

MEMO van college aan de raad

datum : 16 november 2011
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : principeverzoek voor het realiseren van 2 woningen/ 1 woning met atelierwinkel aan de Dorpsstraat 15, Kleine Dorpsstraat 28, 28s in Bergen
portefeuillehouder : Alwin Hietbrink
inlichtingen bij : Robèrt Fa-Si-Oen (tst. 376)

Geachte leden van de raad,

Via deze memo informeert ons college u over het principeverzoek dat is ingediend door de heer H.Poot voor het realiseren van 2 woningen en 1 woning met atelierwinkel aan de Dorpsstraat 15, Kleine Dorpsstraat 28, 28s in Bergen.

Het pand waarop het principeverzoek betrekking heeft, betreft hetzelfde pand waarin het dossier 'kinderdagverblijf Pompelientje' heeft afgespeeld. Inmiddels is de aanvraag voor kinderdagverblijf Pompelientje afgewezen (wegens te verwachten geluidsoverlast, parkeer- en verkeersproblemen) en heeft de eigenaar hiertegen een beroepsprocedure bij de rechtbank aangespannen. Met name vanuit omwonenden was er veel weerstand tegen het kinderdagverblijf. In vervolg hierop heeft de eigenaar van het pand nu een nieuw initiatief voorgesteld.

Het principeverzoek betreft een bestemmingswijziging van het gebouw tot 2 woningen en 1 woning met een atelierwinkel. Het is de bedoeling dat in de woning met atelierwinkel, de bewoner aan huis kleinschalige kunst (zoals schilderijen) vervaardigt en dit in een kleine winkelruimte verkoopt. Volgens het bestemmingsplan zijn in het pand twee woningen toegestaan. Het principeverzoek is in strijd met het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De atelierwinkel is niet volgens de gebruiksregels toegestaan
- De 'extra' 3^e woning is in strijd met de bestemming 'erf'. Deze bestaande woning wordt sinds jaren reeds (illegaal) bewoond

Beoordeling

Woning met atelierwinkel

In alle nieuwe bestemmingsplannen worden aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonfunctie toegestaan. Dit betekent dat dit bij de volgende bestemmingsplanherziening bij recht mogelijk zal worden gemaakt. Voorwaarde is echter wel dat dit beperkt blijft tot 25% tot een maximum van 50 m², parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen verkeersproblemen optreden. De atelierwinkel voldoet aan deze criteria. Gelet op de kleinschaligheid van de bedrijfsmatige activiteiten, namelijk de verkoop van zelf geproduceerde kunst/ schilderijen, worden er geen grote parkeer- en verkeersproblemen verwacht. Het parkeerbeleid maakt het overigens mogelijk om kleine ontwikkelingen, zoals de atelierwinkel, vrij te stellen van de parkeereis. Bij herbouwplannen tot 100 m² is het mogelijk om

geen parkeernorm te hanteren, omdat dergelijke kleinschalige activiteiten vrijwel geen invloed hebben op de parkeersituatie. De parkeersituatie rond de Dorpsstraat 15 wordt niet nadelig beïnvloed.

Extra woning

Op de plek van de 3^e woning rust de bestemming 'erf'. Hierop zijn slechts bijgebouwen ten behoeve van de hoofdgebouwen toegestaan. In het verleden is op deze plek zonder vergunning een (recreatie)woning opgericht die al jarenlang permanent wordt bewoond. Volgens het recreatiewoningenbeleid wordt in beginsel geen medewerking verleend aan het omzetten van recreatiewoningen tot permanente woningen. Er wordt slechts een uitzondering gemaakt voor bestaande gevallen die aan de volgende criteria voldoen:

- De recreatiewoning is niet op het achtererf gesitueerd
- Parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig
- Geen planschade
- Privacy omwonenden voldoende gewaarborgd
- direct bereikbaar vanaf de openbare weg
- past binnen de kavelstructuur

De woning voldoet aan de gestelde criteria en heeft geen gevolgen voor het handhavingsbeleid recreatiewoningen. In beginsel dient er afzonderlijk een planologische afweging te worden gemaakt of de woning voor legalisatie in aanmerking komt. Alleen als legalisatie niet mogelijk blijkt te zijn zal er worden gehandhaafd. Gebleken is dat de woning voor legalisatie in aanmerking komt.

Vanuit het verleden (Kinderdagverblijf Pompelientje) betreft dit een gevoelig dossier. Het bezwaar vanuit de buurt tegen Pompelientje was gelegen in het feit dat er gevaar was voor geluidsoverlast en parkeer- en verkeersproblemen (met name de hoge pieken van het haal- en brengverkeer). Om deze redenen is de aanvraag uiteindelijk ook afgewezen. Deze bezwaren zullen bij deze aanvraag niet aan de orde zijn, waardoor er geen verzet van omwonenden wordt verwacht. In feite wordt de bestaande situatie slechts gelegaliseerd met de toevoeging van een (kunst) atelierwinkel. De atelierwinkel is van een dermate kleine omvang dat er geen nadelige planologische effecten worden verwacht. Daarnaast zal kleinschalige bedrijvigheid binnen de woonfunctie, bij de volgende bestemmingsplanherziening bij recht mogelijk worden gemaakt.

De extra recreatiewoning wordt al jaren permanent bewoond. Voor zover bekend is er daarbij geen sprake van overlast.

Gelet op deze overwegingen is het college voornemens medewerking te verlenen aan het principeverzoek.