

INGEKOMEN 17 APR. 2018

Gemeenteraad van Beemster

*uw brief van*

*uw kenmerk*

*ons kenmerk*

*datum*

1422739

10 april 2018

*onderwerp*

**Afwijken bestemmingsplan en bouwen ten behoeve van zorgboerderij Jejujoland**

Geachte leden van de raad,

Voor het perceel Middenweg 32 te Noordbeemster is op 20 december 2017 een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken en bouwen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' ingediend. De eigenaar wil de bestaande boerderij in gebruik nemen als zorgboerderij. Dit verzoek betreft een legalisatie. Aanvrager heeft voor het afwijken een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### **Beoordeling**

Op het perceel Middenweg 32 te Noordbeemster is thans een boerderij aanwezig welke als zorginstelling (Jejujoland), ten behoeve van het zorg, begeleiding en verblijf bieden aan zorgbehoevende kinderen, in gebruik is genomen.

Het gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Deze laat namelijk alleen de bestemming 'wonen' toe. Nu het maatschappelijke de boventoon voert is van 'wonen' sec geen sprake.

Ons college heeft in haar brief, bijgevoegd als bijlage 1, van 20<sup>3</sup> mei 2017, kenmerk 1369326, kenbaar gemaakt een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verlenen van medewerking aan het legaliseren van het strijdige gebruik van het bestaande gebouw en de opstallen op het perceel Middenweg 32 als zorginstelling.

Naar ons oordeel voldoet de ruimtelijke onderbouwing aan de daaraan te stellen inhoudelijke en (wets-)technische vereisten. Ons college is bevoegd om de omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen en is voornemens hiertoe over te gaan.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Voorheen werd per geval aan u voorgesteld dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Deze werkwijze is naar aanleiding van een andere casus herzien als gevolg

bijlage(n):

1. brief 20<sup>3</sup> mei 2017, kenmerk 1369326
2. ontwerp verklaring van geen bedenkingen

behandeld door:

telefoonnummer

A. Akka

waarvan per geval u zal worden voorgesteld om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Middels deze brief wordt u op de hoogte gebracht dat ons college een ontwerp verklaring van geen bedenkingen tezamen met het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage zal leggen. Het ontwerp van de verklaring is als bijlage 2 aan deze brief toegevoegd.

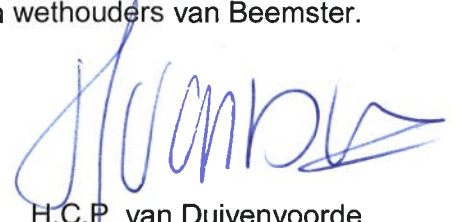
Na afloop van de termijn van terinzagelegging zullen wij u een voorstel doen om een verklaring van geen bedenkingen vast te stellen, rekening houdend met eventuele zienswijzen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek  
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde  
gemeentesecretaris

**Team Vergunningen, beleid en advies**

Zorginstelling Jejuo-land  
Mevrouw T. Verweij  
Middenweg 32  
1463 HC NOORDBEEMSTER

*uw brief van*

*uw kenmerk*

*ons kenmerk*  
1369326

*datum*  
23 mei 2017

**Onderwerp**

Zorginstelling Jejuo-land, Middenweg 32 te Noordbeemster

Geachte mevrouw Verweij,

In 2015 is door onze toezichthouders en toezichthouders van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland bij uw zorginstelling een inventariserende controle naar het huidige gebruik van de locatie uitgevoerd. Daarnaast heeft een toets aan het bestemmingsplan plaatsgevonden en is er bouwkundig dossieronderzoek voor de locatie uitgevoerd.

Op grond van de tijdens de controle en uitgevoerde onderzoek verkregen informatie stellen wij vast dat het huidig gebruik van het perceel Middenweg 32 in strijd is met het bestemmingsplan. Ook stellen wij vast dat er voor het huidig gebruik en indeling van de stolpboerderij geen (omgevings)vergunning bouwen en brandveilig gebruik is verleend. Om te laten beoordelen of uw zorginstelling voldoet aan de eisen voor brandveilig gebruik, heeft u op 10 augustus 2015 een omgevingsvergunning brandveilig gebruik aangevraagd. Deze aanvraag is niet ontvankelijk omdat de ingediende tekeningen niet voldoen aan de indieningsvereisten ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland is als bijlage bijgevoegd. Ook is het onderdeel bouwen in deze aanvraag niet meegenomen.

Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2012 geldt op het perceel Middenweg 32 de bestemming Wonen. De mate waarin bewoning een zelfstandig karakter heeft ten opzichte van de geleverde zorg en begeleiding is bepalend of aan de bestemming Wonen wordt voldaan. Wij hebben vastgesteld dat de bewoning ondergeschikt is aan de zorg en begeleiding en dat uw perceel in strijd met de bestemming wordt gebruikt.

Hierbij delen wij u mede dat wij in beginsel een positieve grondhouding hebben om medewerking te verlenen aan legalisatie van het huidige gebruik van uw perceel Middenweg 32 te Noordbeemster als zorginstelling. Hiervoor dient u wel een omgevingsvergunning voor het onderdeel strijd met het bestemmingsplan (projectafwijking) en bouwen aan te vragen.

Een besluit voor een dergelijke projectafwijking kan enkel verleend worden indien het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit dient u aan te tonen door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

bijlage(n): Geen

behandeld door:  
M. van der Weijden

telefoonnummer  
0299-452346

**geadresseerde**  
Mevrouw T. Verweij

**ons kenmerk**

**Datum**  
25 april 2017

**blz.**  
2

In de ruimtelijke onderbouwing dient het gebruik als zorginstelling ruimtelijk te worden verantwoord. Belangrijke aspecten daarbij zijn de aan te houden milieuafstanden en verkeer en parkeren. In de omgeving ligt agrarische bedrijvigheid op meer dan 50 m. Dit zou voldoende moeten zijn om de zorginstelling op grond van milieuwetgeving te verantwoorden. Ander belangrijk aandachtspunt is het verkeersmanagement van het brengen en halen. Het parkeren maakt hier ook onderdeel van uit. In de ruimtelijke onderbouwing zal de ruimtelijke verantwoording waaronder voornoemde aspecten nader beargumenteerd moeten worden.

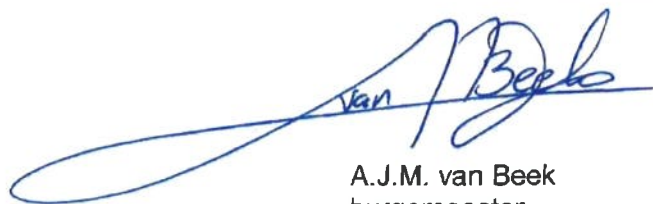
Wij achten het echter in verband met kostenaspecten, integraliteit en efficiency niet wenselijk om een aparte procedure omgevingsvergunning brandveilig gebruik en een aparte procedure omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan en bouwen te doorlopen. Wij verzoeken u dan ook om uw bestaande aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik de dato 10 augustus 2015, geregistreerd onder OLO nummer 1766559, via het omgevingsloket in te trekken. Wij stellen het op prijs als u ons tevens via [vergunning@purmerend.nl](mailto:vergunning@purmerend.nl) in kennis stelt van de intrekking van de aanvraag. Voor de intrekking zullen wij geen leges in rekening brengen.

Daarnaast nodigen wij u uit om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (inclusief ruimtelijke onderbouwing), bouwen en brandveilig gebruik via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) in te dienen. Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag gelden de tarieven van de Legesverordening 2017.

Wij adviseren u om voorafgaand aan het indienen van de aanvraag in contact te treden met mevrouw S. Voorsluijs. U kunt hiervoor telefonisch (0299-452452) of via de gemeentelijke website een afspraak maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek  
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde  
gemeentesecretaris

---

# Advies omgevingsverg. brandveilig gebruik

---

Van : Afdeling Risicobeheersing Brandweer Zaanstreek-Waterland  
Team (brandveilig) leven en advies  
Aan : Gemeente Purmerend  
Datum : 28 september 2015  
Betreft : advies/opmerkingen aanvraag omgevingsverg. brandveilig gebruik  
Kenmerk Gem : VBA18154  
Kenmerk Brw : 15 GV 001-01

---

Geachte heer/mevrouw,

Ik heb van u een adviesaanvraag brandveiligheid ontvangen voor:

**Betreft** : **Zorginstelling Jejujoland**  
**Adres** : **Middenweg 32**  
**Plaats** : **Noordbeemster**

Hierbij ontvangt u van mij het brandveiligheidsadvies.

