



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr. 51
Agendapunt
Onderwerp Beginseluitspraak opstarten
bestemmingsplanprocedure

Middenbeemster, 25 augustus 2010

Aan de raad,

> voorstel

Medewerking verlenen door raad aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ex art. 3.1 Wro ten behoeve van het uitbreiden van een bedrijfspand (realiseren bedrijfsverzamelgebouw) op het perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster.

> toelichting

Op 7 oktober 2009 is door de heer B. Soederhuizen namens Soederhuizen Beheer BV een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfspand en het realiseren van zelfstandig te gebruiken bedrijfsunits op het perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster. Na realisering zal er sprake zijn van een bedrijfsverzamelgebouw met in totaal 12 units (Beemster Units).

Op 8 december 2009 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten het verzoek onder nadere uitvoeringsvoorwaarden te honoreren (principeakkoord). De schriftelijke reactie op het verzoek is op 21 december verzonden. Deze brief is bijgevoegd. Op 16 april 2010 is de benodigde aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend.

Situatie

De bestaande opslagplaats wordt uitgebreid met 78,2 m² en krijgt een goot/nokhoogte van respectievelijk 5 en 8 m. De afzonderlijke opslagplaats wordt 325 m² en krijgt een goot/nokhoogte van respectievelijk 4,1 en 5,9 m. Aan de zuidzijde van het perceel zal op de erfgrans worden gebouwd.

Het definitieve bouwontwerp moet nog aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

De nieuwe bestemming voor de betreffende gronden op het perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster, luidt bij toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Bedrijf'. De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

De gebruikers van de units zullen afzonderlijk moeten voldoen aan de geldende milieuwetgeving.

Dit betekent dat de potentiële/toekomstige gebruikers, voordat met de beoogde activiteiten wordt begonnen, zich zullen moeten melden bij het bevoegd gezag.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Industrierrein 1980 heeft het perceel Insulindeweg 27 de bestemming 'Handel en Nijverheid'. Deze gronden zijn aangewezen voor bedrijven van handel- en nijverheid. De strijdigheden met het bestaande bestemmingsplan wordt veroorzaakt door het bebouwingspercentage en het bouwen op de erf grenzen. Het bestemmingsplan zélf biedt geen mogelijkheden om dit bouwplan mogelijk te maken.

In de voorschriften behorende bij deze bestemming, staat ten aanzien van bebouwing dat ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd mag worden. Middels het bouwplan komt dit bebouwingspercentage op ongeveer 67%. Voorts staat in de voorschriften vermeld dat de afstand van enig gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen. Beide uitbreidingen op het perceel zijn gesitueerd op de perceelsgrens. Het realiseren van de bedrijfsunits is derhalve strijdig met de huidige bestemming.

Het concrete bouwplan betreft naast de uitbreiding van een bestaand gebouw ook een volledig nieuw gebouw met nog meer bedrijfsunits, waardoor een buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet kan worden toegepast. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

Aangezien eerder dit jaar ten behoeve van dit bouwplan reeds met de inhoudelijke voorbereiding van een partiële herziening van het bestemmingsplan Insulindeweg 1980 is gestart, wordt de raad daarom geadviseerd medewerking te verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ex art. 3.1 Wro ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Tegen het door de raad vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep bij de Raad van State worden ingediend.

> financiële consequenties

Geen.

Burgemeester en wethouders van
Beemster.

G.H. Hefting
loco-burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris