



VERGADERING GEMEENTERAAD 2008

Pre-adviesnr.	55
Agendapunt	..
Onderwerp	voorstel beginseluitspraak herziening bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van een snackbar/lunchroom/woning op het perceel Middenweg 142-144

Middenbeemster, 18 november 2008

Aan de raad,

> voorstel

Ten behoeve van het uitbreiden van de cafetaria/woning op het perceel Middenweg 142-144 te Middenbeemster, het bestemmingsplan te herzien, indien het plan voldoet aan de welstandelijke eisen.

> toelichting

Op 2008 is van de heer C.A.M. Wanders een bouwaanvraag ontvangen voor het veranderen van de cafetaria/restaurant op het perceel Middenweg 142-144 te Middenbeemster. Op het bouwplan is het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 van toepassing en het pand bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht (in de zin van Monumentenwet 1988).

De benedenverdieping van het woonhuis Middenweg 144, wordt middels het bouwplan bij de uitbreiding van de bestaande cafetaria getrokken. Boven de openslaande deuren van het grandcafé komt een afdak. Het geplande afdak aan de zuidgevel bevindt zich buiten het bestaande bebouwingsvak op de bestemming 'verkeersdoeleinden'. Het bouwplan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Het beschermde dorpsgezicht is in het bestemmingsplan opgenomen en waarvoor specifieke bebouwingsnormen zijn genoemd. Enkel aan de voorwaarde dat de nokrichting zich 'loodrecht op de as van de weg' moet bevinden, wordt niet voldaan. Bij bouwvoornemens binnen het beschermde dorpsgezicht, wordt altijd vooraf schriftelijk advies gevraagd bij de rijksdienst (RACM). Op 17 maart jl. is een dergelijk advies van de RACM ontvangen (bijgevoegd).

Situatie

De RACM stelt in haar advies o.a. dat de huidige situatie van het pand een weinig tot de verbeelding sprekende uitstraling/architectuur heeft, waarbij een vernieuwing niet onwenselijk wordt geacht.

Het college heeft reeds op 25 maart aangegeven in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat de aanbevelingen/adviezen van de RACM duidelijk in acht worden genomen. Thans is de reguliere bouwaanvraag ingediend, waarbij rekening is gehouden met deze aanbevelingen. Het ontwerp is op dit moment nog niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Archeologie

Het perceel Middenweg 142-144 bevindt zich op een locatie met hoge archeologische waarden. Vanwege het geldende beleid van Rijk en provincie, bestaat de verplichting archeologie mee te nemen in de ruimtelijke orderingsprocedures (o.a. herziening van bestemmingsplannen).

In dit kader heeft de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland de beleidsnota 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster' uit 2003, opgesteld. Voor onderhavig perceel wordt in deze nota onder de zgn. gebiedsomschrijvingen het volgende gesteld: 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. Aangezien er omwille van dit bouwplan niet dieper dan 35 cm in de grond wordt geroerd, hoeven de archeologische waarden in het kader van het beschermde dorpsgezicht er niet bij worden betrokken.

WRO/Wro

Onder de oude Wet Ruimtelijk Ordening (WRO) zou het bouwplan mogelijk kunnen worden gemaakt middels het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19. Met ingang van 1 juli 2008 is deze vrijstelling vervangen door een projectbesluit of een bestemmingsplanherziening. Het college van B&W heeft naar aanleiding van de notitie Implementatie nieuwe Wro besloten dat een bestemmingsplanherziening haar voorkeur heeft. De raad is hiervoor het bevoegde gezag.

> juridische consequenties

Tegen de herziening van het bestemmingsplan is alleen beroep mogelijk.

> financiële consequenties

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk