



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

VOORSTEL

Registratienummer 22
Bijlage(n)
Onderwerp Nieuw kantoorgebouw Gebr. Van 't Hek,
Nekkerweg 63

Middenbeemster, 29 november 2011

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Van Gebr. Van 't Hek ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een nieuw definitief kantoorgebouw op het bedrijfsterrein. Het is een gefaseerde aanvraag en betreft uitsluitend het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan op grond van art. 2.1, lid 1, sub c Wabo. Later volgt de aanvraag voor het aspect bouwen op grond van art. 2.1, lid 1, sub a Wabo.

Het project omvat de realisatie van een nieuw definitief kantoorgebouw. De bestaande woning aan de Nekkerweg en het daarachter gelegen bestaande kantoorgebouw zullen voor het nieuwe kantoorgebouw wijken. Vanzelfsprekend zal het achter het bestaande kantoorgebouw gelegen tijdelijke kantoorgebouw eveneens worden afgebroken zodra het nieuwe kantoorgebouw is betrokken. Het nieuwe kantoorgebouw oriënteert zich op het lint van de Nekkerweg in tegenstelling tot het thans bestaande kantoorgebouw. De rommelige aanblik van een parkeerterrein gezien vanaf de Nekkerweg maakt plaats voor een entree met een recht erfpad met aan beide zijden een rij bomen. De parkeerplaatsen worden verplaatst deels naar een kelder onder het nieuwe kantoorgebouw en deels op het achterterrein. Het kantoorgebouw heeft een representatief deel, georiënteerd op de Nekkerweg, met daarachter een paviljoendeel.

Aanleiding tot deze aanvraag is dat er te weinig ruimte is voor het huisvesten van het bestaande kantoorpersoneel. Om hierin tijdelijk te voorzien en met het oog op een permanente oplossing is een tijdelijk kantoorgebouw gerealiseerd. Met het project wordt beoogd te komen tot een (deels al gerealiseerde) afname van de zware bedrijvigheid op het terrein ten behoeve van lichtere bedrijvigheid in het kantoor. Daarnaast is uitgangspunt met het nieuwe kantoor te komen tot een kwalitatief goede inpassing in het landschap.

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994'. Het kantoorgebouw is gesitueerd binnen het voor gebouwen bestemde gedeelte van de bestemming 'handel en nijverheid'. Echter met het project wordt het volgens de bestemming maximale bebouwingspercentage van 15% en de maximale goothoogte van 4 meter overschreden. In 2000 is al een vrijstelling ex art. 19 WRO oud verleend voor een nieuwe loods waardoor het bebouwingspercentage feitelijk 35% bedraagt. Na afbraak van de bestaande woning en het bestaande kantoorgebouw en de bouw van het nieuwe kantoorgebouw zal het feitelijke bebouwingspercentage 38,5% bedragen. Het nieuwe kantoorgebouw heeft een goothoogte van 6 meter. De dakopbouw op het paviljoengedeelte heeft een goothoogte van 9,7 meter.



Met het project wordt volgens het college een belangrijke bijdrage geleverd aan een kwalitatieve ruimtelijke verbetering ter plaatse. Gelet op de leefbaarheid in de omgeving kan de verschuiving naar lichtere bedrijvigheid op het terrein van groot belang worden geacht.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op alle relevante aspecten rond het project ingegaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing is op te maken dat er veel aandacht is geschonken aan de ruimtelijke inpassing van het nieuwe kantoorgebouw. De welstandscommissie is op 14 november jl. op hoofdlijnen akkoord gegaan met het bouwplan. De strijdigheden van het project met het bestemmingsplan, een verhoging van het bebouwingspercentage met 3,5% en een verhoging van de goothoogte met 2 resp. 5,7 meter, achten wij als beperkt van aard. Derhalve is het college voornemens om aan het project planologisch medewerking te verlenen.

Aangezien er strijd is met het bestemmingsplan dient het afwijken van een bestemmingsplan te worden overwogen. De afwijking dient te worden gebaseerd op art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Ons college is bevoegd om hierover te besluiten.

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de raad een besluit te nemen over een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 Bor). Het college zal in de omgevingsvergunning de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop heeft een verklaring van geen bedenkingen geen meerwaarde. Gelet hierop stelt het college de raad voor om te besluiten dat voor onderhavig project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Bij een positief besluit zal het wettelijke vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro worden gestart. Hierna zal het college een ontheffing van het verstedelijkingsartikel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aanvragen. Vervolgens zal een ontwerp van het projectbesluit zes weken ter inzage worden gelegd. Na inhoudelijke behandeling van eventuele zienswijzen zal het college een definitief besluit kunnen nemen. Dit besluit zal in het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen.

Gebr. Van 't Hek zullen nog een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het aspect bouwen moeten indienen. Tegelijkertijd zal een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten worden gedaan.

Oplossingsrichting

In beginsel planologisch medewerking verlenen aan het project tot realisatie van een nieuw kantoorgebouw op het bedrijfsterrein van Gebr. Van t Hek, Nekkerweg 63 en verklaren dat voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Meetbare doelstelling

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning.

Financiële consequenties

N.v.t.

Overige consequenties

N.v.t.

Monitoring evaluatie

N.v.t.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld:

- in beginsel planologisch medewerking te verlenen aan het project tot realisatie van een nieuw kantoorgebouw op het bedrijfsterrein van Gebr. Van t Hek, Nekkerweg 63;
- te verklaren dat voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de website en Binnendijks.