

Bijlage zienswijzen

Bouwplan Middenweg 146 te Middenbeemster, realiseren restaurant met bovenwoning. Er zijn in totaal 5 zienswijzen tegen het bouwplan ingediend.

Zienswijze 1

De heer B.J. Steenstra, Middenweg 140, 1462 HK, Middenbeemster.

Reclamant stelt dat er een onaanvaardbare inbreuk op zijn woon/leefklimaat ontstaat als het bouwplan doorgang vindt. Het woongenot wordt aangetast vanwege inkijk en geluidsoverlast.

De woonbestemming dient in het kader van de leefbaarheid te worden gehandhaafd en sloop moet worden voorkomen vanwege ligging in het beschermde dorpsgezicht van Midden-beemster. Renovatie zou wenselijker zijn.

Geluidsoverlast van de nieuwe horecafunctie alsmede van parkeren wordt gevreesd, terwijl de overlast nu al groot is.

Er dient goed archeologisch- en bodemonderzoek plaats te vinden.

Waardevermindering van het huis wordt gevreesd. Mede vanwege een terras.

Als gevolg van meer horeca zal de sfeer op het plein veranderen, er is minder toezicht en er kan andere horeca ontstaan dan thans wordt aangevraagd (kroeg of discotheek).

Zienswijze 2

Fam. Falger-Groeneveld, Middenweg 173, 1462 HJ, Middenbeemster.

Reclamant stelt dat het een goede zaak is dat de functie wonen op het perceel (deels behouden blijft) en dat het ontwerp van de nieuwbouw een vooruitgang is ten opzichte van bestaand.

De horecabestemming vormt wel een probleem. Hierdoor wordt de woonfunctie verkleind en neemt de kans op langdurige vaste bewoning beslist af. Het verdient aanbeveling de meerderheidsvisie op het marktplein –niet nog meer horeca- te respecteren.

Nog meer horeca heeft ongewenste gevolgen voor de lokale (horeca)economie.

Een aanpassing van het pand kan wel degelijk geschikt worden gemaakt voor wonen op deze locatie.

Alleen een parkeerverbod zal de parkeerdruk op het plein doen afnemen.

Reclamant stelt dat duidelijk moet zijn welk soort horeca wordt toegestaan met dit bouwplan, want een café of discotheek zou verboden moeten zijn.

Dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht bevreemdt reclamant, omdat ten behoeve van de kelderbak tot 3 m wordt gegraven in de grond. De kans op waardevolle bodenvondsten is hierbij zeker aanwezig. Er wordt gepleit voor een goed gedocumenteerde opgraving, waarbij hulp wordt aangeboden.

Zienswijze 3

A.H. Cooper Middenweg 138, 1462 HK, Middenbeemster.

Reclamant stelt dat er een discrepantie dreigt van burgerwoningen en horeca/bedrijfspannen. De woonbestemming dient in verband met de leefbaarheid ter plaatse te worden gehandhaafd.

Renovatie van het pand is wenselijker dan sloop.

De economische belangen van een horecaondernemer mogen geen leidraad zijn voor medewerking. Ook ruimtelijke overwegingen zijn van belang en die worden gemist.

Er dient geluidsonderzoek te worden uitgevoerd, gelet op cumulatie van effecten. Ook dient nader te worden onderzocht wat de effecten zijn op de verkeersdrukke en parkeeroverlast. Nadere bodeminformatie ten aanzien van het mogen bouwen ontbreekt. Waardevermindering van de woning wordt gevreesd, vanwege een sfeerverandering en minder toezicht op het plein bij de toename van horeca.

Het woongenot wordt aangetast vanwege geluidsoverlast en parkeren op de Middenweg voor uitritten en bruggen.

Zienswijze 4

Fam. Vierdag, Middenweg 161, 1462 HJ, Middenbeemster.

