



VERGADERING GEMEENTERAAD 2009

Pre-adviesnr. 30
Agendapunt
Onderwerp voorstel beginseluitspraak herziening bestemmingsplan ten behoeve van het geheel vernieuwen van een woning op het perceel Rijperweg 72

Middenbeemster, 7 april 2009

Aan de raad,

> voorstel

Ten behoeve van het geheel vernieuwen van een woning op het perceel Rijperweg 72 te Middenbeemster, het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 te herzien en hiervoor een herzieningprocedure te starten als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

> toelichting

Op 24 oktober 2008 is een reguliere bouwaanvraag ontvangen voor het geheel vernieuwen van een woning op het perceel Rijperweg 72 te Middenbeemster. Op het bouwplan is het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 van toepassing, waarin het de bestemming 'Winkelhuizen' heeft. Deze gronden zijn bestemd voor winkelhuizen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bedrijfswoningen, en open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen. Het pand bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht (in de zin van Monumentenwet 1988).

Situatie

De woningvernieuwing verhoudt zich niet met de bestaande winkelhuis-bestemming. Omdat niet kan worden uitgegaan van de huidige bestemming, is de bouwaanvraag strijdig met het bestemmingsplan. Op de bouwaanvraag is de nieuwe Wro van toepassing en dientengevolge is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist (postzegelplan). Hiervoor is de gemeenteraad het bevoegde gezag.

Planologische voorwaarde

De bruto omvang van het bestaande woonhuis blijft ongewijzigd. Thans bevindt zich in het woonhuis een garage en berging, zijnde bijgebouwen. In de nieuwe situatie worden

deze ruimten bij het hoofdgebouw getrokken. Bij beoordeling van het schetsplan is reeds opgemerkt dat na realisering van het bouwplan verdere vergunningplichtige bebouwing moet worden uitgesloten (= de huidige onbebouwde oppervlakte van het perceel moet blijven bestaan).

Ontwerp

Het college heeft reeds op 11 september 2007 aangegeven op basis van een schetsplan bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen, mits het plan voldoet aan alle (ontwerp)technische eisen. Thans is de reguliere bouwaanvraag ingediend, waarbij de bestemmingsplanherziening voor het perceel thans wordt opgestart teneinde vertraging van bouwplanprocedure zoveel mogelijk te voorkomen.

Op moment van schrijven is onderhavig bouwplan nog niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Een adviesaanvraag bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) is op 10 maart jl. aangevraagd. Een reactie is nog niet ontvangen. Het bouwplan zal uiteindelijk moeten voldoen aan de eisen die de welstandscommissie en de rijksdienst stellen. Mogelijke wijzigingen in het ontwerp zullen naar verwachting weinig tot geen invloed hebben op de bouwnormen welke zijn vervat in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.

Archeologie

Het perceel Rijperweg 72 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 ordeningsprocedures (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.

Ten behoeve van het bouwplan zal in ieder geval worden geheid. Minimaal 25 heipalen en ongeveer 10 meter diep. Er zal nog nader moeten worden gekeken plan naar mogelijke gevolgen voor de archeologie. Deze toetsing vindt doorgaans plaats door middel van bureauonderzoek (welke archeologische waarden zijn in de bodem te verwachten en in hoeverre zij door de beoogde werkzaamheden zullen worden aangetast) eventueel aangevuld met veldinventarisatie en zo nodig een proefopgraving (vooronderzoek).

Plankaart

Op dit moment wordt een plankaart c.q. verbeelding opgesteld door de TDBZ voor dit concrete bouwplan. Deze verbeelding zal na afronding, tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan digitaal op onze website beschikbaar worden gesteld.

> juridische consequenties

Tegen de herziening van het bestemmingsplan is alleen beroep mogelijk. Het volledige ontwerp-bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd (ook digitaal) en dit zal worden aangekondigd

in de Staatscourant, Binnendijks en op internet.

> financiële consequenties

geen

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

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk