

Ruimtelijke onderbouwing

artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

Voor een *omgevingsvergunning* waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan

ten behoeve van :

het wijzigen van een Groene Kruisgebouw in een woongebouw op het perceel

Aykema Burchtstraat 8 – 14 te Grijpskerk



1. Inleiding.

Op 20 maart 2013 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van de heer D. Nauta (van het gelijknamige bouwbedrijf) en de heer P.L.I. Rademaker (huisartsenpraktijk) voor het verbouwen van het Groene Kruisgebouw te Grijpskerk tot een woongebouw. De verbouwing bestaat uit het wijzigen van de praktijkruimte met kantoor tot een tweetal woningen en het upgraden van een drietal bestaande woningen. Het Groene Kruisgebouw met de bestaande woningen is gevestigd aan de Aykema Burchtstraat 8, 10, 12 en 14. Na verbouw zal de huisnummering worden Aykema Burchtstraat 8, 10, 10a, 12 en 14. De aanvraag is bij de gemeente bekend onder nummer 2013-0134.

De reden van de functiewijziging is gelegen in het feit dat de praktijkruimte niet meer in gebruik is. Dit was voor de vereniging "Het Groene Kruis" te Grijpskerk de reden om het gebouw te koop aan te bieden. Bovengenoemde partijen hebben het pand gekocht, met de bedoeling de functie van het gehele gebouw te wijzigen in een woonbestemming. De woningen zullen worden aangeboden in het goedkope segment, waarbij de verwachting reëel is – starters op de woningmarkt - dat hiervoor een markt aanwezig is. Verder is het plan voorbesproken met de wethouder de heer J. Oomkes en medewerkers van de bij het plan betrokken afdelingen.



2. Huidige situatie.

Het onderhavige perceel is gelegen aan de Aykema Burchtstraat. Deze straat is gelegen in de bebouwde kom van Grijpskerk. In het verleden kenmerkte deze straat zich door gemengde functies. Zowel het westelijk als het oostelijk gelegen pand van het onderhavige perceel (Groene Kruisgebouw) was in gebruik als kleuterschool. In de jaren '90 is het oostelijk gelegen pand verbouwd tot woongebouw. Verder staan in de straat in hoofdzaak vrijstaande woningen. Met het toestaan van de functiewijziging wordt de woonfunctie verder uitgebreid en behoudt slechts het pand Aykema Burchtstraat 16 zijn maatschappelijke functie (kinderopvang). Het pand behoudt (in hoofdzaak) zijn uiterlijke verschijningsvorm. Op het achtererf zullen de bestaande bijgebouwen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen een vijftal carports met hierin geïntegreerd een berging. Om te voorkomen dat het straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast is de voorwaarde opgenomen dat de erfafscheidingen in het plan worden meegenomen.

3. Planbeschrijving.

Zonder de uiterlijke verschijningsvorm significant aan te tasten wordt het gebouw intern verbouwd, waardoor het aantal woningen van 3 naar 5 wooneenheden wordt gebracht. De bruto vloeroppervlak van het gebouw wordt ongeveer 7 m2 groter, doordat er een tweetal serres aan de bestaande woningen aan de westgevel worden aangebouwd. Daarnaast wordt de huidige praktijkruimte met kantoor verbouwd tot een tweetal wooneenheden. Het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw komt hiermee op ongeveer 348 m2. Op het achtererf, gesitueerd tegen de erfgrans, worden aangebouwd een vijftal carports met hierin geïntegreerd bergingen. De totale oppervlakte van dit bouwwerk bedraagt ongeveer 183 m2, met een bouwhoogte van 2.80 meter. De bestaande garage en bergingen worden gesloopt.

4. Bestemmingsplan en procedure.

Het perceel Aykema Burchtstraat 8-14 te Grijpskerk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Grijpskerk, gemeente Zuidhorn'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidhorn op 11 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 15 maart 2007. Aan het perceel is de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" toegekend. De voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn op grond van artikel 5 van de regels van het plan bestemd voor educatieve, sociale, culturele en religieuze instellingen. Het verbouwen van het pand tot woongebouw is in strijd met de bestemmingsomschrijving. De bestaande woningen vielen binnen het overgangsrecht van het bestemmingsplan (artikel 20, onder B). Hierin is bepaald dat het bestaande gebruik van bouwwerken mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid die het omvormen tot woongebouw mogelijk maakt. Reden waarom medewerking aan het plan wordt verleend door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

5. Beleid.

- Gemeentelijk beleid.

Het dorp Grijpskerk is op grond van de "Structuurvisie 2030, gemeente Zuidhorn" gepositioneerd in de zogenaamde ontwikkelingsas. Het onderhavige bouwplan voorziet niet in uitbreiding van het dorp, maar betreft een zogenaamde herontwikkelingslocatie. De structuurvisie vermeldt dat, om te komen tot een evenwichtige spreiding van het woningaanbod in de regio Groningen – Assen, in planologische besluiten gemotiveerd wordt aangegeven hoe de plannen voor nieuwbouw passen binnen de regionale afspraken, waarbij wordt aangegeven welke doelgroep wordt bediend. Het plan is gelegd naast de drie treden van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plan beoogt het realiseren van woningen in het goedkope segment, waarbij gedacht kan worden aan woningen in de prijsklasse tussen de € 50.000 en € 100.000. Hiermee worden met name starters op de woningmarkt bediend, een segment die in het dorp Grijpskerk en omgeving niet of nauwelijks voor handen is. Het plan voorziet hiermee in een (regionale) behoefte. Verder wordt het plan, als herontwikkeling, gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Tot slot past het uitbreiden

van het aantal woningen binnen het Regionale Afstemmingstabel, zoals deze in vastgesteld binnen de regio Groningen-Assen. In deze lijst is voor de gemeente een restcapaciteit opgenomen van 66 woningen. De woningen kunnen binnen deze restcapaciteit worden opgevangen.

