



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0249
Bijlage(n) div.
Onderwerp Bouwplan Middenweg 146 te Middenbeemster

Middenbeemster, 13 augustus 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Koos Koning BV heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop en nieuwbouw t.b.v. van een restaurant met bovenwoning op het perceel Middenweg 146 te Middenbeemster. Hiertoe zijn de activiteiten Bouwen, Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, vereist.

Op 18 december 2012 heeft het college reeds een positief beginselbesluit genomen op dit bouwvoornemen. Onderhavig bouwplan was aanvankelijk ingediend ter realisering van een restaurant met kantoor.

Onderhavig plan is op 10 juni eerder aan uw raad voorgelegd, waarin uw raad heeft aangegeven dat u bedenkingen heeft bij dit bouwplan en dientengevolge een 'verklaring van geen bedenkingen' wenst af te geven.

Situatie

De aanvraag strekt tot het slopen van een woning en het plegen van nieuwbouw t.b.v. een restaurant (pizzeria) met woning (1^e verdieping) op het perceel Middenweg 146 aan het Marktplein.

Bestemmingsplan

Op het perceel Middenweg 146 was tot voor kort het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 van toepassing, waarin het de bestemming 'woningen met tuinen en erven (Wm)' heeft. Deze gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen met tuinen en erven.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van horeca- en kantoordoeleinden, past niet binnen deze woonbestemming en is daar mee strijdig met het bestemmingsplan. Een planologische afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Hierbij is instemming van uw raad noodzakelijk.

Sinds 11 juni 2013 is het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 van toepassing op het perceel, waarmee dit bouwplan eveneens in strijd is (hoofdbestemming Wonen).

Omgevingsaspecten

Beschermde dorpsgezicht

Het pand Middenweg 146 bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983. Het Rijk heeft het beschermde dorpsgezicht aangewezen op grond van de monumentenverordening. Wij hebben dit als gemeente thans vastgelegd in het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 en wij zijn naar huidige regelgeving ook verantwoordelijk voor de handhaving en bescherming hiervan.

Over de (oorspronkelijke) panden Middenweg 142-146 wordt voorts het volgende gesteld:

Deze panden vormen de noordelijke begrenzing van het centrale plein, in het noordoostelijke kwadraat. De panden zijn geen van alle geregistreerde monumenten. Het bestaande bouwprofiel voegt zich echter redelijk tot goed in het te beschermen dorpsbeeld. De bebouwingsnormen zijn, met kleine marges, hierop afgestemd. De bestaande bebouwing in relatie tot de perceelsgrootte laat een uitbreiding van enige omvang niet of nauwelijks toe.

Er gelden ook specifieke bebouwingsnormen. Onderhavig bouwontwerp voldoet aan alle gestelde bouwnormen. De commissie welstand heeft het bouwplan op 16 juli 2012 akkoord bevonden.

Omdat de activiteit 'slopen van een bouwwerk' als gevolg van ligging binnen het beschermde dorpsgezicht deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, treedt de slooptitel pas in werking na afloop van beroepstermijn van de omgevingsvergunning.

Bodem

Op het perceel Middenweg 146 is een sterke vorm van bodemverontreiniging bekend blijkens een bodemonderzoek uit 2008. Er zijn d.m.v. boringen zware metalen aangetroffen. Voor het verkennend bodemonderzoek uit 2008 is tot -2,00 meter onderzocht. Omdat er in het bouwplan een kelder wordt gemaakt, zal er in de bodem gegraven gaan worden tot -2,38 meter. Dit houdt in dat voor de ontgraving (lees: de beoogde functiewijziging) op het perceel een beschikking benodigd is van de provincie Noord-Holland.

Op 23 november 2012 heeft aanvrager een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) gedaan bij de provincie Noord-Holland. De behandeling ervan loopt nog.

Archeologie

Het perceel Middenweg 146 bevindt zich op een locatie met hoge archeologische waarden. De beleidsnota 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster' uit 2003, stelt voor onderhavig gebied het volgende: bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 50 m² of groter, die dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Zoals reeds aangegeven zal t.b.v. de beoogde kelder er tot -2,38 meter 'geroerd' worden in de grond, waardoor de mogelijke archeologische waarden nader moeten worden beschermd. Dientengevolge is voor onderhavig perceel op 10 oktober 2012 een 'Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek' ingediend, uitgevoerd door Ingenieursbureau LWM uit Heiloo. Uit dit onderzoeksrapport naar voren dat er geen vervolgmaatregelen hoeven te worden verricht om de archeologische waarden te beschermen.

Parkeren

Een nieuw restaurant heeft de nodige extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie van een woonhuis. Voor parkeernormen wordt gewerkt met kengetallen van het kenniscentrum CROW (2012). De gemeente Beemster moet op basis van het aantal adressen per km² worden getypeerd als 'niet stedelijk'. Bij een restaurant betreffen dit *globale* parkeerkencijfers.

