

Zeeland, 15 september 2020
Verzonden:
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0090
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Voor-Oventje 28 in Zeeland



Aan: T.M.M. Cornelissen
Voor-Oventje 28
5511NV Zeeland

Geachte heer Cornelissen,

Op 28 juli 2020 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een bedrijfswoning in burgerwoning en het realiseren van een burgerwoning in een bedrijfsruimte. Dit op de huidige bedrijfsbestemming aan het adres Voor-Oventje 28.

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder geven wij onze overwegingen en de voorwaarden aan.

Bestemmingsplan

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje". Op de gronden is de bestemming "Bedrijf" van toepassing. De activiteit waarop uw plannen betrekking hebben, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Dit omdat er geen burgerwoningen zijn toegestaan in de bedrijfsbestemming.

Wij hebben gekeken of wij medewerking kunnen verlenen aan uw plan. Hierbij kijken wij in de eerste instantie naar de structuurvisie, de woonvisie en de stedenbouwkundige inpassing

Structuurvisie

In de structuurvisie staan de gronden aangemerkt als gemengd lint. Het toevoegen van woningen is hier mogelijk mits het grondgebonden woningen zijn binnen de woonvisie en met als eis dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Tevens staat aangegeven dat bedrijven met een milieucategorie van 3.1 en hoger niet gewenst zijn in het lint. Het huidige timmerbedrijf heeft milieucategorie 3.1. Met het wegbestemmen van het timmerbedrijf worden de doelen van de structuurvisie uitgevoerd.

Woonvisie

Op basis van de meest recente woonvisie is er in Landerd vraag naar starterswoningen en betaalbare levensloopbestendige woningen. In het geval van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een woonvisie neutrale ontwikkeling. Voor het toevoegen van een woning door het verbouwen van de bedrijfsruimte naar burgerwoning zal moeten worden voldaan aan de woonvisie. Wij adviseren u om inpassing in de woonvisie nader

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: A.M. Dunlop

te onderbouwen met als uitgangspunt de werkwijze van het afwegingskader uit hoofdstuk 9 van de woonvisie. Waarbij als minimale eis wordt gesteld dat er sprake is van een levensloopbestendige woning en dat dit ook wordt vastgelegd in de vergunningen/herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen erop dat wij nog onvoldoende motivering hebben inzake de woonvisie. Mocht er geen voldoende motivatie aangeleverd worden kan de aanvraag hierop alsnog geweigerd worden.

Stedenbouwkundige inpassing

In het kader van de stedenbouwkundige inpassing is gekeken naar de uitstraling van het huidige pand en hoe hier qua vormgeving het best een woning geplaatst kan worden. Hieruit zijn voorwaarden gekomen die nog nader uitgewerkt moeten worden.

- De zuidgevel moet duidelijk herkenbaar zijn als de voorgevel van het pand. Deze gevel is, gezien het type gebouw, de meest aansprekende gevel van het pand en duidelijk gericht op de straat. Een duidelijke aanduiding van de voorgevel is noodzakelijk om de woning goed te plaatsen op deze plek. Deze aanduiding moet in het nieuwe bestemmingsplan en in de vergunningen vastgelegd worden.
- De bestaande inrit aan de westzijde van het perceel dient ook in de nieuwe situatie de inrit te zijn voor beide woningen. Doel hiervan is om aan de voorgevel van de nieuwe woning een rustige uitstraling te behouden.
- De huidige hoge overkapping aan de oostzijde van de timmerwerkplaats dient te worden verwijderd of lager gemaakt te worden en aansluitend op het hoofdgebouw. Hiermee worden bijgebouwen duidelijker ondergeschikt aan het nieuwe hoofdgebouw.
- Op de hoek dient een verkeer/groenbestemming geplaatst te worden met aanduidingen voor de bestaande bomen. Dit om de waarde van de bestaande hoek met bomen en bankje goed vast te leggen. Dit stuk groen heeft momenteel ook de bedrijfsbestemming maar is geen kadastraal onderdeel van het perceel. Deze grond is gemeente eigendom. Met deze aanpassing wordt de bestaande situatie goed vastgelegd en beschermd.
- Het bestaande gebouw dient qua goot- nokhoogte en uitstraling in stand te blijven. Dit om de landelijke uitstraling te bewaren op dit hoekperceel. In het bestemmingsplan moet dit vastgelegd worden.

Conclusie

Gezien vorenstaande zijn er, onder voorwaarden, mogelijkheden om medewerking te verlenen aan uw plannen. Zodoende zien wij voldoende redenen om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen.

Volgende stappen

Medewerking aan uw plannen is alleen mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan. Op die manier wordt namelijk de bestaande bedrijfsbestemming volledig wegbestemd.

Wij adviseren u om een bureau in te huren om dit bestemmingsplan op te stellen. Wanneer een voorontwerp bestemmingsplan gereed is dan kunt u dit aan ons toezenden. Voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan brengen wij leges in rekening, deze leges bedragen €8.500,00 (prijsspeil 2020)

Naast het indienen van een bestemmingsplan wijzen wij u op de volgende procedurele stappen.

Planschade

Wanneer er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld bestaat er altijd de mogelijkheid dat er planschade ontstaat. Dat wil zeggen dat omliggende gronden en/of opstallen minder waard worden door deze ontwikkeling. De eventuele kosten van deze waardevermindering zijn hierbij voor uw rekening. Om dit goed vast te leggen zullen wij met u een planschadeovereenkomst sluiten. Zonder deze overeenkomst kan geen medewerking worden verleend aan uw plannen.

Omgevingsdialoog

Wij adviseren om uw plannen te bespreken met de directe omgeving en om de resultaten van deze besprekingen toe te voegen aan het bestemmingsplan (met inachtneming van de privacy eisen). Goed voorbespreken van uw plannen met de directe omgeving kan zienswijzen en bezwaren tegen uw plannen voorkomen en de kwaliteit van de plannen verhogen.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning of bestemmingsplan indienen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 409,25 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer A.M. Dunlop. U kunt hem bereiken op telefoonnummer 0486-458158 of via e-mailadres alexander.dunlop@landerd.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Landerd,



J.J.P.M. van Hout a.i.
Hoofd van de afdeling Ruimte