

Bestemmingplan Middenweg 142-144 2009

Procedure

ontwerp ter inzage: 23 februari 2009

vastgesteld door de raad: 14 mei 2009

in werking: 26 juni 2009

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. 17 maart 2008.

## TOELICHTING

### § 1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning ten behoeve van het uitbreiden van een cafetaria/woning op het perceel Middenweg 142-144 te Middenbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie H nummer 1079, is beoordeeld aan de hand van de planvoorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Middenbeemster 1983, waarin het perceel de bestemming Winkelhuizen (DWH) heeft.

Gebleken is dat het bouwplan voor woon- en horecadoeleinden niet past binnen het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, omdat het toekomstig gebruik 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 die worden benut door de nieuwe bebouwing in het bestaande bestemmingsvak uit Middenbeemster 1983 en is vervat in de bij dit plan behorende plankaart.

De nieuwe bestemming van van deze gronden op het perceel Middenweg 142-144 luidt bij toepassing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Horeca'.

De bebouwingsnormen in dit plan zijn uitgewerkt naar dit concrete bouwplan.

### § 3 Toelichting

#### Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan heeft betrekking op een dubbel pand. Op het perceel bevindt zich thans een cafetaria (Middenweg 142) en een woning (Middenweg 144). Het pand bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht van Middenbeemster.

De benedenverdieping van het woonhuis Middenweg 144, wordt middels het bouwplan bij de uitbreiding van de bestaande cafetaria getrokken. De benedenverdieping zal geheel worden gebruikt ten behoeve van horecadoeleinden. Ten behoeve van het creëren van een woongedeelte op de eerste verdieping, zijnde een bedrijfswoning, wordt een dakopbouw geplaatst evenwijdig aan de Middenweg.

Het beschermde dorsgezicht is in het bestemmingsplan opgenomen en waarvoor specifieke bebouwingsnormen zijn genoemd. Aan de voorwaarde dat de nokrichting zich 'loodrecht op de as van de weg' moet bevinden, wordt –gelet op het voorgaande- niet voldaan. Bij bouwvoornemens binnen het beschermde dorpsgezicht, (in de zin van Monumentenwet 1988), wordt doorgaans schriftelijk advies gevraagd bij de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM).

#### Ontwerp

Op 3 maart 2008 is een dergelijk schriftelijk advies gevraagd bij de rijksdienst (RACM). De RACM stelt in haar advies o.a. dat de huidige situatie van het pand een weinig tot de verbeelding sprekende uitstraling/architectuur heeft, waarbij een vernieuwing niet onwenselijk wordt geacht. De RACM heeft ten aanzien van de nieuwbouw aanbevelingen gedaan ter wijziging van het bouwplan. Op 17 maart 2008 is een advies van de RACM ontvangen, waarvan de inhoud zoveel mogelijk in acht is genomen bij het uiteindelijke ontwerp. De schriftelijke advisering van de RACM d.d. 17 maart 2008 is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### Archeologie

Het perceel Middenweg 142-144 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. bij de 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. Aangezien er omwille van dit bouwplan niet dieper dan 35 cm in de grond wordt geroerd (er zal niet worden geheid) hoeven de archeologische waarden in het kader van het beschermde dorpsgezicht er niet bij te worden betrokken.

#### § 4 Toets overige regelgeving

- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het provinciale 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 juridisch 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/pand betreft.

- 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 (herbouw) zijn van zeer bescheiden aard, waardoor er geen nader onderzoek op deze aspecten is verricht.
- Flora en fauna: vanwege het reeds bestaande gebruik van het perceel ten behoeve van horeca/wonen is de conclusie gerechtvaardigd te stellen 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 diensgevolge 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 zwaartepunt van het concrete bouwplan is gelegen in het uiteindelijke ontwerp, gelet op het feit dat het nieuwe pand zich bevindt in het beschermde dorpsgezicht van het dorp Middenbeemster. Het bouwplan is diensgevolge voorgelegd aan de welstandscommissie kring Waterland en aan de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM).

##### Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, zijn 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. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

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 die worden benut door de nieuwe bebouwing in het bestaande bestemmingsvak uit Middenbeemster 1983, 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 Horeca (verbeelding conform SVBP 2008) wordt toegepast naar analogie met de bestemmingsomschrijving artikel 17 lid 1 (Horecabedrijven) uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983.

#### Bebouwingsnormen:

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald dat de nokrichting evenwijdig aan de as van de weg mag liggen.

#### 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 Middenweg 142-144 2009'.