



uw brief van: 9 oktober 2017
uw kenmerk:
ons kenmerk: 678949
behandeld door: Medewerker RO

bijlagen:

Datum: 7 december 2017
Onderwerp: principeverzoek Kerkweg 64 Venhuizen, wijzigen bestemming horeca naar wonen

Geachte heer,

Op 9 oktober 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming horeca naar wonen op het perceel Kerkweg 64, Venhuizen. U verzoekt om het pand; de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte te gebruiken ten behoeve van wonen (gedeeltelijk een kangoeroewoning) en een deel van de bedrijfsruimte te gebruiken ten behoeve van detailhandel. Hieronder volgt onze reactie en de motivering.

Reactie

Wij hebben het verzoek besproken en getoetst aan de ruimtelijke beleidskaders en gekeken naar de mogelijkheden binnen het van toepassing zijnde beleid. Wij zijn bereid in principe medewerking te verlenen aan een concreet verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, zowel voor het perceel op Kerkweg 64 (bestemming "horeca" naar "wonen – lint 2") als voor de Westerkerkweg 37 (het verwijderen van de bestemming "detailhandel").

Medewerking kan worden verleend onder de voorwaarden zoals die worden gesteld in artikel 16.6.1 van het bestemmingsplan Drechterland Zuid (eerste herziening) en daarbij onder voorwaarde dat er in hetzelfde wijzigingsplan de detailhandelfunctie van Westerkerkweg 37 wordt verwijderd. Alle kosten die gepaard gaan met het ontwikkelen van het plan, waaronder de kosten voor het voorbereiden en opstellen van het vooroverleg, het wijzigingsplan, alle versies van een wijzigingsplan en de kosten in verband met planschade worden op u verhaald. Voor het laatste onderdeel dient een planschadeovereenkomst ondertekend te worden.

Motivering

Hoe wij tot ons standpunt zijn gekomen wordt hieronder nader toegelicht.

Bestemmingsplan

Het verzoek tot het particulier bewonen van de bedrijfswoning en het realiseren van een bruidswinkel en mantelzorgwoning in het huidige café-restaurant hebben wij getoetst aan de regels van het geldende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" en voor zover van toepassing de wijzigingen als vastgesteld in de regels van de eerste herziening bestemmingplan Drechterland Zuid. Het bestemmingsplan bestemt de betreffende gronden tot



enkelbestemming “horeca”, dubbelbestemming “archeologie 2” en specifieke aanduiding “tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders”.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik ten behoeve van detailhandel. De bedrijfswoning mag enkel worden gebruikt voor het horecabedrijf. Hiermee is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

Beleidsregels

Volgens de beleidsregels voor detailhandel (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2007) wordt detailhandel enkel toegestaan in de centrumgebieden Twijver in Venhuizen en Raadhuisplein in Hoogkarspel en buiten de centrumgebieden enkel op bedrijfsterreinen. Uw verzoek voldoet niet aan dit beleid.

Afweging

Om de gronden te mogen gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan is het vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt van belang dat uw plan zich goed verhoudt, zowel op zichzelf als in de omgeving. Het voorliggende verzoek voldoet hier aan.

Het bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid van horeca naar wonen-Lint. De bedrijfswoning kan worden gewijzigd in wonen-Lint-2. In deze situatie ligt het echter iets complexer, aangezien er wordt gevraagd om te wonen in de bedrijfswoning en in de aangrenzende bedrijfsruimte detailhandel te realiseren en een mantelzorgwoning.

Detailhandel wordt op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan in het lint en is tevens in strijd met het gemeentelijk beleid inzake detailhandel. Detailhandel mag alleen plaatsvinden in de centrumgebieden Twijver in Venhuizen en Raadhuisplein in Hoogkarspel. Incidenteel kunnen echter kleine detailhandelfuncties worden toegestaan, mits deze geen belemmering zijn voor de detailhandelsbedrijven die volgens het bestemmingsplan wel worden toegestaan.

De detailhandel die nu plaatsvindt op de Westerkerkweg 37 te Venhuizen zal bij doorgang worden verplaatst naar de Kerkweg 64 te Venhuizen. Deze activiteiten werden reeds in de nabije omgeving toegestaan en zullen stoppen zodra deze worden toegestaan op het perceel Kerkweg 64. Voorwaarde om detailhandel op het perceel Kerkweg 64 toe te staan is dat er een wijzigingsplan komt voor Westerkerkweg 37, met dien verstande dat er geen toename mag zijn van detailhandel in het lint. Indien deze wijziging niet wordt gedaan zal het betekenen dat een ander bedrijf detailhandel kan beginnen op de Westerkerkweg 37, dit is ongewenst.

In lijn met de eerder verleende ontheffingen voor een bruidswinkel op basis van het toenmalig geldende beleid voor detailhandel, kan er medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan nadat het wijzigingsplan in werking is getreden, onder de volgende voorwaarden:

- a- De woonfunctie van het perceel dient onverkort te worden gehandhaafd;
- b- bezoekers dienen op eigen terrein te parkeren (twee parkeerplaatsen);
- c- uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- d- de bruidsmodezaak kent geen openingstijden, er wordt uitsluitend gewerkt op afspraak.



U verzoekt bovendien om een mantelzorgwoning in het gedeelte waar zich nu de horecagelegenheid bevindt. Deze ruimte is verbonden met het huis en kan bij de wijziging worden gezien als één woning. Als de woning voldoet aan het bepaalde uit artikel 39.5.2 van het bestemmingsplan en de richtlijnen "inwoning zorgbehoevenden / zorgverleners". Kan er met het oog op mantelzorg worden gewoond door familie in rechte lijn. Er dient sprake te blijven van één hoofdentree, één meterkast en dat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn.