Reclamant stelt dat er thans behoorlijk wat overlast wordt ervaren van de bestaande horeca op het Marktpluin (parkeren en geluid). Zienswijze verder inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2.

Zienswijze 5

J.J.M. Tulp, Middenweg 157, 1462 HH, Middenbeemster.

Reclamant is positief over het ontwerp van de nieuwbouw en is passend in het geheel van de bebouwing, maar heeft problemen met de gebruikswijziging naar horecadoeleinden. Meer horeca op het plein geeft weer meer overlast op het plein (drukke vanwege extra tafels, stoelen en fietsers).

De balans tussen functies wonen, cultuur, horeca en winkels op het plein wordt verstoord. Extra horeca betekent een verschraling ten opzichte van de bestaande woonbestemming, vanwege het verlies aan sociale controle. Reclamant stelt voorts dat de mogelijkheid van woon/winkelgebruik meer zou passen in het geheel en dat de gemeente dit onvoldoende heeft gestimuleerd.

Gelet op de Marktvisie 2013 waarin wordt gesteld dat niet de bestemming maar de wijze waarop hier gebruik van wordt gemaakt bepalend is of er sprake is van overlast, stelt reclamant dat het aantal mensen dat te verwachten is bij een horecabestemming hemelsbreed verschilt met die bij een woonbestemming. Bovendien is het belang van een bewoner niet te vergelijken met die van een ondernemer. De leefbaarheid is in het geding. De parkeerdruk met piekbelasting ter plaatse zal alleen maar toenemen.

De voorwaarde dat er geen alcoholische dranken mogen worden geschonken lijkt reclamant irreëel.

De zienswijzen worden door het college als volgt beantwoord:

De oorspronkelijke bouwaanvraag is op 19 juli 2012 ingediend. Het bouwplan betreft het slopen herbouwen van een pand ten behoeve van het vestigen van een horecagelegenheid (pizzeria) met kantoor. Gelet op de totstandkoming van de Visie Marktpluin (hierna Marktpluinvisie) en welke is vastgesteld op 7 mei 2013, heeft initiatiefnemer zijn bouwaanvraag begin 2013 aangepast. Het kantoor op de eerste verdieping heeft plaats gemaakt voor een appartement ten behoeve van particuliere woondoeleinden.

Bij initiatiefnemer leeft de wens om een woon/horecafunctie te realiseren op het perceel Middenweg 146, omdat dit kansen biedt om de langdurige leegstand op het perceel op te heffen en zo de fysieke uitstraling van de bebouwing naar de omgeving te verbeteren.

De bestaande woning biedt onvoldoende mogelijkheden in de huidige markt. Vervangende nieuwbouw lijkt onvermijdelijk. Het bestaande pand zal daarom worden vervangen door een pand met een groter volume dat naast een woonappartement ook een horecafunctie omvat waar initiatiefnemer kansen in ziet.

In de zienswijzen wordt gesproken over alternatieven, zoals alleen wonen of een woon/winkelfunctie. Ons college is gehouden te toetsen aan hetgeen als project wordt aangevraagd en is positief over het ontwerp en inhoud van het bouwplan. Het betekent een verbetering ten opzichte van de oude situatie en zal een meerwaarde betekenen voor het beschermde dorpsgezicht van Middenbeemster. De welstandscommissie onderstreept deze visie en is daarom positief over het bouwontwerp.

De gemeente streeft bij nieuwe initiatieven (functiebehoud en functieverandering) naar het aanhouden van een faciliterende rol (zie de Marktvisie). De gemeente stimuleert een goede afstemming tussen de verschillende functies, zoals detailhandel, wonen, horeca en verkeer.

Wij willen sturen op ruimtelijke kwaliteit en zorg dragen voor aspecten als belangenafweging, veiligheid en hinder. Hierbij staat het algemeen belang voorop.

