

Leerdam,
16 november 2010
Behandeld door
P.H.M. Zethof
Doorkiesnummer
0345 - 636221
Uw kenmerk

--

Uw brief d.d.
7 december 2009
Ons kenmerk
A/UIT - 1007436
Bijlage(n)
2

Onderwerp
reactie op het schetsplan PV 2009038

Geachte mijnheer Wolthuis,

Op 8 december 2010 ontvingen wij uw principeverzoek voor plaatsen van een rookruimte ten behoeve van het cultureel- en partycentrum "Het Dak", Tiendweg 9a te Leerdam.

Bestemmingsplannen

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Leerdam Lingebrug". Volgens dit bestemmingsplan is de geplande rookruimte, de daaronder gelegen uitbreiding van de begane grond en de extra berging aan de zijkant van de bestaande bebouwing gesitueerd op gronden met de bestemmingen "plantsoen en berm, weg en verharding met parkeerplaatsen". Het realiseren van de geplande uitbreiding ten behoeve van het cultureel- partycentrum past niet binnen deze bestemmingen.

Omdat elk verzoek om medewerking conform artikel 44 van de Woningwet tevens een verzoek om ontheffing inhoudt is onderzocht of er ontheffingsmogelijkheden aanwezig zijn om medewerking te kunnen verlenen.

Vanwege de hierboven geschetste strijdigheden met het geldende bestemmingsplan is medewerking slechts mogelijk met toepassing van een wijziging van het geldende bestemmingsplan of een projectprocedure. Dit kan alleen als er een positief stedenbouwkundig advies is uitgebracht en andere ruimtelijke aspecten zoals parkeren, welstand e.d. positief zijn beoordeeld.

Stedenbouwkundig advies

Situatie

De eigenaar van partycentrum Het Dak aan de Tiendweg in Leerdam wil het gebouw uitbreiden en de volgende ruimtes realiseren:

- Rookruimte (130 m²) boven op de bestaande bebouwing;
- Realiseren van een berging (24 m²) aan de zijkant van de bestaande bebouwing;

- Realiseren van een extra ruimte (40 m²) aan de voorzijde van de bestaande bebouwing.

Het verzoek voldoet niet aan de gestelde voorschriften uit het bestemmingsplan.

Advies

Het uitbreiden van het partycentrum aan de voorzijde is voorstelbaar. De verschillende ruimten worden grotendeels binnen de bestaande gevellijnen gerealiseerd. De realisatie van de extra ruimte aan de voorzijde heeft minimale invloed op het bestaande stedenbouwkundige beeld en sluit in massa aan op de bestaande entree van het gebouw. De verdieping daarentegen is van invloed op het bebouwingsbeeld van het pand en zijn directe omgeving. In de directe omgeving zijn hogere gebouwen gesitueerd en ook het partycentrum kent in de bestaande situatie een hoger deel. Het toevoegen van een verdieping aan de voorzijde is als stedenbouwkundig accent acceptabel en past binnen de karakteristiek van het pand en het gebied. Wel is advies van de welstandscommissie nodig om te oordelen of de gevelarchitectuur van de nieuwe toevoegingen past in de totaalopzet van het pand.

Welstand

In de vergadering van 9 juni 2010 heeft de gemandateerde van de Welstandscommissie Stichting Dorp, Stad en Land te Rotterdam naar aanleiding van de op 4 mei 2010 ingediende gewijzigde tekeningen in principe een positief advies afgegeven. De betreffende goedgekeurde tekening en het preadvies gaan hierbij.

Parkeren

Door het ingediende schetsplan zal het pand worden uitgebreid met een oppervlakte van 194 m², zijnde een rookruimte, een berging en een extra ruimte van 40 m² aan de voorzijde van de bestaande bebouwing. Omdat het hier om een schetsplan gaat voor het realiseren van een rookruimte, berging en een ruimere ingang en deze uitbreidingen niet behoeven te leiden tot het toenemen van het aantal bezoekers, hoeft het plan niet getoetst te worden aan de Beleidsnota parkeernormen dat op 3 juni 2010 door de raad van deze gemeente is vastgesteld. De ingediende tekeningen geven niet aan dat er sprake is van het uitbreiden van het aantal zitplaatsen in verband met het hoger bezoekersaantal. Het betreft hier puur een ruimte om de rokende gasten van de niet-rokende gasten te scheiden. De uitbreiding mag dan ook niet leiden tot een extra toeloop van bezoekers door deze ruimte.

Brandtechnische eisen

Het principeverzoek is tenslotte ook aan de brandweer voorgelegd.

Voor wat betreft de brandtechnische voorwaarden adviseren zij het volgende:

1. Het brandcompartiment wordt door deze uitbreiding groter, er komt 194 m² bij, een brandcompartiment welke groter wordt dan 1000 m² dient extra brandveiligheidsvoorzieningen te bezitten. Er dient een uitbreiding van de huidige brandmeldinstallatie plaats te vinden.
2. Als er gekozen wordt om een vluchtweg te creëren vanaf het dak dient deze uit te komen op de openbare weg.
3. Voor een positieve beoordeling is een complete tekening noodzakelijk. (inclusief brandveiligheidsvoorzieningen en eventuele interne verbouwingen);

4. Het gebouw is in het kader van het gebruiksbesluit melding plichtig, dit hou in dat 4 weken voor in het gebruik nemen van het gebouw een ontvankelijk gebruiksmelding voorzien van tekeningen binnen moet zijn bij de gemeente Leerdam

Eindconclusie:

Ambtelijk concluderen wij dat wanneer u zult overgaan tot het indienen van een omgevingsvergunning volgens de Wabo het hier kansrijke bouwaanvraag betreft. Wel adviseren wij u een afweging te maken tussen de hiervoor noodzakelijk te volgen procedure:

1. een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan "Lingebrug";
2. u wacht op een herziening van het toekomstige bestemmingsplan "Leerdam-West" waarin uw pand in de toekomst zal worden opgenomen (eind 2011).
3. of u dient een verzoek om een buitenplanse ontheffing zoals genoemd in artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd:

Reguliere leges aanvraag reguliere bouwvergunning: € 420,00
Verschuldigde leges principeverzoek: 25% van reguliere leges = € 105,00

U kunt het verschuldigde bedrag van € 105,00 binnen één maand na de datum van ontvangst van deze brief overmaken op bankrekening nummer 28.50.04.840 van de NV Bank Nederlandsche Gemeenten ten name van de gemeente Leerdam, onder vermelding van ons kenmerk: 6.823.10.10/34013.

Wanneer u het niet eens bent met het tot stand komen van het legesbedrag dan kunt u binnen zes weken een bezwaarschrift indienen. Het bezwaar moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking zijn ontvangen door het hoofd van de afdeling Vergunningen en Belastingen van de gemeente Leerdam, Postbus 15, 4140 AA Leerdam.

Informatie

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw A. Schuurmans, telefonisch bereikbaar onder nummer 0345 636242.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leerdam,
namens hen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen en Belastingen,

A. Schueler