

	COMMISSIESTUK Par.afd.hfd
Kenmerk	CS/01206/130311/FL
Commissie	Ruimte & Economie Datum: 12 juni 2013
Bijlagen	5 (tekeningen en luchtfoto)
Portefeuillehouder	weth. G.H. Abrahamse
Afdeling	RO
Ambtenaar/telefoonnummer	F.E. Lieste, (035) 65 59 446, fe.lieste@wijdmeren.nl
Datum	14 mei 2013
Onderwerp	Ontwikkeling percelen Dammerweg 3 en 4 te Nederhorst den Berg
Doel van de behandeling: advies van de commissie t.b.v. besluitvorming aan college	

Inleiding

Al geruime tijd vindt overleg plaats over de herontwikkeling van de percelen Dammerweg 3 en 4 te Nederhorst den Berg te Nederhorst den Berg. Dit heeft betrekking op de bestaande horeca-gelegenheid Het Spiegelhuys en de aangrenzende grond waarop de woning Dammerweg 4 staat:

Dit overleg heeft uiteindelijk geleid tot een plan dat voor ons college in beginsel aanvaardbaar is.

Het plan bestaat uit:

- de renovatie en uitbreiding van het Spiegelhuys;
- het oprichten van (maximaal) 14 woningen met bijbehorende infrastructuur (dit is inclusief bewoners parkeren op eigen terrein);
- het handhaven van de bestaande woning Dammerweg 4.

Toets aan het bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg. Het perceel Dammerweg 3 is bestemd voor horeca en het perceel Dammerweg 4 is bestemd voor wonen, tuin en water. Vast staat dat het ontwikkelingsplan in strijd is met dit bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. Het plan komt als aanvaardbaar voor.

Het plan voorziet in het verbouwen en uitbreiden van de horecagelegenheid het Spiegelhuys.

Boven de nieuw te bouwen feestzaal worden 2 of 3 hotelkamers/appartementen gesitueerd. Naast de feestzaal (evenwijdig aan de Dammerweg) wordt voorzien in de bouw van 2 notariswoningen. Door de voorgestane verbouwing/uitbreiding is de intentie om het Spiegelhuys voort te laten bestaan duidelijk aanwezig.

Haaks op de notariswoningen worden patiowoningen gebouwd (4 of 6). Op het terrein achter het Spiegelhuys wordt in de vorm van een hofje voorzien in de bouw van 4 woningen (type twee-onder-een kapwoningen). Achter dit hofje en de woning Dammerweg 4 (die wordt

gehandhaafd) zijn nog twee woningen (eveneens van het type twee-onder-een kapwoning) geprojecteerd.

Het resterende deel van het perceel zal worden ingericht als tuin, parkeerplaatsen en er zal een verbinding worden gemaakt naar de aanwezige sloot, waardoor een ontsluiting op de Spiegel- en Blijkpolderplas ontstaat. Ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden op de Dammerweg of op het Ankeveensepad. De woningen vallen binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Er is derhalve sprake van een inbreilocatie.

2.1. het woningbouwplan voldoet aan de parkeernorm.

Uitgaande van de maximale bebouwingsvariant, zoals is aangegeven op de situatietekening, worden er in totaliteit 14 woningen gebouwd.

Daarnaast wordt de woning Dammerweg 4 gehandhaafd. Het plan voorziet in 25 parkeerplaatsen. Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Aan de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voldaan.

Kanttekeningen/Risico's:

1.3. Er zijn nog varianten mogelijk.

In plan wordt voorzien in een rij van 6 woningen (haaks op de Dammerweg). Denkbaar is ook om op dezelfde oppervlakte 4 wat grotere woningen te bouwen. Voor de ontwikkelaar is dat ook een optie. Het aantal woningen heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte. De 2 blokjes met twee-onder-een kapwoningen, kunnen nog gedraaid worden waardoor de voorgevels worden georiënteerd op het Ankeveensepad. Dit betekent iets meer ruimte ten opzichte van de bestaande en de te handhaven woning Dammerweg 4. Door de verkleining van deze te bouwen woningen ten opzichte van het oorspronkelijke plan ontstaat al een ruimer middengebied. Hier is ook om gevraagd. Het draaien van de bouwvlakken heeft naar ons oordeel geen toegevoegde waarde voor het plan.

1.4. De parkeerbehoefte ten gevolge van de horeca-activiteiten moet grotendeels op het openbare gebied worden afgewenteld.

Er zijn, behoudens een drietal plaatsen, geen mogelijkheden om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de restaurant- en hotelactiviteiten. Dit is al sinds jaar en dag het geval. Bezoekers moeten gebruik maken van de openbare parkeergelegenheid tussen de Voorstraat en de Dammerweg/Overmeerseweg. Voor de nieuw te realiseren (2 of 3) hotelkamers/appartementen boven de feestzaal is nog wel ruimte voor parkeren (3 pp) op eigen terrein.

1.5. Het besluit van de gemeenteraad van 15 december 2010 om binnen drie jaar na de inwerkingtreding van een bestemmingsplan geen medewerking te verlenen aan wijziging daarvan kan in redelijkheid niet worden toegepast.

Het bestemmingplan Kern Nederhorst den Berg is op 27 oktober 2011 vastgesteld en is begin 2012 in werking getreden. Al sinds 2008 vindt overleg plaats over een ontwikkelingsplan voor de percelen Dammerweg 3 en 4. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg was er nog geen sprake van een planologisch acceptabel plan en kon de ontwikkeling dan ook nog niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

1.6. Er zal een planschadeverhaals- en een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Uit het verlenen van medewerking kan planschade voortvloeien die geheel voor rekening van de exploitant dient te blijven. De te maken ontsluitingen met bij behorende (openbare) parkeergelegenheid dient aan de gemeente in eigendom te worden overgedragen. Dit betekent dat de exploitant moet voldoen aan een nog op te stellen programma van eisen.

Financiële consequenties

Geen. Het plan is geheel voor risico en rekening van de ontwikkelaar.

Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Partiële herziening laten opstellen.

Uitkomst commissiebehandeling

De commissie Ruimte en Economie heeft in zijn vergadering van 12 juni 2013....

Wijdmeren, 14 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,	
de secretaris,	de burgemeester,
drs. J. Visser	drs. M.E. Smit

