

Ruimtelijke onderbouwing

voor

het veranderen van een kantoor- woonfunctie in twee wooneenheden

op het perceel

Herestraat 48 te Grijpskerk

Met toepassing van

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo



Inleiding.

Op 25 april 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Dijk Miedema Beheer te Grijpskerk, namens dit bedrijf ingediend door Architectenbureau D.J. van der Velde te Grijpskerk, voor het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en vergroten van een kantoorfunctie met woonfunctie in 2 aparte woonfuncties op het perceel Herestraat 48 te Grijpskerk, als aangegeven op de bij de aanvraag ingediende bouwtekeningen. Het pand Herestraat 48 is een hoekpand gelegen in de oksel van de wegen Herestraat en Jonkerslaan. In het verleden had het pand een winkelfunctie, terwijl het de laatste jaren in gebruik was als kantoor met op de verdieping een woonruimte. De hoofdvorm van het pand is gericht richting Herestraat en kenmerkt zich door een hoge gootlijn met een lage dakvorm. De ‘aanbouw’ aan de achterzijde loopt evenwijdig aan de Jonkerslaan en kenmerkt zich door een bouwlaag met kap, waardoor het in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm. Het achtererf wordt afgeschermd voor een licht teruggerooide stenen muur. Ook deze loopt evenwijdig aan de Jonkerslaan. De detailhandelsvestigingen in Grijpskerk in zowel de food- als de nonfoodsector bevindt zich in hoofdzaak aan de Herestraat. Het pand Herestraat 48 vormt een beëindiging van deze winkelstraat. De achterzijde van het pand grenst aan een ‘ventweg’ (ontsluiting achterzijde percelen aan de Herestraat) en het parkeerterrein dat voor enkele jaren terug dienst deed als hoofdparkeerterrein voor het winkelpand van C1000. Met het verbouwen en vergroten van het pand is de hoofdingang van deze winkel en de parkeervoorziening voor deze winkel verplaatst naar de Schoutstraat, waardoor dit parkeerterrein meer in gebruik is voor de overige functies in de omgeving. Verder heeft de Jonkerslaan voornamelijk een woonfunctie. De aanvraag voorziet in hoofdzaak in een functiewijziging met interne verbouwingen. Slechts op enkele – ondergeschikte – plaatsen vindt een uitwendige wijziging van het pand plaats (plaatsen dakkapellen), waarbij geen aantasting van de hoofdvorm plaatsvindt. Het perceel Herestraat 48 is kadastraal bekend, gemeente Grijpskerk, sectie G, nummer 1871 en heeft een perceelgrootte van 315 m².

Bestemmingsplan en procedure.

Het perceel Herestraat 48 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Grijpskerk”, vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidhorn op 11 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 15 maart 2007. Het perceel is gelegen binnen de bestemming ‘Centrumdoeleinden’, waarbij een nadere uitwerking van deze bestemming is opgenomen in artikel 4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Op basis van de bestemmingsomschrijving zijn de aangewezen gronden onder meer bestemd voor wonen, detailhandelsactiviteiten, kantoren en dienstverlenende bedrijven. De conclusie hieruit moet zijn dat zowel de oude bestemming (kantoor/dienstverlening met wonen) als de nieuwe bestemming (wonen) geen strijdigheid oplevert met de voorgeschreven functies. De strijdigheid ontstaat door het gestelde in artikel 4, lid 2, onder a6 (bouwvoorschriften), waarin is bepaald dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt. Door de toevoeging van de woning ontstaat een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Gelet op het feit dat de ruimtelijke uitstraling van het pand niet wijzigt en de woonfunctie geen strijdige functie is binnen de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ en daarnaast wordt voldaan aan de (hieronder afgewogen) randvoorwaarden die aan

een dergelijke functiewijziging moeten worden gesteld, hebben wij geen bezwaar tegen het uitwisselen van de bestaande functie kantoor in de functie wonen.

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsbevoegdheid die deze functiewijziging mogelijk maakt, zodat – ook gelet op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning – slechts medewerking aan het plan kan worden verleend door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de zogenaamde uitgebreide procedure onder de Wabo).

Beleid.

- Gemeentelijk beleid.

Het wijzigen van de functie kantoor naar de functie wonen is niet strijdig met de Structuurvisie 2030. Grijpskerk ligt in de ontwikkelingsas. De functiewijziging vindt plaats in het stedelijk gebied. De toevoeging van de woning past binnen de restcapaciteit van de Regionale Afstemmingstabel, regio Groningen-Assen. De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2014 een categorie van gevallen aangewezen, waarbij zij afzien van de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Nu het plan past binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur behoeft de gemeenteraad niet geconsulteerd te worden. Het college is in het onderhavige geval het bevoegd gezag om over de aanvraag en de afwijking van het bestemmingsplan te beslissen, door de afgifte van een omgevingsvergunning.

- Provinciale belangen.

In artikel 3.1.1, tweede lid van de Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen onder welke omstandigheden of gevallen geen overleg met de provincie is vereist. Dit kan in gevallen waarin geen provinciale belangen aan de orde zijn en deze niet worden geschaad. Het onderhavige project wordt aangemerkt als een ruimtelijk project, waarvoor geen overleg is vereist. Deze conclusie vloeit voort uit het besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10,RP. Dit laat overigens onverlet dat de provincie in kennis wordt gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen.

Afweging.

Het onderhavige plan past zowel functioneel als stedenbouwkundig binnen het gebied waar het wordt uitgevoerd, waarbij belangen van derden niet worden geschaad. Daarnaast zijn de navolgende (ruimtelijke) aspecten afgewogen.

- Verkeer en parkeren.

De gewijzigde functie (van kantoor naar wonen) leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. Het plan voorziet in het realiseren van een tweetal garages op eigen erf. Deze garages bieden ruimte voor het parkeren van twee auto's. Op basis van de CROW normen (2 woningen/niet stedelijk/centrum) dient zorg te worden gedragen voor een drietal parkeerplaatsen. Deze ruimte biedt het erf niet. Gelet op het feit dat het kencijfer bij een kantoor (oude functie) hoger ligt dan bij de nieuw te realiseren woning (nieuwe functie) en er direct grenzend aan het perceel een openbare parkeerruimte aanwezig is, wordt acceptabel geacht dat voor de

nieuwe functie twee parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat voor de derde ruimte wordt uitgeweken naar de openbare parkeerruimte.

- Archeologie en cultuurhistorie.

Omdat het pand niet als karakteristiek en/of monument wordt aangemerkt en er slechts (in hoofdzaak) sprake is van inpandige bouwwerkzaamheden – waarbij de grond niet wordt geroerd – spelen aantasting van archeologische en/of cultuurhistorische waarden geen rol.

- Diversen.

Nu er sprake is van (slechts) inpandige bouwwerkzaamheden 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.

Ook kan een ecologisch onderzoek achterwege blijven, nu er slechts sprake is van inpandige (bouw)activiteiten.

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 directe nabijheid van het projectgebied. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid – het projectgebied is niet gelegen binnen een 10-6 of 10-8 contour - geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid. De Herestraat en Jonkerslaan kennen een (zonale) snelheidsbeperking van 30 km. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/ur-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 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 aanvrager. 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 dient als onderlegger voor de afweging om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.