Op 4 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Zuidhorn een categorie van gevallen aangewezen, waarbij zij afzien van de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Binnen deze categorie (stedelijk gebied) is onder A. benoemd het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of wijzigen van het gebruik van een woning met bijbehorende bijgebouwen, woongebouwen en andere gebouwen, mits het project naar aard en schaal past binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt en een uitbreiding van het aantal woningen past binnen de gemaakte afspraken. Nu hieraan wordt voldaan is het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag.

- Provinciale belangen.

In artikel 3.1.1., tweede lid van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist. Dit kan in gevallen waarin geen provinciale belangen aan de orde zijn of deze niet worden geschaad. Het onderhavige project wordt aangemerkt als een ruimtelijk project, waarvoor geen overleg is vereist (besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10, RP). Dit laat onverlet dat de provincie in kennis wordt gesteld van de terinzagelegging het ontwerpbesluit.

Conclusie is dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om over de aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij op te nemen afwijking van het bestemmingsplan te beslissen en dat het vooroverleg met de provincie Groningen achterwege kan blijven, nu het ruimtelijke project de provinciale belangen niet raakt en de toevoeging van de woningen past binnen de op regionaal gebied gemaakte afspraken (afstemmingslijst).

6. Afweging.

Het onderhavige bouwplan past zowel functioneel (wonen) als stedenbouwkundig binnen het gebied waar het wordt uitgevoerd. Belangen van derden worden met dit ruimtelijke project niet geschaad. De uiterlijke verschijningsvorm en de situering van het gebouw wijzigen (nagenoeg) niet.

- Verkeer en parkeren.

De gewijzigde functie (wonen) in relatie tot de bestaande functie (groene kruisgebouw) zal niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Integendeel, de verwachting is gerechtvaardigd dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Daarnaast wordt het parkeren op eigen erf opgelost, door middel van het bouwen van een vijftal carports met hierin geïntegreerd bergingen. Gelet op de grootte van de woningen is het zeer aannemelijk dat deze bewoond gaan worden door een 1 persoon huishouden. Dit rechtvaardigt de opgave om te zorgen voor een vijftal parkeerplaatsen. Op basis van de CROW-normen (parkeercijfers) moet bij koop – goedkoop – in de minimum variant worden uitgegaan van 0,9 parkeerplaats per woning. Gelet hierop kan de conclusie zijn dat het parkeren op eigen erf wordt opgelost en er geen parkeerdruk zal ontstaan op de openbare ruimte.

- Archeologie en cultuurhistorie.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) heeft het perceel niet nader aangeduid, zodat er archeologisch geen verwachtingswaarden aanwezig zijn. Ook in het bestemmingsplan is voor het onderhavige perceel geen aanduiding opgenomen. Gelet hierop en gelet op het feit dat het pand in hoofdzaak intern verbouwd wordt en de verankering van de carport/berging plaatsvindt op poeren en houten palen, waardoor de grond minimaal wordt geroerd, wordt afgezien van een archeologisch onderzoek. Ook kan aan het pand geen karakteristieke waarde worden toegekend en betreft het geen rijks- of gemeentelijk monument.

- Diversen.

Omdat er sprake is van een interne verbouwing kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Een dergelijk onderzoek is slechts verplicht (Bouwbesluit) bij het oprichten van een bouwwerk met een bruto-oppervlakte groter dan 50 m² en waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Verder is het perceel geen verdachte locatie.

Gelet op het huidige gebruik van het perceel (nu ook reeds ingericht als tuin) kan ook een ecologisch onderzoek achterwege blijven. Natuurwaarden worden niet geschaad terwijl soortenbescherming niet aan de orde is.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid. Het dorp Grijpskerk kent een zonale snelheidsbeperking van 30 km. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Een verdere beoordeling van het wegverkeerslawaai op de gevel van de woningen vindt op basis hiervan niet plaats. Verder zijn er in de buurt van het bouwproject geen milieuhinderlijke bedrijven, die qua geur, stof en/of geluid belemmerend kunnen werken.

Gelet op het feit dat er (nagenoeg) geen verharding plaatsvindt van het verharde oppervlak is er geen sprake van water compenserende maatregelen. Verder zal afvoer van water plaatsvinden via het gemeentelijk riool.

- Luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM en van het Ruimtelijk Planbureau geven aan dat het gebied niet behoort tot de 'concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging'. Het plan is op basis van deze gegevens uitvoerbaar.

- Uitvoerbaarheid.

In het kader van de procedure wordt het plan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen tegen het plan worden ingediend. Uiteindelijk kan ook nog beroep tegen het plan worden aangetekend.

Het project is verder een particulier initiatief, waarbij de kosten voor rekening komen van de aanvragers. De gemeente is, buiten het verlenen van de omgevingsvergunning, geen partij.

- Advies.

Gelet op vorenstaande argumenten en afwegingen voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt om de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning te vervolgen, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing als onderlegger dient voor de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan.

Zuidhorn, juli 2013