



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer 0 /R-2012-0069
Bijlage(n)
Onderwerp Omgevingsvergunning Rijperweg 62 te Middenbeemster

Middenbeemster, 15 augustus 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

De heer Konijn heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee appartementen met eigen werkruimten op het perceel Rijperweg 62 te Middenbeemster. Hiertoe zijn de activiteiten Bouwen (realiseren van een woning, plaatsen dakkapellen, dakramen en zonnepanelen) en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ingediend.

Op 8 april 2011 heeft het college reeds een positief, voorwaardelijk beginselbesluit genomen op dit bouwvoornemen. De voorwaarde houdt in dat er een functionele (en bouwkundige) samenhang moet bestaan tussen het gebruik van de bovenverdieping (woonruimte) en de benedenverdieping (werkruimte) van het om te bouwen pand. Dit houdt in dat er alleen een interne, normale toegang naar de werkruimten aanwezig mag zijn en afzonderlijke verhuur van de werkruimten aan derden niet wordt toegestaan. Middels het realiseren van een algemeen trappenhuis wordt zoveel als mogelijk planologisch aan deze voorwaarde voldaan. Beide werkruimten worden wel voorzien van een garage/roldeur dat kan worden beschouwd als een praktische noodzaak.

Situatie

De aanvraag strekt tot het intern verbouwen van een bedrijfspand tot 2 appartementen met eigen werkruimten. Met deze omschrijving zal de omgevingsvergunning ook worden verleend, waarmee wordt benadrukt dat het hier gaat om *twee* afzonderlijke appartementen met *bijbehorende* werkruimte.

Een winkelbestemming zal worden gaan benut voor een woon/werkfunctie. Het gaat daarbij om de bebouwing tussen Rijperweg 58 (drogisterij) en de woning Raadhuisstraat 39. De huidige (bedrijfs)toegang bevindt zich aan de kant van de Rijperweg. De twee appartementen zijn bedoeld voor particuliere woningverhuur in combinatie met werkruimten op de begane grond. De werkruimten zijn intern bereikbaar. De omvang van het pand wordt niet gewijzigd, de verschijningsvorm uiteraard wel.

Bestemmingsplan

Op het perceel Rijperweg 62 is het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 van toepassing, waarin het de bestemming 'winkelhuizen' heeft. Deze gronden zijn bestemd voor winkelhuizen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bedrijfswoningen, en open

terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen. Uw verzoek heeft betrekking op gronden gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsstrook achter de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens. Op deze gronden mogen bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van het op hetzelfde perceel gevestigde winkelhuis.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van particuliere woondoeleinden, is strijdig met het bestemmingsplan.

Beoordeling

Feitelijk doet aanvrager een beroep op een flexibele omgang met de huidige bestemming 'winkelhuizen'. In de nabije omgeving zijn andere percelen met dezelfde bestemming Winkelhuizen aanwezig, maar worden benut t.b.v. woondoeleinden. De dubbelfunctie wonen/ werken kan in het concrete geval worden benut als functiewijziging voor een bestaand, min of meer ingeklemd bedrijfspand, dat thans voor verscheidene bedrijfsmatige doeleinden wordt benut. Wanneer er woon/werkruimten ontstaan is de controle op wat daar exact plaatsvindt groter, aangezien de bewoner(s) en/of eigenaar verantwoordelijk kan worden gesteld. Ook het beheer van het pand kan (uitgaande van bijv. een permanente bewoning) beter worden gewaarborgd.

Welstand

Het bestaande pand Rijperweg 62 is gelegen in het beschermde dorpsgezicht van Middenbeemster.

In de huidige welstandsnota worden de desbetreffende criteria voor dit bouwplan toegepast. Op 18 juni 2012 is het bouwplan voorgelegd aan de commissie welstand en is akkoord bevonden.

Bodem

Een bodemonderzoek van 18 juli 1996 toont aan dat op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) op het perceel ter plaatse enige verontreiniging is aangetroffen. Vermoedelijk heeft dit te maken met een sloot die in het verleden is gedempt met verontreinigd materiaal. Uit de boorprofielen van de verschillende boringen is namelijk op te maken dat er sliblagen aanwezig zijn. Vermoedelijk is hier de voormalige sloot gesitueerd. In een brief van de provincie Noord-Holland van 11 november 2008 aan onze gemeente staat aangegeven dat zodra in de gedempte sloot wordt gegraven of ter plaatse van de gedempte sloot de bestemming wordt gewijzigd, nader bodemonderzoek of een saneringsplan uitgevoerd moet worden.

Ten aanzien van de aanwezige verontreiniging is voor onderhavig bouwplan contact gezocht met provincie Noord-Holland. De Provincie geeft aan dat de huidige isolatielaag (betonnen vloer) in stand gehouden moet worden. Indien de betonnen vloer wordt verwijderd of veranderd, moeten veiligheidsmaatregelen worden getroffen en moet nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit aspect is aanvrager bij brief van 2 mei 2012 kenbaar gemaakt. Uit de bestaande aanvraag omgevingsvergunning blijkt niet dat de betonnen vloer zal worden aangepast.

Huisnummering

In het kader van de Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen (BAG) worden er middels deze aanvraag 4 afzonderlijke (afsluitbare) verblijfsruimten gecreëerd, die elk een huisnummer zullen moeten krijgen. Hiertoe zal een huisnummerbesluit moeten worden genomen. In dit geval is gekozen om het adres Rijperweg 62 in te trekken en de adressen

Raadhuisstraat 41, 41a, 43 en 43a toe te kennen. Dit omdat de hoofdentree zich aan de Raadhuisstraat bevindt.

Aanvraag

De aanvraag is thans doorgestuurd naar onze gesprekspartners in het kader van vooroverleg.

Procedure

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub a en c, Wabo). Om dit concrete project mogelijk te maken is een zogenaamd afwijkingsbesluit van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De afwijking is gebaseerd op art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo (voorheen projectbesluit, voorheen vrijstelling art. 19 lid 1 WRO). Het college kan de omgevingsvergunning verlenen, mits de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft (art. 6.5 Bor) dan wel verklaart dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

In het kader van de ruimtelijke procedure, geldt een verplichting voor het opstellen van een digitale verbeelding van het concrete project. Het bouwplan krijgt hierin een duidelijke begrenzing. Voor een a3-afwijkingsbesluit behoeven geen planregels te worden opgesteld. Wel is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Het college heeft zich voorgenomen de planologische procedure voor onderhavig bouwplan op te starten en uw raad te laten verklaren dat hierbij een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is.

De duur van deze procedure is gemiddeld 26 weken. Aan het einde van de procedure kan de omgevingsvergunning door het college worden verleend. Vervolgens kan beroep worden ingesteld.

Oplossingsrichting

Opstarten van de planologische procedure, waarna omgevingsvergunning kan worden verleend.

Meetbare doelstelling

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van twee appartementen met bijbehorende werkruimte op het perceel Rijperweg 62 te Middenbeemster.

Financiële consequenties

Geen.

Overige consequenties

Geen.

Monitoring evaluatie

Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter visie gelegd, waarna deze kan worden vastgesteld. Het definitieve besluit wordt eveneens 6 weken ter visie gelegd. Vervolgens kan de beschikking worden verleend.

Voorgesteld besluit

- kennis te nemen van het beginselbesluit van het college tot planologische medewerking aan het realiseren van twee appartementen met bijbehorende werkruimte op het perceel Rijperweg 62 te Middenbeemster middels toepassing van een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- hierbij te verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 lid 3 Bor) niet vereist is.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw voorgenomen besluit worden geïnformeerd.

