



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

---

Pre-adviesnr.	16
Agendapunt	
Onderwerp	Vergroten woning t.b.v. realisatie zelfstandige mantelzorgwoonruimte Middenweg 22a te Noordbeemster

Middenbeemster, 15 februari 2011

Aan de raad

### > voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan het vergroten van de woning ten behoeve van de realisatie van een zelfstandige mantelzorgwoonruimte op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster;
2. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

### > toelichting

Op 23 april 2010 heeft de Fam. Walburg een schetsplan ingediend voor het vergroten van de woning ten behoeve van de realisatie van een zelfstandige mantelzorgwoonruimte op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster. Op 28 juni 2010 is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie waar geconcludeerd is dat aan de redelijke eisen van welstand wordt voldaan. Vervolgens is door de Fam. Walburg besloten om op 24 september 2010 een aanvraag om reguliere bouwvergunning (formele aanvraag) in te dienen ten behoeve van voornoemd project.

### Situatie

Momenteel wonen de heer. W. Walburg en mevrouw A. Walburg-Andeae in de woning op het perceel Middenweg 22a. Samen met zijn zoon J. Walburg is dhr. W. Walburg vennoot in loonbedrijf De Vlijt dat op het perceel is gevestigd. Gezien de onregelmatige werktijden die het bedrijf met zich meebrengt, is de zorg van dhr. W. Walburg voor zijn vrouw mevr. A. Walburg-Andeae die aan de ziekte MS lijdt, steeds moeizamer. Gezien het ziektebeeld behorende bij deze ziekte zal dit in de toekomst niet verbeteren. Met de te realiseren mantelzorgwoonruimte zal er voor een zeer groot deel zorg overgenomen kunnen worden door het gezin van zijn zoon; er zal sprake zijn van mantelzorg. Het gezin van de zoon zal zodoende tevens op het perceel Middenweg 22a gaan wonen. Middels de voorgenomen mantelzorg kan dhr. W. Walburg actief blijven binnen het bedrijf.

### Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 22a is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1994' aangemerkt met de bestemming 'Agrarische hulpbedrijven'. De op de kaart voor 'agrarische hulpbedrijven' aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf met de daarbij behorende bouwwerken.

In onderhavig geval is sprake van een loonbedrijf. De bedrijfsvoering op het perceel blijft, los van de aan-vraag voor een zelfstandige mantelzorgwoonruimte, gehandhaafd.

In de bebouwingsnormen van de bestemming staat aangegeven dat per bedrijf/bestemmingsvlak één bedrijfswoning mag worden gebouwd. De aangevraagde zelfstandige mantelzorgwoonruimte wordt opgevat als een aanvraag voor een tweede woning. Vanwege dit feit is onderhavig verzoek strijdig met het bestemmingsplan.

Een binnenplanse of buitenplanse ontheffing kan voor onderhavig project niet worden toegepast. De gemeenteraad kan ten behoeve van een project overgaan tot het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

### **Toekomstig bestemmingsplan**

Momenteel is de gemeente werkzaam aan een actualisatie van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Hiervoor is reeds een voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' opgesteld. Binnen dit voor-ontwerpbestemmingsplan kent het perceel Middenweg 22a eveneens een agrarische bestemming. Onderhavig project is zodoende tevens in strijd met het toekomstige bestemmingsplan.

### **Nieuw beleid**

Tot 2010 werden verzoeken voor mantelzorg geweigerd, wegens strijdigheden met het bestemmingsplan. Erkend wordt echter dat het concept van mantelzorg wel wenselijk is (o.a. met betrekking tot beperking huisvestingsdruk verzorgings- en verpleeghuizen).

In opdracht van samenwerkingsverband De Verbinding (gemeenten Graft-De Rijk, Schermer, Zeevang en Beemster) is besloten voor mantelzorginitiatieven beleid op te stellen. Op 17 december 2009 is door de gemeenteraad de beleidsnotitie mantelzorgwoningen vastgesteld. In deze notitie is geregeld onder welke voorwaarden verschillende mantelzorgvoorzieningen binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Beemster mogelijk worden gemaakt.

In de beleidsnotitie is o.a het volgende opgenomen:

College van burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwwitbreiding of bestaande dan wel te realiseren uit- of aanbouw van een woning, onder de volgende voorwaarden:

1. het mag zowel een zelfstandige als onzelfstandige woonruimte betreffen;
2. indien het een zelfstandige woonruimte in een aan-/uitbouw betreft, mag hiervan sprake zijn, zolang er een behoefte/zorgindicatie geldt voor mantelzorg;
3. de hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw dient te worden gebouwd aan de woning van de mantelzorgverlener;
4. de hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw welke voor mantelzorg in aanmerking komt, dient te voldoen aan de bestaande bouw- en gebruiksregels in het vigerende bestemmingsplan. Gemoti-veerd kan het college hiervan afwijken, en zodoende toestaan dat mantelzorg wordt verleend in een aan- of uitbouw wat met een ontheffing mogelijk wordt/is gemaakt;
5. bij het verlenen van mantelzorg in een bestaande aan-/uitbouw dient de aan/uitbouw te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen;
6. door de mantelzorgwoning in een hoofdgebouwwitbreiding/aanbouw/uitbouw dient geen oneven-redige toename van de parkeerdruk in de nabije omgeving van het betreffende perceel te ont-staan; het parkeren dient zoveel mogelijk op het eigen erf plaats te vinden;
7. het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw mag niet leiden tot beperking van bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven c.q. aantasting van in het geding zijnde belangen van omwonenden;
8. met betrekking tot het verlenen van mantelzorg in een hoofdgebouwwitbreiding, aan- of uitbouw mogen op dat perceel geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan vanwege percelen van derden c.q. dienen bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden te zijn opgeheven.

#### Ad. 1 en 2

In onderhavig geval betreft het een zelfstandige woonruimte. Deze woonruimte zal gerealiseerd worden middels een uitbouw aan de bestaande woning. Vanwege het zelfstandige karakter van de mantelzorgwoonruimte is een zorgindicatie met betrekking tot mevr. A. Walburg-Andreae noodzakelijk.

Voor de indicatiestelling is advies aangevraagd bij het CIZ. Op dit moment is vernomen dat het CIZ inderdaad heeft vastgesteld dat in onderhavig geval de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond voor mevr. A. Walburg-Andreae noodzakelijk is. Mevr. A. Walburg-Andreae komt zodoende in aanmerking voor ons mantelzorgbeleid.

Het CIZ geeft eveneens advies over de wijze waarop een aanpassing aan de woning wordt gedaan, om aan de behoefte te voldoen. Dit kan betekenen dat het feitelijke bouwplan nog ter discussie kan staan. Het advies van de CIZ op dit punt is thans nog niet bekend.

#### Ad. 3

Uitgangspunt is dat sprake mag zijn van een zelfstandige woonruimte zolang er een zorgindicatie geldt. Wanneer de mantelzorg komt te vervallen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk dat de gehele woning weer als één zelfstandige woonruimte wordt bewoond. Het is gewenst dat de oorspronkelijke woning wederom bewoond zal gaan worden en niet 'enkel' een ondergeschikt onderdeel van de woning.

In onderhavig geval zal de woonruimte voor de mantelzorgverlener en de mantelzorgwoonruimte beide deels in de oorspronkelijke woning zijn gesitueerd. Na het wegvallen van de mantelzorg zullen beide woonruimten weer op gewenste wijze als één woning kunnen worden gebruikt. Voorwaarde 3 is in onderhavig geval zodoende niet relevant.

#### Ad. 4

Voorwaarde 4 is opgesteld om te voorkomen dat, indien geen sprake meer mag zijn van een (tweede) zelfstandige woonruimte (vanwege wegvallen mantelzorg), er sprake is van een woning die groter is dan dat een woning oorspronkelijk zou mogen zijn (middels bestemmingsplan c.q. planologische pro-cedure). Anders zou het mantelzorgbeleid tot misbruik kunnen leiden om op deze wijze een grotere woning te kunnen realiseren.

In onderhavig geval zijn de volgende bouwregels van belang:

- de goothoogte mag niet meer dan 5,5m bedragen;
- de woning dient van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- de inhoud mag niet meer dan 560m<sup>3</sup> bedragen;
- de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,5m bedragen.

Met uitzondering van de maximaal gestelde inhoudsmaat voldoet onderhavig project aan de hierboven genoemde bouwregels. Sinds begin 2001 wordt in het vrijstellingsbeleid van de gemeente voor (zowel particuliere als bedrijfs-)woningen in het landelijk gebied een inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> gehanteerd. Indien een woning inclusief de aan- en uitbouwen binnen deze inhoudsmaat blijft, valt het verlenen van medewerking te verantwoorden. In onderhavig geval wordt wel binnen de maximale inhoudsmaat van 750m<sup>3</sup> gebleven (714m<sup>3</sup>).

#### Ad. 5

De voorgenomen uitbouw zal nog getoetst gaan worden aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

#### Ad. 6

Doordat sprake zal zijn van een tweetal woningen zal de parkeerdruk vergroot worden. Op het perceel Middenweg 22a is echter voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerdruk op te vangen.

#### Ad. 7 en 8

Voor bedrijven gelden geen milieuhygiënische afstandsnormen met betrekking tot een bedrijfswoning op hetzelfde perceel. Er gelden echter wel afstandsnormen met betrekking tot bedrijfswoningen op andere percelen en omliggende burgerwoningen. De oorspronkelijke woning op het perceel was vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet relevant voor de ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering (loonbedrijf). De te realiseren mantelzorgwoning is dat strikt gezien wel. In onderhavig geval zijn de bewoners van de mantelzorgwoning verbonden aan het ter plaatse aanwezige loonbedrijf. De mantelzorgwoning zal bouwkundig gezien verbonden zijn met de oorspronkelijke bedrijfswoning. Er wordt niet verwacht dat de mantelzorgwoning milieuhygiënisch gezien tot een beperking leidt van de bedrijfsvoering op het perceel Middenweg 22a.

Voor bedrijven in de nabije omgeving (Middenweg 22b en 25) gelden thans afstandsnormen met betrekking tot de oorspronkelijke bedrijfswoning op het perceel Middenweg 22a. De te realiseren mantelzorgwoning is ook onderhavig aan deze afstandsnormen.

Op basis van de Bedrijven- en milieuzonering kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden met betrekking tot bedrijfsgebouwen ten behoeve van tuinbouw (Middenweg 22b) en met betrekking tot de paardenhouderij/fokkerij (Middenweg 25). Gezien de thans aanwezige bedrijfs-woning op het perceel Middenweg 22a, zal tevens de mantelzorgwoonruimte milieuhygiënisch te ver-antwoorden zijn.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig project in overeenstemming met het door de raad vastgestelde mantelzorgbeleid.

#### **> juridische consequenties**

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.

Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

#### **> financiële consequenties**

Geen.

Burgemeester en wethouders van Beemster,  
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vroljiks