Het zwaartepunt ligt bij de initiatiefnemers zelf. Zij hebben de verantwoordelijkheid om op een acceptabele wijze gebruik te maken van de bestemming/functie. Ondernemers c.q. exploitanten dragen de verantwoordelijkheid om hedendaagse bedrijven neer te zetten.

De vrees bestaat dat de balans tussen de verschillende functies op het plein wordt verstoord en dat de bestaande sfeer zal worden aangetast. Het college deelt deze vrees niet.

De effecten van de extra horeca zullen naar verwachting aanvaardbaar zijn. Voor wat betreft de cumulatie van effecten van geluidbelasting op woningen, merken wij op dat er reeds dergelijke horecavoorzieningen op het Marktplein aanwezig zijn die aan de geluidsnormen voldoen. De functie van een Italiaans restaurant is in overeenstemming met wat wij voorstaan in de Marktvisie. Voorts zal het restaurant moeten voldoen aan de geldende milieuregels (melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer).

Het is niet waarschijnlijk dat de komst van een nieuw Italiaans restaurant zal leiden tot een toename van overlastgevende horecabezoekers. Het restaurant heeft een andere doelgroep dan bijvoorbeeld een café en dit laatste wordt middels deze omgevingsvergunning niet toegestaan. Door de komst van een restaurant zal de locatie opgeknapt en verlicht worden. Dergelijke plekken trekken juist minder overlast aan. Het handhaven van enkel de woonbestemming is ook geen verzekering tegen mogelijke overlast.

Het valt niet te verwachten dat er onaanvaardbare hinder ontstaat, mede gelet op het feit dat eventueel negatieve gebruiksgevolgen ter plaatse middels beleidsevaluering en bestuursrechtelijke maatregelen kan worden aangepakt. De exploitant heeft zich op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening bovendien te houden aan bepaalde openingstijden en kan zelf huisregels opstellen voor bezoek aan het restaurant.

Het bouwplan heeft volgens het college een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde op deze locatie. Ten aanzien van het totaalplan en de ons beschikbare

gegevens zal naar verwachting geen onevenredig negatief ruimtelijk effect optreden als gevolg van dit afwijkingsbesluit.

In de Marktvisie staat beschreven dat de gemeente het Marktpllein op termijn autovrij wil maken. Parkeren langer dan 30 minuten is niet toegestaan en hierbij wordt het parkeerterrein bij het gemeentehuis ingezet. Dit parkeerterrein zou eventueel nog kunnen worden uitgebreid.

Het college heeft niet de verwachting dat het de extra parkeerdruk als gevolg van het nieuwe restaurant een onaanvaardbare omvang zal aannemen.

Ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden is ten behoeve van het bouwplan

Een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek verricht en is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2. Uit dit onderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen bestaat en dat geen vervolgmaatregelen worden geadviseerd. De aangetroffen archeologische indicatoren houden waarschijnlijk verband met de demping van een tocht in de tweede helft van de negentiende eeuw (ophogingspakket).

Wij zien geen aanleiding om vervolgonderzoek te laten uitvoeren, noch om de inhoud van het uitgevoerde onderzoek in twijfel te trekken.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit moet worden opgemerkt dat de provincie Noord-Holland thans het bevoegde gezag is om te oordelen op welke wijze de aangetroffen bodemverontreiniging op het perceel moet worden aangepakt. Uitgangspunt is dat er niet mag worden gebouwd op verontreinigde gronden.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning enkel worden verleend op basis van een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^e Wabo. Ons college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor).

De gemeenteraad stemt in met de voorgenomen planologische medewerking middels de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (art. 2.27 Wabo), waaraan zij de volgende nadere voorschriften verbindt:

- in het belang van de openbare orde, veiligheid en zedelijkheid en conform de uitgangspunten van de Marktplleinvisie, 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.

Gelet op het voorgaande zien wij thans geen aanleiding om ons standpunt omtrent dit bouwplan te wijzigen en kan het bouwplan worden gehonoreerd.