

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 15 juli 2013. De aanvraag betreft het verbouwen van woonzorg appartementen naar studentenhuisvesting (begane grond en 1e verdieping) en is aangevraagd door INM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271493.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
5. ontheffingen Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk', Uitwerkingsplan Plutolaan, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 2

Het perceel is bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden'. Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat volgens artikel 11.2.1. de functie 'Wonen' op het perceel niet is toegestaan.

Voor de overschrijding is in dit geval een binnenplanse afwijking niet toereikend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan voor de overschrijding van het bebouwingspercentage en de vloerindex. In de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan.

Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel er wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Dat de gemeenteraad, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van hun college op grond van evengenoemd artikel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst.

Voor wat deze bouwaanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A, Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
3. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Motivering afwijken bestemmingsplan

Enige tijd geleden is het gebruik van het gebouw Hunzerheem als verzorgingstehuis beëindigd en bleek het uitermate lastig om het gebouw een nieuwe invulling te geven. De aanvraag om het gebouw geschikt te maken voor jongerenhuisvesting sluit goed aan op onze gemeentelijke manifestatie 'Bouwjong'. Met de realisatie van 300 wooneenheden kan het een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van de grote vraag naar kwalitatief goede jongerenhuisvesting in de stad. Hergebruik van het gebouw als verzorgingstehuis lijkt niet reëel. Vanwege de voormalige functie als verzorgingstehuis is hergebruik van het gebouw voor jongerenhuisvesting volgens ons het enige haalbare alternatief.

Stedenbouwkundig kader

Het gebouw staat in een 60-er jaren stempelwijk, op de kruising van het spoor, de wijkontsluiting Eikenlaan en de Iepenlaan. Het gebouw staat midden in het groen en markeert met zijn hoogte de entree van de wijk. Voor de beleving van de entree van de wijk Selwerd, de waardering van het gebouw en voor de openbare ruimte is het belangrijk op deze plek het groene karakter te behouden. Doordat in het plan rekening wordt gehouden met de aanwezige groenkwaliteit van deze plek wordt het straatbeeld niet gedomineerd door parkeerplaatsen op eigen terrein.

Groenbeleid

In 2009 heeft de gemeenteraad de groenstructuurvisie Groene Pepers 2009 vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat het gemeentelijke groengebied rond het perceel van het voormalige verzorgingstehuis Hunzerheem, evenals de langgerekte waterpartij direct ten oosten hiervan, vanwege de aanwezige groenkwaliteiten deel uit maken van de 'Basisgroenstructuur'. In de gemeentelijke groenstrook langs de Eikenlaan, Iepenlaan en Populierenlaan staan voornamelijk Hollandse iepen, een bomensoort die als waardevol wordt beschouwd omdat iepen door de iepenziekte vrij zeldzaam zijn geworden. Deze bomen maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur en de nevenbomenstructuur, die duurzaam behouden moeten worden. Ook de andere gemeentelijke bomen en bossages in dit gebied zijn behoudenswaardig.

In 2011 zijn de ecologische waarden van het terrein van het voormalige verzorgingstehuis én de directe omgeving bekrachtigd in de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Dat heeft tot gevolg dat het beschermde groen op en rond het perceel niet zondermeer voor andere zaken ingezet mag worden. Alleen indien na onderzoek mocht blijken dat het verlies aan groen kan worden gecompenseerd dan kan dat aanleiding zijn om van dat beleid af te wijken. Uit onderzoek, o.a. bomeneffectanalyse, is echter gebleken dat groencompensatie voor dit plan in dit gebied niet mogelijk is.

Parkeerbeleid

Bij de realisatie van het gebouw voor de voormalige zorgappartementen zijn in de 60-er jaren van de vorige eeuw 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein en 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte direct voor het gebouw langs de Populierenlaan aangelegd.

Voor een nieuwe invulling van het gebouw wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Uitgaande van de parkeernorm van 0,3 moeten voor de 300

wooneenheden 90 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Het perceel is echter te klein om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte. Feitelijk is het zelfs zo dat voor elke nieuwe invulling van het bestaande pand volgens de Beleidsregels Parkeernormen een parkeertekort op het eigen terrein zou ontstaan. Zelfs in het geval er een invulling zou zijn gevonden binnen de bestaande bestemming van maatschappelijke doeleinden. Daardoor is het onvermijdelijk dat voor een verbouwplan voor dit gebouw een ontheffing voor het parkeren nodig is.

In het plan worden aan de noordkant van het gebouw de huidige 22 parkeerplaatsen met 11 plaatsen uitgebreid. Zo komen in totaal 33 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zonder aan groenkwaliteit op het eigen terrein of in het omliggende ecologische gebied in te leveren. Dit betekent dat het plan 57 parkeerplaatsen op eigen terrein tekort komt. Let wel, bij dit tekort zijn de 15 parkeerplaatsen meegerekend, die bij de realisatie van het gebouw destijds in de openbare ruimte langs de Populierenlaan expliciet voor Hunzerheem zijn aangelegd.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat binnen een straal van 300 meter van het gebouw geen alternatieve private parkeergelegenheid aanwezig is om dit tekort onder te brengen. Onderzoek naar de parkeerdruk in de openbare ruimte rond het verzorgingstehuis wijst uit dat de gemiddelde parkeerdruk in een straal van 150 meter rond het 75% bedraagt. Indien het tekort van 57 parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt opgelost wordt de gemiddelde parkeerdruk hier 100%. Conform de Beleidsregels Parkeernormen is er de mogelijkheid om op basis van een brede belangenafweging te besluiten hiervoor een ontheffing te verlenen.

Een en ander betekent dat de functiewijziging en verbouw van het voormalige verzorgingstehuis Hunzerheem alleen mogelijk kan worden gemaakt indien wordt geaccepteerd dat de parkeerdruk in theorie binnen 150 meter van de locatie oploopt tot 100%. Voor de brede belangenafweging kunnen de volgende argumenten worden aangevoerd:

- *Hergebruik van het gebouw als verzorgingstehuis lijkt niet reëel. Vanwege het voormalige gebruik van het gebouw is jongerenhuisvesting het meest haalbare alternatief. Zo is er grote vraag naar jongerenhuisvesting in de stad. Ook biedt het de kans om het gebouw een structurele nieuwe invulling te geven en wordt langdurige leegstand en verloedering van het gebouw voorkomen.*
- *Hunzerheem is gebouwd in een tijd dat het autobezit veel lager was dan nu. Daarom zijn er bij de bouw in de jaren 60 van de vorige eeuw op het eigen terrein slechts 22 parkeerplaatsen gerealiseerd en 15 parkeerplaatsen in het openbare gebied langs de Populierenlaan.*
- *Het perceel is dermate klein dat voor elke nieuwe invulling van het bestaande pand volgens de Beleidsregels Parkeernormen een parkeertekort op het eigen terrein ontstaat. Zelfs in het geval er binnen de bestaande maatschappelijke bestemming wel een invulling zou zijn gevonden. Daardoor is het onvermijdelijk dat voor een nieuwe invulling van dit gebouw een ontheffing voor het parkeren nodig is.*
- *Uit ervaring blijkt dat de beoogde doelgroep van studenten / jongeren zorgt voor een relatief beperkte toename van de parkeerdruk. Deze doelgroep heeft namelijk over het algemeen niet tot nauwelijks een auto en verplaatst zich vooral per fiets of met het openbaar vervoer. Daarom is in onze Beleidsregels Parkeernormen voor dergelijke wooneenheden een parkeernorm van 0,3 opgenomen. Deze norm is bedoeld voor het bezoek dat met de auto komt. In de praktijk zien we dat bezoekers niet allemaal gelijktijdig komen en slechts voor kortere tijd gebruik maken van een parkeerplaats. Samen met het geringe autogebruik door de toekomstige bewoners (jongeren) is het in de praktijk niet waarschijnlijk dat de 90 parkeerplaatsen allemaal tegelijkertijd gebruikt bezet zullen zijn.*
- *Het plan houdt rekening met het behoud van het aanwezige waardevolle groen op het perceel en de groenkwaliteit direct om het perceel*

- *De wijkraad Selwerd heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het niet volledig voldoen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein. De wijkraad verwacht namelijk niet dat deze 90 parkeerplaatsen in de praktijk allemaal nodig zullen zijn en vindt het niet legitiem dat daarvoor het groen op en rond het perceel van Hunzerheem zou moeten verdwijnen.*

Ontheffing Bouwverordening 2.5.30 lid 4

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet in voldoende ruimte parkeergelegenheid worden aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2012' moeten, voor het gehele gebouw en zowel voor de aanvraag onder nummer 201270818, 90 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Echter is in, op of onder het gebouw evenals op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort geen gelegenheid om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Wij kunnen op grond van artikel 2.5.30, vierde lid burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het bepaalde in het eerste lid omdat wij op grond van de 'Nota Parkeernormen 2012' ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffing als deze dient weloverwogen te worden genomen. Een ontheffing is mogelijk wanneer het college vindt dat andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundig belang en wanneer de parkeerdruk in de openbare ruimte een ontheffing toelaat. Het college heeft bij besluit van 21 mei 2013 besloten medewerking te verlenen aan de functiewijziging en de ontheffing voor het parkeren te verlenen. De motivatie voor het verlenen van de ontheffing is verweven in de motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.