



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2012-0173
Bijlage(n) div.
Onderwerp Bouwplan Middenweg 146 te Middenbeemster

Middenbeemster, 3 januari 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 kantoor 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.

Situatie

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

De woning Middenweg 146 is door de heer Koning in 2008 gekocht met de intentie om deze te herbouwen en te verkopen. Nu loopt de heer Koning tegen een stagnerende woningmarkt aan en heeft gezocht naar andere (investerings)mogelijkheden voor dit perceel. Hij heeft gezocht naar ondernemers en heeft deze vooralsnog gevonden in de uitbaters van restaurant Aagje Deken. Om enige ruchtbaarheid aan zijn plannen te geven, heeft op 26 september 2011 een planpresentatie plaatsgevonden voor omwonenden (stukken zijn bijgevoegd).

Bestemmingsplan

Op het perceel Middenweg 146 is 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.

Omgevingsaspecten

Beschermde dorpsgezicht

Het pand Middenweg 146 bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht dat onderdeel uit 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.

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 een woning omgezet in een horecavoorziening met . Een dergelijke ontwikkeling is uiteraard van invloed op de lokale economie. Dit verzoek moet worden gezien in het kader van behoefte en concurrentie: het vestigen van een dergelijke horecagelegenheid valt grotendeels onder het eigen ondernemersrisico. Als gemeente kunnen wij vaststellen dat de huidige situatie geen fraaie aanblik geeft en dat het nieuwe ontwerp een verbetering zal vormen. Mijns inziens is het ook niet opportuun om de huidige woonbestemming strikt te handhaven.

Beoordeling

Aanvraag

De aanvraag is thans doorgestuurd naar onze gesprekspartners in het kader van vooroverleg.

Procedure

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub a en c, 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).

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.

Het college heeft zich voorgenomen de planologische procedure voor onderhavig bouwplan op te starten en uw raad te laten verklaren dat hierbij een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is.

De duur van deze procedure is gemiddeld 26 weken. Aan het einde van de procedure kan de omgevingsvergunning door het college worden verleend. Vervolgens kan beroep worden ingesteld.

Oplossingsrichting

Opstarten van de planologische procedure, waarna omgevingsvergunning kan worden verleend.

Meetbare doelstelling

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

Financiële consequenties

Geen.

Overige consequenties

De sloop- en bouwtitel treedt in werking na de beroepstermijn.

Monitoring evaluatie

Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter visie gelegd, waarna deze kan worden vastgesteld. Het definitieve besluit wordt eveneens 6 weken (beroepstermijn) ter visie gelegd. Daags erna kan de beschikking worden verleend.

Voorgesteld besluit

- kennis te nemen van het beginselbesluit van het college tot planologische medewerking aan de sloop en nieuwbouw t.b.v. van een restaurant met kantoor op het perceel Middenweg 146 te Middenbeemster middels toepassing van een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- hierbij te verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 lid 3 Bor) niet vereist is.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw voorgenomen besluit worden geïnformeerd.