Welstand

Op 2 november 2017 hebben wij uw bouwplan voorgelegd aan de Welstandscommissie en zij hebben ons geadviseerd om niet akkoord te gaan en wil graag met u c.q. uw architect nader overleg (zie onderstaand welstandsverslag).

Bevindingen

De commissie constateert dat het gebouw is gesitueerd op een belangrijke plek in het dorpslint, tegenover de kerk. Het plan wijkt af van de gebruikelijke bebouwing. De bebouwing heeft volgens de welstandsnota in beginsel een kap. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft bezwaar tegen het plan omdat:

- de verbreding van de aanbouw doet afbreuk aan de gevel van de bestaande woning, omdat de begane grond dan niet meer zichtbaar zou zijn;
- de drie functies van het geheel niet door parcellering in de gevel is aangegeven;
- er bij gedeeltelijke sloop-nieuwbouw aan de linten in principe een kap gewenst is;
- de gevelindeling van traditionele vensters en een geprofileerde gootrand niet passend is bij een plat afgedekt volume. Bovendien geldt voor het deel dat als aanbouw bij de woning bedoeld is dat de aanpassingen moeten worden uitgevoerd in de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw.

Advies

De welstandcommissie adviseert niet akkoord te gaan met het ontwerp en adviseert om een architect in te schakelen voor een passend gevelontwerp.

Verdere procedure

Gelet op vorenstaande kunnen wij voorlopig instemmen met het huidige principeverzoek, wij nodigen u uit het principeverzoek nader uit te werken (tot een officiële aanvraag).

De bestemming horeca op de Kerkweg 64 dient aldus te worden gewijzigd in Wonen- lint 2. Het bestemmingsplan geeft hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.6. Zowel de wijziging op de Westerkerkweg als op de Kerkweg kunnen gevoegd worden in één ontwerp wijzigingsplan. Wij raden u aan hiervoor een stedenbouwkundigbureau in te schakelen, de gemeente werkt vaak met bureaus als Bügel Hajema en Rho adviseurs. De ter zake deskundige bureaus moeten voldoen aan de kwaliteitscriteria van de Nederlandse ontwerpbureaus (ingeschreven in het Bureau Architectenregister).



Voor het in behandeling nemen van de wijzigingsprocedure dient er in ieder geval op advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) een tweetal onderzoeken te worden gedaan (zie bijlage). De RUD adviseert om een akoestisch onderzoek en een quickscan natuur te laten uitvoeren.

De benodigde onderzoeksresultaten als bovengenoemd maken deel uit van de wettelijk verplichte toelichting/bijlagen van het plan. Een stedenbouwkundigbureau kan voor u het plan opstellen en vervolgens kan bij ons de aanvraag worden ingediend. Op deze manier zal de procedure het snelst verlopen. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan kunnen worden opgevraagd bij een stedenbouwkundigbureau.

Ook is het mogelijk dat de gemeente een stedenbouwkundigbureau voor u inschakelt. In dit geval worden de kosten hiervoor op u verhaald.

Bestemmingsplanprocedure

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzagelegging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pas wanneer het wijzigingsplan in werking is getreden, kan worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Immers, voor die tijd past uw bouwplan niet in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u dan ook om pas na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

De beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning bedraagt 8 weken. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Wij wijzen u erop dat voor het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning leges verschuldigd zijn. Of daadwerkelijk tot vergunningverlening kan worden gekomen is afhankelijk van het resultaat van de procedures.

Kosten

Wij wijzen u er wel op dat op grond van de Legesverordening voor het in behandeling nemen van de wijzigingsprocedure ook kosten in rekening moeten worden gebracht.

Ook zijn er kosten verbonden aan het opstellen van een wijzigingsplan. U kunt er aldus voor kiezen om de plannen op te laten stellen via de gemeente of zelf rechtstreeks de opdracht te geven aan een stedenbouwkundig bureau. Wij sluiten met u in beide gevallen een kostenverhaalovereenkomst af.

Planschade / Tegemoetkoming in schade

Aan uw verzoek kan medewerking worden verleend door een bestemmingsplanwijziging en wanneer deze in werking is getreden door het afgeven van een omgevingsvergunning. Hierbij stellen wij ook de voorwaarde dat een planschadeovereenkomst conform artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt ondertekend.

Op grond van artikel 6.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij de gemeente namelijk een verzoek om een tegemoetkoming in schade worden gedaan. Met deze overeenkomst wordt de planschade op de aanvrager afgewenteld. Zodra u een concreet wijzigingsplan heeft ingediend wordt deze overeenkomst ter ondertekening aan u toegezonden.



Gemeente
Drechterland

Verdere informatie

Geen bezwaar en beroep op uw principeverzoek mogelijk

Wij hebben uw verzoek beschouwd als een principeverzoek. Een principeverzoek is een mededeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (art. 3.1 Awb), waartegen u bezwaar en beroep kunt indienen. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegen de beslissing op een formele aanvraag van een omgevingsvergunning of een toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

Geldigheidsduur

Omstandigheden en daardoor het gemeentelijk beleid kunnen doorlopend wijzigen. Dat is de reden dat de mededeling in de brief geldt voor de periode van 1 jaar na datum van verzending. Hierna loopt u het risico dat u het plan niet kunt realiseren omdat het beleid is gewijzigd.

Leges

Voor het behandelen van uw verzoek bent u op grond van de legesverordening Drechterland een bedrag van € 300,00 verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een nota. Volgt er na dit principeverzoek een formele aanvraag omgevingsvergunning, dan worden genoemde kosten in mindering gebracht op de leges voor de omgevingsvergunning.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met een medewerker van afdeling Ruimte T: 0228-352 352

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Drechterland,

Medewerker RO

Bijlage: Advies RUD