-02-2022
- Plattegrond kelder nieuw met berekening BVO per woning van 25-02-2022
- Plattegrond begane grond nieuw van 25-02-2022
- Plattegrond 1^e verdieping nieuw van 25-02-2022
- Plattegrond 2^e verdieping nieuw van 25-02-2022
- Plattegrond 3^e verdieping nieuw van 25-02-2022

Toetsingskader

De Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Alkmaar en de Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing hebben het algemeen belang van de samenstelling van de woonruimte en het behoud van de bestaande woonruimtevoorraad ten doel.

Huisvestingswet 2014

Op basis van artikel 21, sub d van de Huisvestingswet 2014 is het verboden om een woonruimte, zonder vergunning van burgemeester en wethouders, tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden. In de volksmond wordt dit woningsplitsing genoemd

Huisvestingsverordening Alkmaar 2019

Een aanvraag voor het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad (zoals woningsplitsing) wordt op basis van artikel 17 van de Huisvestingsverordening geweigerd, als:

- a. het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - 1°. fysieke leefbaarheidseisen over:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte, en
 - normen voor geluidsisolatie.
 - 2°. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.
- c. vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit.

Daarnaast geeft de Huisvestingsverordening handvatten om voorwaarden en voorschriften op te nemen in de woningomzetting vergunning.

Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing

In deze beleidsregel wordt een nadere uitwerking gegeven over het aspect leefbaarheid in de wijken van de gemeente Alkmaar. Er wordt getoetst of de algemene leefbaarheid (in wijk, buurt of straat) niet in het geding is. Met een fysieke leefbaarheidstoets wordt gekeken naar de woning zelf (afmeting en geluid). De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief; als niet aan beide aspecten wordt voldaan wordt de aanvraag in beginsel geweigerd.

Beoordeling aanvraag

Algemene leefbaarheidstoets

De stolpboerderij aan de Zuidervaart 147, Zuidschermer ligt in de buurt Zuidschermer. Bij de algemene leefbaarheidstoets speelt de mate van concentratie van gesplitste of omgezette woningen in de buurt (clustervorming) een rol. Daarnaast worden andere aspecten, waaronder het onderhoudsniveau van het pand, het straatbeeld, klachtenpatroon en overlastgevendende functies in de nabijheid, bij de leefbaarheidstoets betrokken.

De aanvraag heeft betrekking op het splitsen van de stolpboerderij naar drie woningen. In de te vormen woningen gaan drie gezinnen (huishoudens) van dezelfde familie wonen. Voor deze woonvorm voorzien wij geen problemen voor de buurt. Aan het aanzicht van de woning wijzigt nagenoeg niets; ook het bouwvolume blijft hetzelfde. Het perceel ligt niet in een horeca-concentratiegebied of andere aandachtslocatie.

De (in totaal) drie woningen kunnen bergingen, parkeren en buitenruimte op eigen terrein realiseren. Daarom staat de gemeente positief tegenover de woningsplitsing met betrekking tot de algemene leefbaarheid.

Fysieke leefbaarheidstoets

Het pand voldoet aan de fysieke leefbaarheidseisen qua oppervlakte, te weten minimaal 50 m² per woning. Ten aanzien van luchtgeluidsisolatie dienen de woningen te voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 (NEN 5077). De woningen voldoen hieraan, zo blijkt uit de bouwtekeningen.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2014' de bestemming 'Agrarisch met waarden-Cultuurhistorie'. Binnen deze bestemming zijn in beginsel (burger)woningen niet toegestaan, alleen agrarische bedrijfswoningen.

In 2015 is een omgevingsvergunning verleend (nr. 20153788) voor de (her)bouw van de boerderij en het gebruik daarvan als burgerwoning.

In artikel 4.7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar o.a. 'Wonen en Tuin'. Hierin is het toegestaan om onder voorwaarden stolpboerderijen te splitsen. Uit de ingediende gegevens blijkt dat aan de voorwaarden kan worden voldaan. Op 31 maart 2022 is een aanvraag voor het wijzigen van de bestemming ingediend. De gemeente is voornemens om hieraan mee te werken als aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Conclusie

Vergunningverlening zal in dit concrete geval niet leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de stolpboerderij aan de Zuidervaart 147 te Zuidschermer. Ook aan de overige toetsingscriteria uit de huisvestingsregelgeving wordt voldaan. Daarom verlenen wij de woningvormingsvergunning.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er slechts gebruik kan worden gemaakt van de woningvormingsvergunning als de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen en het gebruiken van de woning voor meerdere woningen is verleend.

Alkmaar, 6 april 2022

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager Leefgebied,

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u op grond van artikel 1.14.3.1 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening Alkmaar, leges verschuldigd. U ontvangt binnenkort een rekening hiervoor.