Het gaat om een restaurant gelegen in de stedelijke zone 'centrum' waarvoor min. 10 max. en max. 12 parkeerplaatsen *per* 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt gegeven. Voorts is uitgegaan van 80% aandeel bezoekers (= aantal bezoekers incl. bezoekersparkeren).

Naar eigen opgave kent het restaurant een bvo van 124 m², waardoor het aantal van 10 parkeerplaatsen minimaal noodzakelijk is in het kader van parkeerdruk.

Het voorzien in parkeerbehoefte kan worden gezocht in het parkeerterrein bij het gemeentehuis. Ervan uitgaande dat de meeste bezoekers aan het einde van de dag dan wel 's avonds naar een restaurant zullen komen, is er naar verwachting voldoende parkeerruimte beschikbaar nabij het gemeentehuis. De uitbater kan hierin een sturende functie vervullen.

Beoordeling

Middels onderhavig verzoek wordt één woning omgezet in een horecavoorziening met bovenwoning. Dit bouwplan moet worden gezien in het kader van de Marktvisie 2013. Als gemeente kunnen wij vaststellen dat functiemenging mogelijk moet zijn, dat de huidige situatie geen fraaie aanblik geeft en dat het nieuwe ontwerp een verbetering zal vormen.

Procedure

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten Bouwen, Slopen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub a, c en f, Wabo). Om dit concrete project mogelijk te maken is een zogenaamd afwijkingsbesluit van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De afwijking is gebaseerd op art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo. Het college kan de omgevingsvergunning verlenen, mits de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft (art. 6.5 Bor) dan wel verklaart dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Gelet op de gewijzigde aanvraag en gegeven de opmerkingen die in uw commissie zijn gemaakt op 11 juni 2013, heeft het college de planologische procedure opgestart op voorwaarde dat het bouwplan zou worden voorzien van een verklaring van geen bedenkingen.

In het kader van de ruimtelijke procedure, geldt een verplichting voor het opstellen van een digitale verbeelding van het concrete project. Het bouwplan krijgt hierin een duidelijke begrenzing. Voor een a3-afwijkingsbesluit behoeven geen planregels te worden opgesteld. Wel is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

De duur van deze procedure is gemiddeld 26 weken. Het ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van 1 juli t/m 12 augustus 2013 weken voor een ieder ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen door het college zijn bijgevoegd.

Met de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning door het college worden verleend. Vervolgens kan beroep worden ingesteld.

Marktvisie

Uw raad heeft op 7 mei 2013 de Marktpleinvisie vastgesteld. De Marktpleinvisie sluit nieuwe ontwikkelingen en functiemenging aan het Marktplein niet uit, waardoor vastgesteld kan worden dat dit bouwplan in overeenstemming is met de visie.

Verklaring van geen bedenkingen

Uw raad wordt thans verzocht of u met de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen, bereid bent goedkeuring te geven aan het bouwplan. Er is een verklaring van geen bedenkingen opgesteld, waarbij u als raad aan het bouwplan nadere voorschriften kan verbinden.

In de verklaring van geen bedenkingen, worden de volgende voorschriften gesteld:

- in het belang van de openbare orde, veiligheid en zedelijkheid en conform de uitgangspunten van de Marktplaatsinvisie, enkel horecatype 1 en 2, zoals omschreven in de bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013, is toegestaan;
- het realiseren van een terras op eigen erf t.b.v. van de nieuwbouw is niet toegestaan;
- de leefbaarheid van de omgeving moet zijn gewaarborgd.

Een café, zaalverhuur (horecatype 3) of discotheek (horecatype 4) zijn niet toegestaan. Bij de horecatypen 1 en 2 mogen alleen licht alcoholische dranken worden geschonken.

Oplossingsrichting

Met de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen van uw raad kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Meetbare doelstelling

Het verlenen van de formele omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw t.b.v. van een restaurant met bovenwoning op het perceel Middenweg 146 te Middenbeemster.

Financiële consequenties

N.v.t.

Overige consequenties

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB zijn 6 weken ter visie gelegd. Het gehele dossier kan door het college worden vastgesteld.
De sloop- en bouwtitel treden in werking na de beroepstermijn.

Monitoring evaluatie

De aanleg van een terras (op eigen erf of op gemeentegrond) is middels onderhavig bouwplan niet aangevraagd.
De gemeente is gehouden te oordelen op hetgeen concreet wordt aangevraagd en aanvrager zal zich moeten houden aan het bouwplan zoals deze formeel wordt verleend.

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt verzocht in te stemmen met de planologische medewerking d.m.v. een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo aan een bouwplan t.b.v. van een restaurant met bovenwoning op het perceel Middenweg 146 te Middenbeemster, middels de afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen' (art. 6.5 lid 1 Bor).

Communicatie/Participatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.