

## ONTWERP

### Bestemmingplan Rijperweg 72 2009

#### Procedure

ontwerp ter inzage: DATUM

vastgesteld door de raad: DATUM

in werking: DATUM

#### Inhoud

##### Toelichting

§ 1	Aanleiding bestemmingsplan
§ 2	Begrenzing
§ 3	Toelichting
§ 4	Toets overige regelgeving
§ 5	Exploitatieplan
§ 6	Zienswijzen

##### Planregels

artikel 1	Inleidende bepaling
artikel 2	Bestemmingsplanbepalingen
artikel 3	Overige en algemene bepalingen
artikel 4	Strafbepaling
artikel 5	Overgangsrecht bouwwerken
artikel 6	Overgangsrecht gebruik
artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling
artikel 8	Slotbepaling

##### Legenda

Plankaart 1: Bestemmingsplan Middenweg 142-144 2009

##### Bijlagen

1. Advisering RACM d.d. # 2009 (advies nog niet ontvangen).

## TOELICHTING

### § 1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning ten behoeve voor het geheel vernieuwen van een woning op het perceel Rijperweg 72 te Middenbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie K nummer 319, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Middenbeemster 1983, waarin het perceel de bestemming Winkelhuizen (DWH) heeft.

Gebleken is dat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, omdat het toekomstig gebruik ten behoeve van particuliere woondoeleinden niet valt te conformeren met de bestemming Winkelhuizen (DWH).

De mogelijkheid bestaat om medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### § 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingplan vervangt het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak uit Middenbeemster 1983 (DWH) en is vervat in de bij dit plan behorende plankaart.

De nieuwe bestemming voor deze gronden op het perceel Rijperweg 72 luidt bij toepassing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Wonen'.

De bebouwingsnormen in dit bestemmingplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

### § 3 Toelichting

#### Ruimtelijke onderbouwing

Op het bouwplan 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. Het pand bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht (in de zin van Monumentenwet 1988).

#### Situatie

De woningvernieuwing verhoudt zich niet met de bestaande winkelhuisbestemming. Omdat niet kan worden uitgegaan van de huidige bestemming, is de

bouwaanvraag strijdig met het bestemmingsplan. Op de bouwaanvraag is de nieuwe Wro van toepassing en dientengevolge is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist (postzegelplan). Hiervoor is de gemeenteraad het bevoegde gezag.

#### Planologische voorwaarde

De bruto omvang van het bestaande woonhuis blijft ongewijzigd. Thans bevindt zich in het woonhuis een inpandige garage en berging, zijnde bijgebouwen. In de nieuwe situatie worden deze ruimten bij het hoofdgebouw getrokken. Bij beoordeling van het schetsplan is reeds opgemerkt dat na realisering van het bouwplan verdere vergunningplichtige bebouwing wordt uitgesloten (i.e. de huidige onbebouwde oppervlakte van het perceel moet blijven bestaan).

#### Ontwerp

Een adviesaanvraag bij de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM) is op 10 maart jl. aangevraagd. Een reactie is nog niet ontvangen. Het bouwplan zal moet uiteindelijk voldoen aan de eisen die de welstandscommissie en de rijksdienst stellen. Mogelijke wijzigingen in het ontwerp zullen naar verwachting weinig tot geen invloed hebben op de bouwnormen welke zijn vervat in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan. De aanbevelingen van de RACM ten aanzien van de nieuwbouw dienen in acht te worden genomen.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van # aangegeven wel/niet akkoord te gaan met het bouwplan.

#### Archeologie

Het perceel Rijperweg 72 bevindt zich op een locatie met hoge archeologische waarden. Vanwege het geldende beleid van Rijk en provincie, bestaat de verplichting archeologie mee te nemen in de ruimtelijke ordeningsprocedures (o.a. herziening van bestemmingsplannen).

In dit kader heeft de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland de beleidsnota 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster' uit 2003, opgesteld. Voor onderhavig perceel wordt in deze nota onder de zgn. gebiedsomschrijvingen het volgende gesteld: bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of groter, die dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

HEIEN: minimaal 25 heipalen en ongeveer 10 m diepte-->> nader onderzoek volgt nog.

§ 4 Toets overige regelgeving

- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het streekplan, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking.

De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008) is op onderhavig bouwplan niet van toepassing, omdat het hier een geringe uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft.

- Op 3 maart 2008 is schriftelijk advies gevraagd bij de rijksdienst (RACM). Op 17 maart 2008 is een advies van de RACM ontvangen, waarvan de inhoud zoveel mogelijk in acht is genomen bij het uiteindelijke ontwerp.
- Verkeer: van belang is dat de het concrete bouwplan wordt gekoppeld aan de mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen en de hiermee gepaard gaande effecten op de doorstroming, de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting van de gebouwen. Deze effecten als gevolg van het bouwplan ter plaatse zijn van zeer bescheiden aard.
- Flora en fauna: vanwege het reeds bestaande gebruik van het perceel ten behoeve van horeca/wonen is de conclusie gerechtvaardigd dat er géén beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn als bedoeld in de Flora- en faunawet.

§ 5 Exploitatieplan

De Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. Omdat er zich voor de gemeente geen exploitatiekosten voordoen en dientengevolge het kostenverhaal bij de initiatiefnemer ligt, is er bij het bouwplan geen exploitatieplan opgesteld.

§ 6 Zienswijzen

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen.

Het pand wordt als zodanig reeds lange tijd gebruikt voor particuliere woondoeleinden. Een vooroverleg in dit kader is (nog niet) gedaan. Het ontwerp-

bestemmingsplan zal nog wel in het kader van vooroverleg worden toegestuurd naar de provincie Noord-Holland.

#### Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar kunnen maken.

Van eventueel ingediende zienswijzen tijdens de termijn van terinzagelegging wordt een verslag gemaakt en deze zal worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

Indien de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld binnen 12 weken wordt dit plan eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

#### Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn van zes weken is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

#### PLANREGELS

##### artikel 1 Inleidende bepaling

Artikel 18 lid 1 van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak uit Middenbeemster 1983 (DWH), vervalt.

Artikel 18 lid 2 en lid 3 van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 blijven onverkort van toepassing.

##### artikel 2 Bestemmingsplanbepalingen

Het ingevolge artikel 1 vervallen artikel 18 lid 1 luidt uitsluitend voor de ten behoeve van onderhavig bouwplan te benutten gronden als volgt:

Bestemmingsomschrijving:

De hoofdbestemming Wonen (verbeelding conform SVBP 2008) wordt toegepast naar analogie met de bestemmingsomschrijvingen artikelen 3 t/m 5, lid 1 (Woningen met tuinen en erven) uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983.

Bebouwingsnormen:

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald dat deze dienen te voldoen aan hetgeen in het renvooi, behorend bij de nieuwe plankaart, staan aangegeven

artikel 3 Overige en algemene bepalingen

De volgende artikel(en) van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, vastgesteld op 29 september 1983 en in werking getreden op 12 maart 1985, worden met inachtneming van artikel 1 onverkort van toepassing verklaard:

Artikelen 1 'Begripsbepalingen' en 2 'Wijze van meten' van 'Par. 1 Inleidende bepalingen;

de artikelen 17 lid 1, 40 'Algemene gebruiksbeplating' en 42 'Overgangsbepaling' van 'Par. 4. Overgangs-, straf en slotbepaling'.

artikel 4 Strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3 genoemde artikel 40 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is een strafbaar feit.

artikel 5 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

artikel 6 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 8 Slotbepaling

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Bestemmingsplan Rijperweg 72 2009'.