

Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies  
t.a.v. de heer A. Dijkstra  
Hoofdstraat 16  
9801 BX ZUIDHORN

Contactpersoon

M. Bakema

Kenmerk

196972991

Datum

29 november 2021

### Onderwerp

Principeverzoek wijziging bestemming Haven 6 in Ezinge

Geachte heer Dijkstra,

Op 22 oktober 2021 hebben wij uw principe-verzoek ontvangen om de bestemming van het perceel Haven 6 in Ezinge van horeca naar wonen te wijzigen. De huidige eigenaren runnen op het perceel 'café 't Haventje' en tevens wonen ze er ook. Ze willen stoppen met de horeca-activiteit en hebben het pand medio dit jaar te koop gezet. Gebleken is dat in de markt geen animo is dit café over te nemen. Potentiële kopers hebben aangegeven er wel te willen wonen.

### Bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Ezinge, vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum op 7 juni 2012 en heeft de bestemming Horeca. Binnen deze bestemming is wonen op de verdieping toegestaan. Op grond van de regels behorende bij deze bestemming is het gebruiken van het perceel Haven 6 in Ezinge als reguliere woning niet toegestaan.

### Overwegingen

Het perceel is gelegen in een gebied waar overwegend woningen staan. Het naast gelegen pand kent een maatschappelijke bestemming. De huidige bestemmingen moeten worden beschouwd als bestaande situatie waarvoor de bouw- en gebruiksrechten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Wanneer wordt afgeweken van de geldende regels uit het bestemmingsplan moet beoordeeld worden of er onevenredige gevolgen ontstaan voor omliggende percelen.

De feitelijke situatie is dat het pand op perceel Haven 6 al grotendeels in gebruik is als woning. In de gewenste situatie wordt het café deel bij de woning getrokken, waardoor op de begane grond meer leefruimte ontstaat. Deze samenvoeging is zonder veel breekwerk te realiseren. Het pand heeft al de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, waardoor de ruimtelijke impact van de gewenste wijziging minimaal is. En ondanks dat een voorziening uit Ezinge zal verdwijnen, is de verwachting dat dit een gering effect op de leefbaarheid in het dorp zal hebben omdat op korte afstand nog een horecagelegenheid zit.

## Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat door een functiewijziging geen onevenredige gevolgen ontstaan voor de nabijgelegen percelen en zijn we bereid in principe medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming Horeca naar Wonen op het perceel Haven 6 in Ezinge.

## Vervolg

Om het perceel als regulier woonperceel te gebruiken moet hiervoor een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend. Via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Met toepassing van een afwijkingsprocedure kan medewerking aan de omgevingsvergunning worden verleend. Met een omgevingsvergunning wordt alleen het gebruik toegestaan en wijzigt de bestemming niet. Bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan kan vervolgens feitelijk gebruik van het perceel definitief worden vastgelegd. Gebruik van de huidige bestemming blijft na afgifte van de omgevingsvergunning mogelijk. Legeskosten voor het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning bedragen € 350,-.

Om de huidige bestemming definitief in een woonbestemming te wijzigen kan ook een bestemmingsplan worden gemaakt. Hiervoor moet u een bestemmingsplan op laten stellen door een stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan zal vervolgens in procedure worden gebracht. Na vaststelling vervalt de huidige bestemming Horeca en heeft het perceel de bestemming Wonen. Legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro bedragen € 3.000,-

## Planschade

Als gevolg van de wijziging van het gebruik van het perceel zou planschade kunnen ontstaan. De kosten voor een wijziging van de bestemming of het gebruik liggen bij de initiatiefnemer. In dergelijke gevallen wordt voorafgaand aan de wijzigingsprocedure met een initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat in geval van planschade deze kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

Als u meer wilt weten of nog vragen hebt, neemt u dan gerust contact op met mevrouw M. Bakema. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 06 – 11 86 17 59. Wilt u graag per e-mail reageren, vermeldt u dan het kenmerk van deze brief. Het algemene e-mailadres is [info@westerkwartier.nl](mailto:info@westerkwartier.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,  
teamleider Wonen,



Trineke Kroeze