



De Tuorrebout

T.a.v. 5.1.2e

De Rûpelbank 12

9036KE MENAAM

Datum 30 september 2016
Verzenddatum 5 OKT 2016
Uw brief van 20 juli 2016
Uw kenmerk
Behandeld door 5.1.2e
Doorkiesnummer 0518-452973
Ons kenmerk
Onderwerp **aanvraag wijziging bestemming perceel
Orxmasingel 12 te Menaam**
Bijlage[n] 1

Geachte 5.1.2e,

Onder verwijzing naar het bij uw bovenvermeld schrijven daartoe gedaan verzoek om medewerking ten behoeve van de verbouw van het voormalige politiebureau aan de Ormasingel 12 te Menaam tot een appartementencomplex, waarin een 6-tal appartementen, met allen een eigen voordeur zijn voorzien, voor mensen met een licht verstandelijke beperking, delen wij u het volgende mede.

1. Planologisch

Bestemming

Zoals bij u bekend is bij toetsing van uw plan geconstateerd dat dit in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Menaam".

Het perceel Orxmasingel 12 te Menaam maakt onderdeel uit van de bestemming "Wonen". Als goot- en bouwhoogte is resp. 6 en 9,5 meter aangegeven. Het maximum aantal woningen binnen de cluster waartoe het pand Orxmasingel 12 te Menaam behoort, bedraagt 6 (artikel 16 lid 2, sub 4). Dit aantal wordt gevormd door de woningen op de percelen Orxmasingel 2 t/m 12 te Menaam. Uw initiatief is strijdig met het bestemmingsplan, omdat als gevolg hiervan het aantal wooneenheden binnen de cluster wordt overschreden. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om met toepassing van een vrijstellingsmogelijkheid medewerking te verlenen aan uw verzoek.

In artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de mogelijkheid geboden om door middel van een zogenoemd projectafwijakingsbesluit medewerking te verlenen aan een activiteit die in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid (provinciale verordening) of artikel 4.3 (AMvB) derde lid van de Wet ruimtelijke ordening voor zover betrokken regels afwijking daarvan toestaan en de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat het in dit geval in beginsel verantwoord is om medewerking aan uw plannen in het vooruitzicht te stellen. De betreffende medewerking verlenen wij u middels het volgen van een procedure met betrekking tot een projectafwijkingbesluit. Eerst nadat deze procedure is afgerond kunnen wij aan u de omgevingsvergunning verlenen.

Kosten

De kosten van een projectafwijkingbesluit bedragen € 3.092,10, wijzigingen voorbehouden.

Planschade

Medewerking aan uw plannen kan leiden tot waardevermindering van aangrenzende panden. In dat geval kunnen omwonenden planschade claimen. Deze eventuele kosten komen voor uw rekening. Wij verzoeken u dan ook bijgaande planschadevergoedingsovereenkomst te tekenen.

Procedure

De procedure verloopt globaal als volgt:

1. Een exemplaar van deze brief en de planschadevergoedingsovereenkomst wordt door u ondertekend en aan ons geretourneerd. Daarmee geeft u aan dat u zich met de inhoud van dit schrijven en de daarin gestelde procedure kunt vinden;
2. Vervolgens kan door u een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. Het bouwplan dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
3. Het plan zullen wij, samen met een ruimtelijke onderbouwing aan de gemeenteraad voorleggen met het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
4. Wanneer de raad deze verklaring heeft afgegeven wordt het geheel gedurende 6 weken ter inzage gelegd bij de centrale balie van het gemeentekantoor. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen;
5. Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend kunnen wij vervolgens de omgevingsvergunning verlenen;
6. Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend zal de raad daarover een standpunt moeten innemen. De uitkomst kan zijn dat de gemeenteraad alsnog medewerking weigert, dan wel de zienswijzen ongegrond verklaart en medewerking verleent.

Zoals hiervoor aangegeven, hebben wij een positieve grondhouding ten aanzien van uw plannen, maar is een succesvol doorlopen procedure niet op voorhand te garanderen.

Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is naar onze mening niet nodig.

Tenslotte

Indien u met het vorenstaande kunt instemmen verzoeken wij u de kopie van dit schrijven en een exemplaar van de planschadevergoedingsovereenkomst te ondertekenen en aan ons te retourneren. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de in de aanhef van dit schrijven genoemde medewerker.



thouder

Burgemeester

Voor akkoord,

5.1.2e

Naam:

Plaats:

Menaam

Datum:

8/10/2016

Handtekening



Gemeente Menameradiel
Postbus 3
9036 ZW MENAAM

betreft: aanvraag bestemmingsplan wijziging Orxmasingel 12

Menaam, 20 juli 2016

Geacht College,

Wij hebben de intentie om het oude politiebureau aan de Orxmasingel 12 in Menaam aan te kopen en te gaan verbouwen tot 5 appartementen (50m2)

Ons doel is om in ons eigen dorp een kleinschalige woonvorm voor mensen met een licht verstandelijke beperking neer te zetten. De bewoners kunnen 24 uur per dag een beroep doen op de woonbegeleiders die in of nabij het gebouw aanwezig zullen zijn.

Het wooninitiatief zal een project worden waar wonen en zorg gescheiden is. De woonkosten zullen door de bewoners betaald worden uit hun uitkering / werk. De begeleiding/zorg wordt betaald vanuit het toegekende zorgbudget, WLZ/ PGB/WMO.

Om de mogelijkheid open te houden voor deze mensen om huursubsidie aan te mogen vragen, willen wij graag de appartementen met eigen voordeur, waardoor er 5 aparte appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent een bestemmingswijziging aanvragen omdat er nu wordt uitgegaan van 1 voordeur.

Om een beeld te krijgen van de verbouwingsplannen heb ik in de bijlage de verbouwingstekeningen bijgevoegd. Gezien de Raad pas in september weer bij een komt en wij op toestemming wachten van de Raad, om vervolgens tot aankoop over te kunnen gaan, zou ik het op prijs stellen om begin september te horen of we verder kunnen met onze plannen

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Tuorrebout.nl
Rupelbank 12
9036KE Menaam

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 5