



GEMEENTE KORENDIJK

INGEKOMEN 19 MRT 2012

PO

v.d. Tempel Vastgoed B.V.  
t.a.v. de heer P. Oosthoek  
Postbus 573  
3100AN Schiedam



Uw kenmerk:

Uw brief van:  
14 november 2011

Ons kenmerk:  
KNDK/2012/498 /  
VO-2011-033

Piershil: 13 maart 2012  
Verzenddatum: 16 MRT 2012

Bijlagen:

Onderwerp: vooroverleg

Geachte heer Oosthoek,

Op 14 november 2011 hebben wij uw aanvraag vooroverleg voor het realiseren van 6 seniorenappartementen op het perceel Dorpsstraat 43-45 te Zuid-Beijerland ontvangen. Wij kunnen u informeren dat wij positief zijn over de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 43-45 te Zuid-Beijerland waarbij 6 seniorenappartementen gerealiseerd zullen worden. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

#### *Bestemmingsplan*

Uw vooroverleg is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Kern Zuid-Beijerland. Het perceel heeft hierin de bestemming "woondoeleinden" en "bedrijfsdoeleinden". Op de bestemming "woondoeleinden" kan 1 woning gerealiseerd worden. Op de bestemming "bedrijfsdoeleinden" mag een timmerbedrijf worden gevestigd met 1 dienstwoning. Uw aanvraag voldoet daarmee niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

In de bestemmingsplanvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan ons college de bestemming bedrijfsdoeleinden kan wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij als voorwaarde geldt dat het aantal woningen maximaal 4 mag bedragen en de woningen vrijstaand of maximaal twee-aaneen gebouwd dienen te worden. De realisatie van 6 senioren appartementen voldoet daarmee niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid waarmee ons college de bestemming kan wijzigen.

Ondanks dat uw plan niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan zijn wij van mening dat in een dorpskern met een overwegende woonfunctie geen versterking van de bedrijfsfunctie past. Indien de bedrijfsfunctie beëindigd wordt, geven er wij de voorkeur aan om ter plaatse woningbouw te verkiezen boven de vestiging van een nieuw bedrijf.

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Op 18 september 2008 zijn naar aanleiding van een eerder ingediend bouwplan gesprekken geweest tussen de initiatiefnemer, gemeente, welstandsgedelegeerde en ons stedenbouwkundig adviesbureau. Tijdens dit gesprek zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden besproken en als volgt aangepast:

- 1) **Programma:** het te realiseren programma moet aansluiten bij het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de woonbehoefte van de inwoners van Zuid-Beijerland. Op de locatie worden bij voorkeur grondgebonden woningen opgericht, appartementen zijn echter bij voorbaat niet uitgesloten.
- 2) **Parkeren:** er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er moet uitgegaan zijn worden van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeervraag die de woningbouw met zich mee brengt, dient binnen de locatie te worden opgelost.
- 3) **Rooilijn:** de voorrooilijn is de huidige rooilijn.
- 4) **Bouwmassa:** ga uit van verschillende korrels (gebouwen aan elkaar) met maximaal 1 deel met een hoogte bestaande uit 2 lagen met kap. Het andere deel bestaat dan uit 1 laag met een kap.
- 5) **Bebouwingslint:** de nieuwbouw dient aan te sluiten bij het beeld van de Dorpsstraat als karakteristiek kleinschalig bebouwingslint.
- 6) **Oriëntatie:** de bebouwing dient zich te richten en te oriënteren op de Dorpsstraat.
- 7) **Kap en nok:** de bebouwing dient te zijn voorzien van een kap, waarbij de noklijn evenwijdig aan de dijk gesitueerd wordt.
- 8) **Bebouwingsbeeld:** de architectuur van de bebouwing zal afgestemd moeten worden op het karakter van de Dorpsstraat in typologie, maat, schaal en materiaalgebruik.

Het plan (schets 2 december 2008) voldoet op hoofdlijnen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor wat betreft de rooilijn, bouwmassa, oriëntatie, bebouwingsbeeld, kap en nok. Op het perceel Dorpsstraat 43-45 wordt stedenbouwkundig de voorkeur gegeven aan grondgebonden woningen. Wij zijn van mening dat senioren appartementen met een prijsindicatie van € 250.000,- waarbij zorg-aan-huis mogelijk wordt gemaakt, lijkt in te spelen op de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen en dat daarmee de zorgvraag toeneemt. Uit het woonbehoefte onderzoek dat de gemeente Korendijk heeft laten uitvoeren lijkt uw plan te voorzien in deze behoefte.

Wij wijzen u erop dat de Dorpsstraat zich niet leent om de uit het plan voortkomende parkeerbehoefte op te vangen. De uit het plan voortvloeiende parkeerbehoefte zal daarom geheel op eigen terrein opgevangen dienen te worden. Uit het schetsplan blijkt niet of er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

*Wijziging van het bestemmingsplan*

Om het plan te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor dient u een conceptaanvraag in te dienen. Onderdeel van deze conceptaanvraag is ook de goede ruimtelijke onderbouwing die moet voldoen aan wettelijke eisen, richtlijnen en verordeningen. Tevens dient in de ruimtelijke onderbouwing de uit het plan voortvloeiende parkeerbehoefte te worden uitgewerkt. De gemeente zal voor wat betreft de conceptaanvraag en de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing een toetsende rol hebben. Pas als de conceptaanvraag en de ruimtelijke onderbouwing akkoord bevonden zijn, kan de procedure voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan starten. Hierover zult u na beoordeling van de conceptaanvraag en ruimtelijke onderbouwing verder geïnformeerd worden.

*Samenwerkingsovereenkomst*

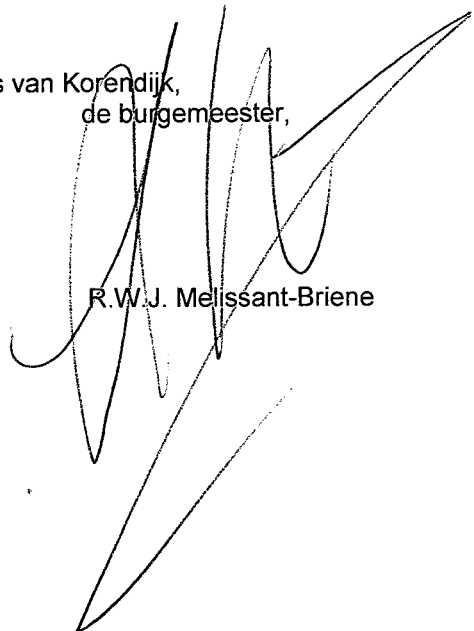
Nadat u een conceptaanvraag voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing hebt ingediend, zullen wij u een concept samenwerkingsovereenkomst toesturen. Pas als deze ondertekend is, wordt de procedure daadwerkelijk gestart.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. van Prooijen-Pille op telefoonnummer 0186-697771 of per email; [n.v.prooijen@korendijk.nl](mailto:n.v.prooijen@korendijk.nl). Zij is aanwezig op maandag, donderdag en vrijdagochtend.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Korendijk,  
de secretaris,



M.A.L. Born



R.W.J. Melissant-Briene