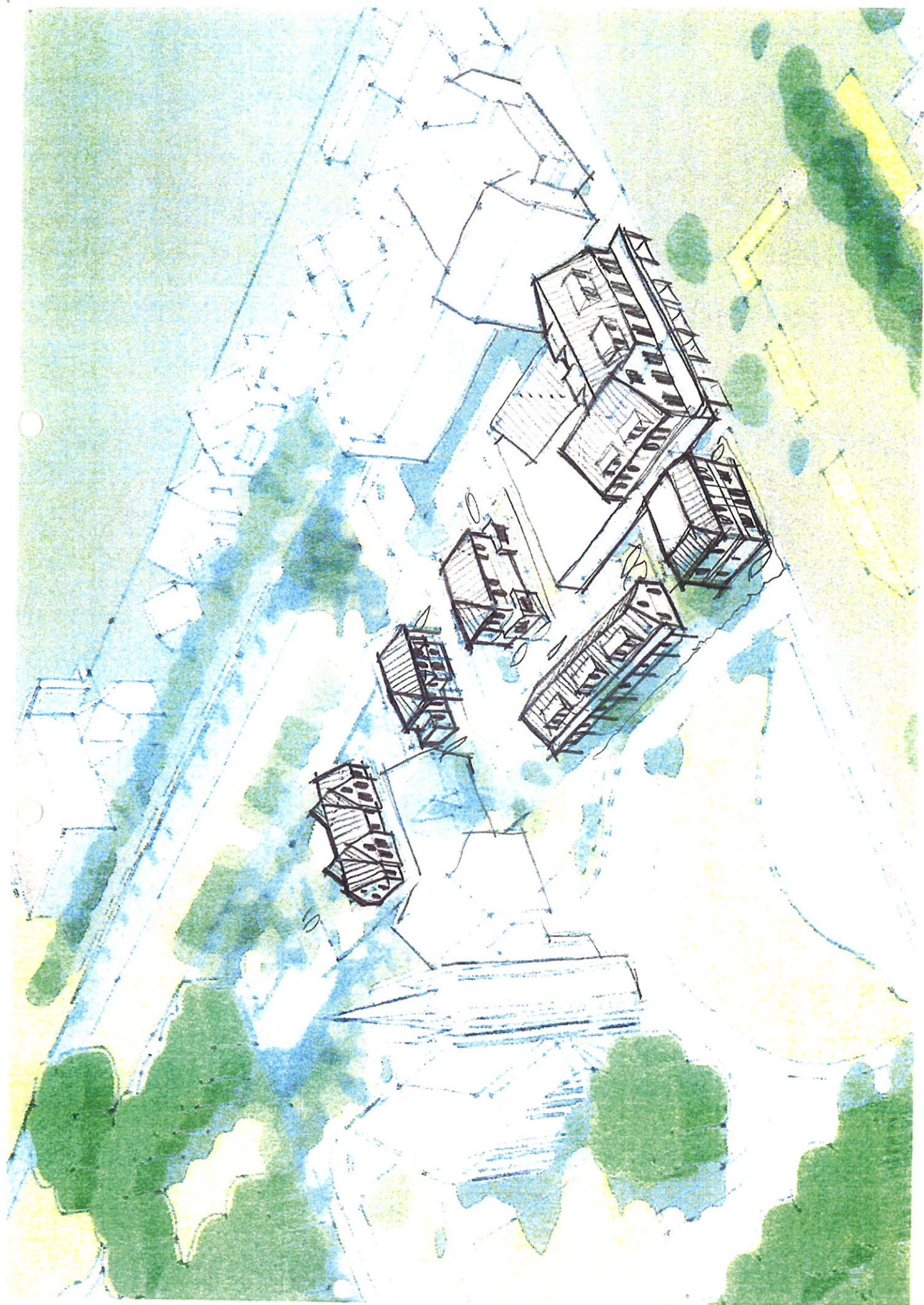


Disclaimer tekst

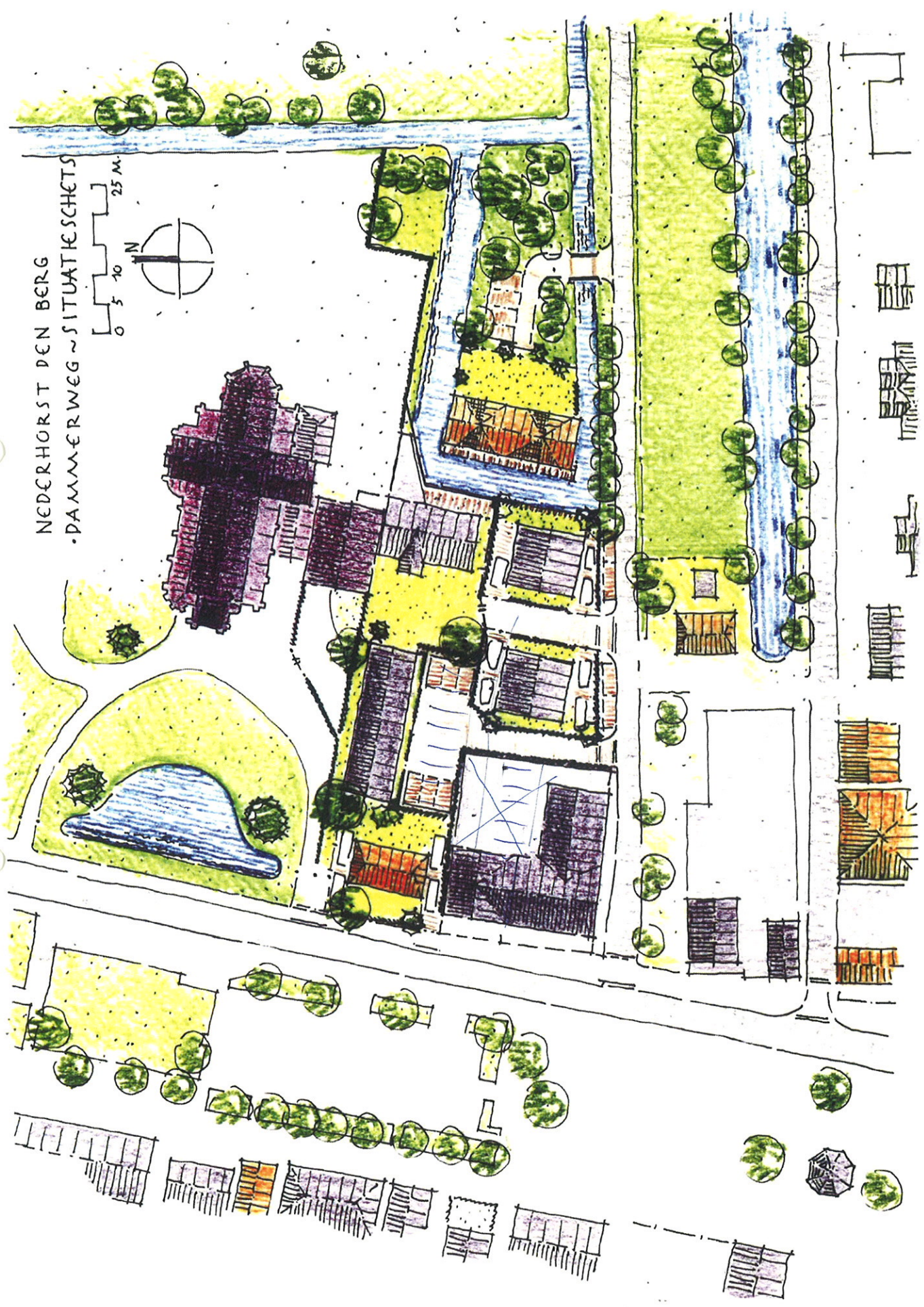
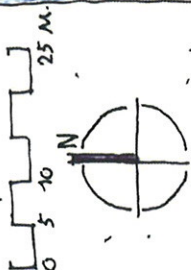
Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