- **Toetsing Regeling Omgevingsrecht.** (Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten)

**Ontvankelijk;**  
De ingediende tekeningen voldoen aan de Regeling Omgevingsrecht

**Niet ontvankelijk;**  
De ingediende tekeningen voldoen niet aan de bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

*De opmerkingen zijn aangegeven in de bijlage. Ik verzoek u de adviesaanvraag aan te laten passen en deze opnieuw ter advisering voor te leggen aan de brandweer.*

**Tekeningen / documenten behorende bij dit advies:**

- Herziening tekening na renovatie eerste en tweede verdieping, tek.nr. 03 d.d. 24-04-2013

**Indien u besluit af te wijken van dit advies, verzoeken wij u het team Brandveilig leven en advies van de VRZW hierover schriftelijk te informeren.**

Heeft u nog vragen, dan kunt u bellen met de heer W. de Groot op bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

W. de Groot

Brandweer Zaanstreek-Waterland  
Afdeling Risicobeheersing

---

## Bijlage 1: Opmerkingen en toelichting op het advies:

---

Ten behoeve van de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 ontbreken de volgende gegevens:

- Regeling omgevingsrecht

Hoofdstuk 3 Indieningsvereisten vanwege aanleg- of gebruiksactiviteiten

Artikel 3.3 Gegevens en bescheiden over bouwactiviteiten

- 2.b. per bouwlaag;
- de hoogte van de vloer boven het meetniveau;
  - gebruiksoppervlak;
  - maximaal aantal personen.

Aangegeven dient te worden op de tekening(en) de hoogte van de bouwlagen t.o.v. het meetniveau, het gebruiksoppervlak per gebruiksfunctie per bouwlaag en het maximaal aantal toe te laten personen.

- 2.c. per ruimte:
- vloeroppervlak;
  - gebruiksbestemming;

Aangegeven dient te worden op de tekening(en) het vloeroppervlak per ruimte en de gebruiksfunctie van de ruimte.

- 2.d. met aanduidingen van de plaats van, voor zover deze aanwezig zijn;
- brand- en rookwerende scheidingsen;
  - vluchtroutes;

Aangegeven dient te worden op de tekening(en) de brand- en/of rookwerende scheidingsen (bij voorkeur in kleur) en de vluchtroutes vanuit de verschillende ruimten.

### Opmerkingen ten behoeve van het proces:

Conform de Wabo, hst. 2, art. 2.1 onder c, is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Art. 2.3 onder b, geeft aan dat het verboden is te handelen in strijd met een voorschrift van een omgevingsvergunning dat betrekking heeft op activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a.

Art. 2.7, lid 1, bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor draagt dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project.

Onder art. 2.10 lid 2 wordt in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Met betrekking tot deze adviesaanvraag hebben wij de volgende vragen:

1. Valt de aangevraagde activiteit binnen de kaders van het bestemmingsplan?
2. Is voor de huidige bouwkundige indeling een bouwvergunning verleend?

Indien deze vragen niet bevestigend beantwoordt kunnen worden, impliceren de bovengenoemde artikelen dat de aanvraag eveneens beoordeeld dient te worden voor een afwijkingsmogelijkheid of bestemmingsplanwijziging en legaliseren van de bouwactiviteiten.

**Ter overweging:**

De huidige situatie en gebruik waarbij het bouwwerk voorzien is van een volledige brandmeldinstallatie zodat de aanwezige personen zo snel mogelijk gealarmeerd worden bij brand, de loopafstanden niet te lang zijn en er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn, maakt (afgezien van de eventuele aanpassingen m.b.t. de geldende regelgeving) het bouwwerk niet zodanig risicovol dat de aanwezige personen direct gevaar lopen en zou moeten leiden tot onmiddellijke acties ter verbetering.







Registratienummer: xxx

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Middenweg 32, Noordbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. xxxx, registratienummer xxxx;
- de aanvraag van 20 december 2017 namens Jejujoland voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het als zorgboerderij in gebruik nemen van de bestaande gebouw en opstallen op het perceel Middenweg 32 te Noordbeemster;

gelet op het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht

#### B E S L U I T:

- te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van de bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning, voor het als zorgboerderij in gebruik nemen van de bestaande gebouw en opstallen, kenmerk xxx krachtens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. ....

A.J.M. van Beek  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier