



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer OB-13-0644/R-2013-0202
Bijlage(n)
Onderwerp Legalisatie drietal recreatie-eenheden Oostdijk
21 Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 20 maart 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 4 november 2008 is tijdens een controle van Bouw- en Woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang geconstateerd dat op het perceel Oostdijk 21 te Zuidoostbeemster een drietal gastenverblijven aanwezig zijn. In aangebouwde bijgebouwen (voormalige schuren) aan de achterzijde van de hoofdwoning zijn een tweetal gastenverblijven gerealiseerd. Voorts is in een losstaande garage een gastenverblijf op met name de eerste verdieping gerealiseerd.

Op 2 oktober 2009 is van de heer F.R. Smeenk een reguliere bouwaanvraag binnengekomen voor het realiseren (legaliseren) van een drietal recreatie-eenheden op het perceel Oostdijk 21 te Zuidoostbeemster.

Dit dossier stond reeds eerder gepland voor behandeling in uw raad voor de raadsvergadering van 24 januari 2012. Het dossier is echter voortijdig van de agenda afgevoerd, wegens onduidelijkheid over het feitelijke (recreatieve) gebruik van de drie gastenverblijven.

Bestemmingsplan

Het perceel Oostdijk 21 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012, alwaar het de particuliere woonbestemming heeft. De drie gastenverblijven zijn in strijd met deze bestemming. Planologische medewerking is mogelijk middels het nemen van een projectbesluit ex art. 3.10 Wro.

Oplossingsrichting

Verblifsrecreatie in het Land van Leeghwater

De beleidsnotitie 'Verblifsrecreatie Land van Leeghwater' geeft aan wat de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen zijn voor de recreatieve verblifssector binnen de drie gemeenten Beemster, Graft-de Rijk en Schermer. Beleidsvoorstellen per recreatievorm worden gedaan. In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen o.a. een recreatiewoning en een recreatie-eenheid. Een recreatiewoning betreft 'een zelfstandig gebouw, dat geen woonkeet, geen caravan of bouwsel op wielen is, bestemd voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent of hoofdwoonverblijf'. Een recreatie-eenheid betreft 'een zelfstandige

verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent of hoofdwoonverblijf'. In onderhavig geval kunnen alle drie gastenverblijven aangemerkt worden als een recreatie-eenheid aangezien de gastenverblijven allen onderdeel uitmaken van een groter gebouw.

Het perceel Oostdijk 21 kent op basis van het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 een agrarische bestemming. Op het perceel vindt echter geruime tijd geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats; feitelijk wordt het perceel nu voor particuliere bewoning gebruikt. Om deze reden is de bestemming in het huidige bestemmingsplan omgezet naar een particuliere woonbestemming.

Er is zodoende sprake van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Vanuit het perceel worden wel een drietal bedrijfjes gerund (met betrekking tot timmerwerkzaamheden en projectontwikkeling). De bedrijfjes kunnen als ondergeschikt aan het woongebruik worden aangemerkt.

De beleidsnota Verblijfsrecreatie stelt dat in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een maximum van zes recreatie-eenheden per voormalig bedrijf gerealiseerd mogen worden, met een maximale vloeroppervlakte van 75m² en een maximale inhoud van 200m³. Om deze reden is in het huidige bestemmingsplan aan de agrarische bestemming een wijzigingsmogelijkheid verbonden (naar de bestemming 'recreatie') voor de realisatie van maximaal zes recreatie-eenheden in (voormalige) agrarische bebouwing, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen.

Destijds (1947) zijn de aangebouwde schuren aan de achterzijde van de hoofdwooning waarin twee recreatie-eenheden zijn gesitueerd, als agrarisch bedrijfsgebouw vergund en gerealiseerd, waardoor de bebouwing kan worden opgevat als voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen. Het noordelijke gastenverblijf op de begane grond heeft een vloeroppervlak van 65m² en een inhoud van 199m³. Het zuidelijke gastenverblijf op de begane grond en eerste verdieping heeft een vloeroppervlak van 62m² en een inhoud van 199m³.

De op het perceel vrijstaande garage/berging, waar op de eerste verdieping het derde gastenverblijf (recreatie-eenheid) is gesitueerd, is in 2002 ook als zodanig vergund. Aangezien destijds is beoordeeld dat de garage/berging in overeenstemming was met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 waarvoor bijgebouwen een maximum van 48m² gold en de garage/berging een oppervlakte heeft van 84m² (7m x 12m), zal de garage/berging destijds aangemerkt zijn als bedrijfsgebouw ten dienste aan de agrarische bedrijfsvoering. Ook hier kan zodoende gesproken worden van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. De recreatie-eenheid heeft een vloeroppervlak van 64m² en een inhoud van 194m³.

Geconcludeerd kan worden dat alle drie recreatie-eenheden voldoen aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot verblijfsrecreatie. Het feit dat de bestemming van het perceel Oostdijk 21 reeds van 'agrarisch' naar 'wonen' is omgezet, en hierdoor geen wijzigingsmogelijkheid meer bestaat voor de realisatie van maximaal zes recreatie-eenheden, laat onverlet dat in casu sprake is van realisatie van recreatie-eenheden in voormalige agrarische bebouwing, zoals in het geldend beleid wordt beoogd.

Recreatief gebruik

Zoals aangegeven, is de besluitvorming rondom onderhavige casus eerder stopgezet vanwege onduidelijkheid met betrekking tot het feitelijke gebruik van de drie gastenverblijven. Duidelijk wordt uit het gemeentelijk recreatiebeleid dat recreatie-eenheden enkel mogelijk zijn

mits ze logischerwijs recreatief worden gebruikt. Wegens onduidelijkheid over de invulling van de term 'recreatief gebruik' binnen de beleidsnotitie Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater, is door uw raad op 10 juli 2012 de beleids-notitie 'recreatief gebruik' vastgesteld. In deze beleidsnotitie is een nadere (concretere) invulling van het begrip recreatief gebruik gegeven. Bij schrijven d.d. 17 september 2012 wordt door de heer Smeenk aangegeven dat met de legalisatieaanvraag voldaan zal worden aan het 'recreatief gebruik', zoals door de gemeente vastgesteld. Dit zal tevens als voorwaarde in de vergunning worden meegenomen.

Meetbare doelstelling

Verleende bouwvergunning/legalisatie van een drietal reeds gerealiseerde gastenverblijven.

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

Middels een projectbesluit ex art. 3.10 Wro planologische medewerking verlenen aan de realisatie (legalisatie) van een drietal recreatie-eenheden (gastenverblijven) op het perceel Oostdijk 21 te Zuidoostbeemster.

Communicatie/Participatie

Aanvrager zal middels een brief op de hoogte worden gebracht van uw collegebesluit en het raadsbesluit.