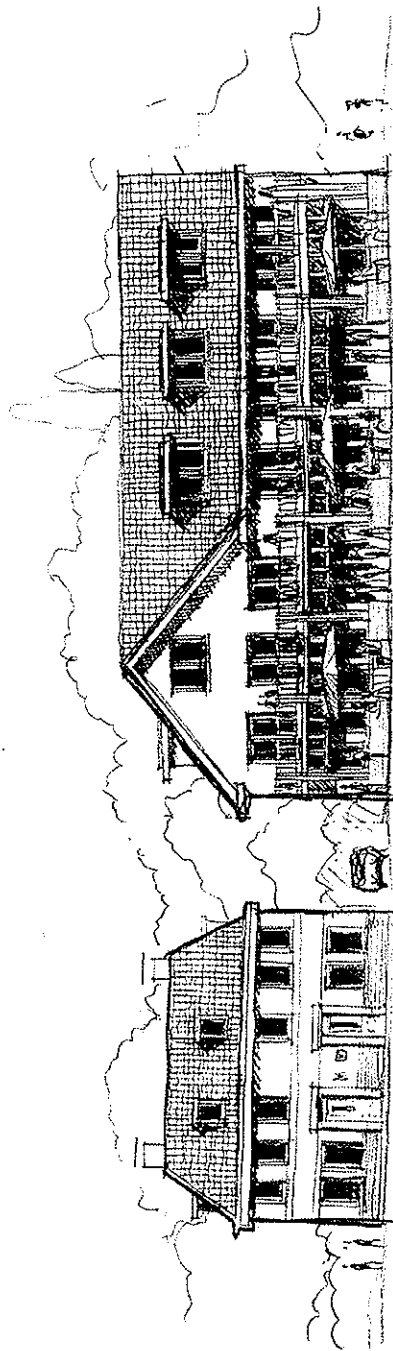
Schaal 1:1147

0 20 40 60m

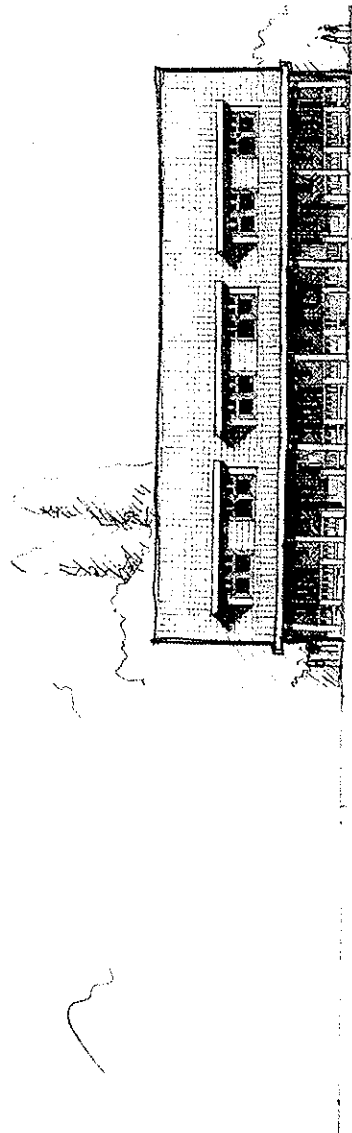


NEDERHORST DEN BERG
-DAMMERWEG~SITUATIONSSCHETS

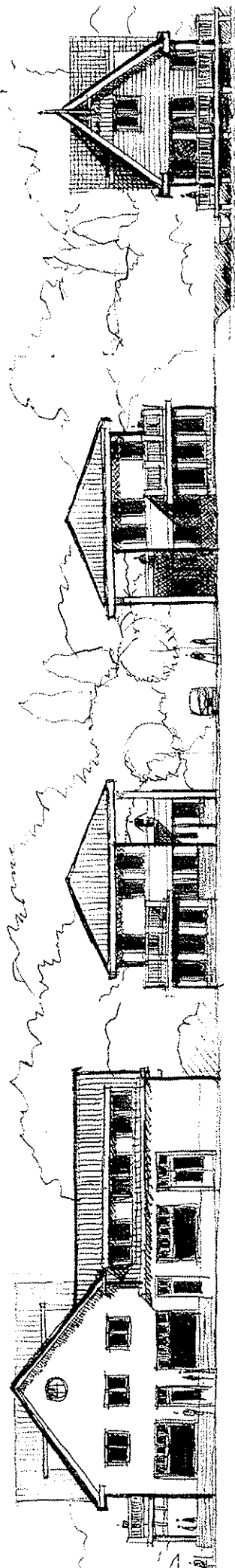




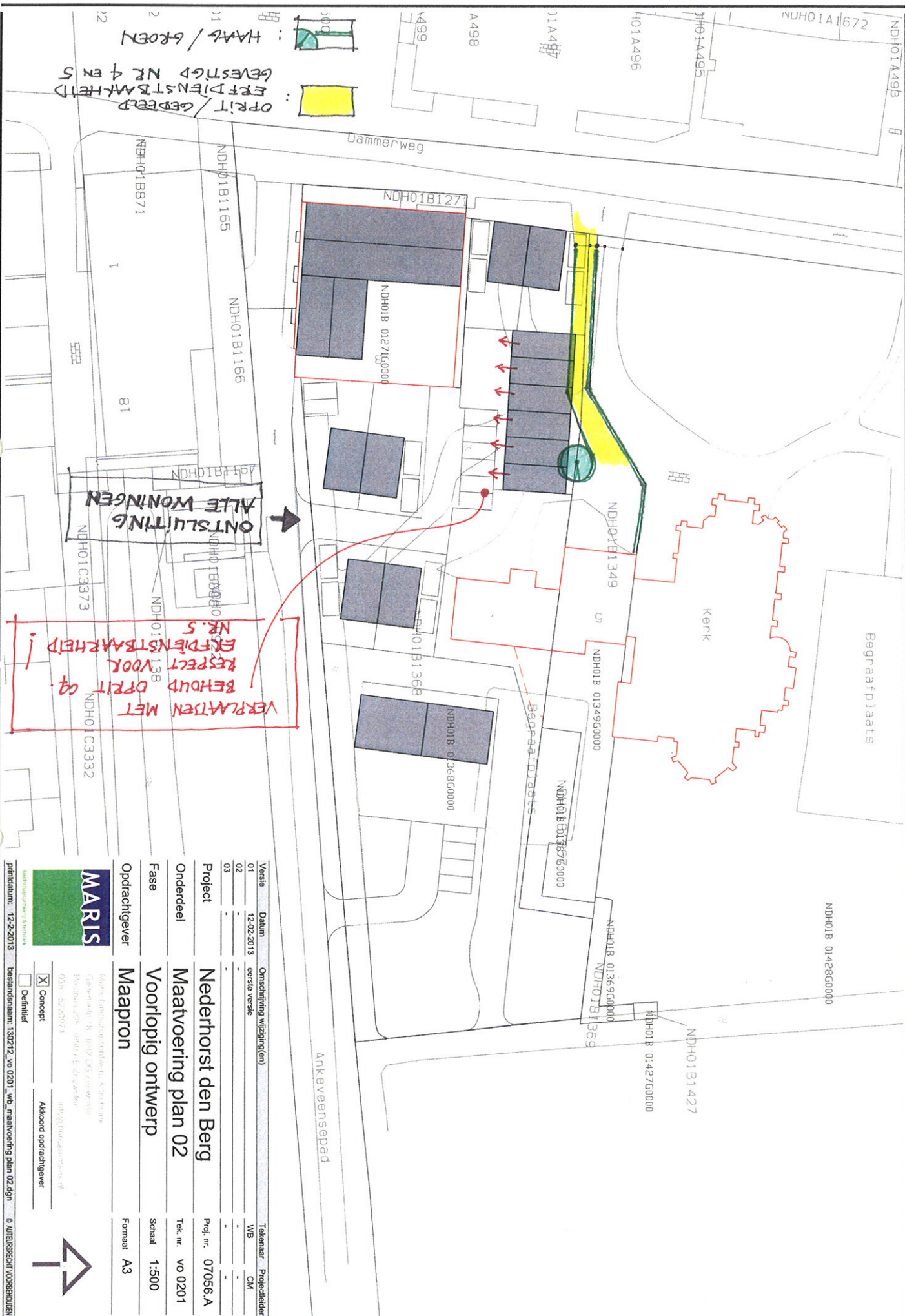
Rammerweg



Kerkplein



Ankeveense pad



Versie	Datum	Omschrijving wijzigingen	Tekenaar	Projectleider
01	12-02-2013	eerste versie	WB	CM
02	-	-	-	-
03	-	-	-	-
Project				
Nederhorst den Berg			Proj. nr.	07056.A
Onderdeel			Tek. nr.	VO 0201
Fase			Schaal	1:500
Opdrachtgever			Format	A3
Maapron				



MARIS
Bouwkunde, Interieur, Landschap
Dijkweg 18, 3912 DZ Groot-
Polder, 030 684 45 22, g.p.
030 684 45 23

☒ Concept ☐ Definitief
Akkoord opdrachtgever