



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer	8
Bijlage(n)	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning voor het - deels - verbouwen/ombouwen van het pand naar logiesfuncties

Middenbeemster, 10 januari 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 27 juni 2011 is door de heer R. Eksik namens de heer T.G.M. Oud een aanvraag om omgevings-vergunning ingediend voor een hoofdzakelijk interne verbouwing van de stolp ten behoeve van een logiesfunctie voor arbeidsmigranten op het perceel Middenweg 27 te Noordbeemster. De aanvraag voorziet in het intern realiseren van zeven verblijfsruimtes met in totaal 20 slaapplekken. Extern zal er enkel sprake zijn de realisatie van dakramen. Er vindt geen uitbreiding van bestaande bebouwing plaats. De aanvraag is gedaan met betrekking tot drie werkzaamheden: 'bouwen', 'handelen in strijd met regels RO' en 'brandveilig gebruik'.

Ingevolge het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 rust op het perceel de bestemming agrarische doeleinden. Op het perceel Middenweg 27 bevindt zich een bedrijf dat zich bezighoudt met de in- en verkoop van landbouwmachines. Er staan een aantal bedrijfsgebouwen en een stolpwoning. Het gebruik van een deel van de stolp ten behoeve van een pension is in strijd met het bestemmingsplan.

Feitelijk is ook het huidige bedrijf in strijd met deze bestemming aanwezig en wordt al sinds het begin van de 90-er jaren gedoogd. In het op handen zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011 zal het perceel een passende bestemming 'Agrarisch - Hulpbedrijf' krijgen.

Oplossingsrichting

Het pension wordt voorgestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis van het gemeentelijk arbeidsmigrantenbeleid kunnen pensions worden toegestaan voor niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijven (1) en op plaatsen waar deze ruimtelijk en qua leefbaarheid in de woon-omgeving passend zijn (2). Daarnaast is bij langduriger verblijf een gezamenlijke recreatieruimte/woon-kamer noodzakelijk (3).

1) Van een agrarisch bedrijf is op locatie al lang geen sprake meer. Het bedrijf richt zich als handelsbedrijf wel op de agrarische sector.

2) Het perceel Middenweg 27 bevindt zich aan de relatief drukke provinciale weg N243. De omliggende woningen Middenweg 25, 26 en 28 liggen alle op minimaal 50 m. De leefbaarheid van de omgeving zal door huisvesting van arbeidsmigranten niet direct in het geding zijn. De huiseigenaar (Oud) stelt huis-regels teneinde overlast voor de woonomgeving te voorkomen. Gelet op het feit dat sprake is van een pension, zal de locatie niet bijzonder opvallen. De gasten kunnen met hun auto op eigen terrein parkeren; op het perceel is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.

3) Op de begane grond zal een gemeenschappelijke ruimte voor de arbeidsmigranten worden gesitueerd.

Kortheidshalve verwijs ik naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige aanvraag voldoet aan het arbeidsmigrantenbeleid. Het verlenen van planologische medewerking is zodoende verantwoord. Aan de medewerking zal door het college gelet op het beleid de volgende voorwaarde worden gesteld:

- er dient een nachregister met de gegevens van verblijvende personen te worden bijgehouden.

De vergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Ons college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop stelt ons college u voor te verklaren dat er voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het bouwplan zal nog worden getoetst aan de welstandsnota, het Bouwbesluit, de bouwverordening en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

Meetbare doelstelling

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning.

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

Er zal met regelmaat op worden toegezien dat, vooruitlopend op de vergunningverlening, er geen huisvesting met betrekking tot het pension (ten minste 5 personen) plaatsvindt. Huisvesting in het kader van een Bed & Breakfast tot maximaal 4 personen (zoals op 10 september 2010 door de gemeente is toegestaan) zal kunnen worden toegestaan.

Voorgesteld besluit

- in beginsel planologische medewerking verlenen aan het verbouwen van de stolp ten behoeve van logiesfunctie voor arbeidsmigranten op het perceel Middenweg 27 te Noordbeemster
- verklaren dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Communicatie

Communicatie van het raadsbesluit vindt plaats via de Binnendijks en de website.