

Ruimtelijke onderbouwing

voor

het intern verbouwen van de panden Hornerhof 1 tot en met 6, 10 en 15 te Zuidhorn, waarbij een toevoeging plaatsvindt van een viertal zorgwoningen en kantoor- vergaderruimten.

Initiatiefnemer :

wold &
waard

Lindensteinlaan 75
9351 KC Leek

Toepassing :

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)



Inleiding.

Op 28 mei 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de Stichting Wold en Waard te Leek voor het intern verbouwen van de panden Hornerhof 1 tot en met 6, 10 en 15 te Zuidhorn. Hornerhof 1 tot en met 6 en Hornerhof 15 worden verbouwd, waarbij iedere cliënt een eigen sanitaire voorziening en een pantry krijgt. Daarnaast wordt Hornerhof 10 verbouwd, waarbij op de begane grond multifunctionele ruimten worden gerealiseerd en op de verdieping kantoor- en vergaderruimten. De bestaande huurwoningen Hornerhof 11 tot en met 14 blijven onveranderd. Voornoemde verbouwing leidt tot het toevoegen van een viertal zorgwoningen en kantoor- en vergaderruimten.

De aanvraag is namens Wold & Waard als gemachtigde ingediend door Artes Architecten, gevestigd op het adres Hereplein 6 te Groningen.

Ten aanzien van de bouwkundige aspecten leiden voornoemde wijzigingen tot interne verbouwingen en enkele – ondergeschikte – uitwendige aanpassingen. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van dakkapellen, het plaatsen van een dubbele deur (met glas) en het aanbrengen van nieuwe kozijnen (uitzetramen). Onderstaand overzicht geeft de situering van de genoemde panden weer.



1. overzichtstekening Hornerhof te Zuidhorn.

De Hornerhof is gelegen tussen de wegen Brilweg en Admiraal Helfrichstraat te Zuidhorn en is van beide zijden ontsloten. Hornerhof is een woonlocatie voor kinderen en jongeren. Het is een hofje waar meerdere huizen staan en waarvan Hornerhof 7, 8 en 9 een groot gebouw is. De locatie (De Zijlen) biedt kinderen en jongeren met een (licht) verstandelijke beperking en eventueel gedragsproblematiek een veilige en prettige woonplek waarin we een gestructureerde omgeving bieden. Het bouwplan draagt bij aan het verwezenlijken van de doelstelling.

Bestemmingsplan en procedure.

De Hornerhof is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn', vastgesteld in de gemeenteraad van Zuidhorn op 14 november 2011. Binnen dit bestemmingsplan is aan het gebied de bestemming 'Wonen - Woongebouw' toegekend. De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en wooneenheden al dan niet in combinatie met een op de bewoners van de woningen gerichte zorgfunctie. Daarbij is binnen de bouwregels bepaald (artikel 23.2.1 van de regels van het bestemmingsplan) dat het aantal woningen en/of wooneenheden in een woongebouw niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Gelet op het feit dat 4 zorgwoningen worden toegevoegd en daarnaast een kantoor-vergaderfunctie, treedt er een strijdigheid op met de regels van het bestemmingsplan. Tegen deze toevoeging van (bestaande) functies bestaat geen bezwaar. Hierbij wordt overwogen dat de functie wonen past binnen de bestaande bestemmingsomschrijving en de kantoor- vergaderfunctie ten dienste is van en ondergeschikt aan de zorgfunctie die ter plaatse wordt aangeboden. Tot slot wijzigt de ruimtelijke uitstraling van de panden niet en wordt voldaan aan de hieronder afgewogen randvoorwaarden. Hierbij merken wij nog op dat Libau op 18 juni 2014, door middel van een stempeladvies, positief heeft geadviseerd over het bouwplan.

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsbevoegdheid die deze toevoeging van wooneenheden met een kantoor- vergaderfunctie toestaat. Gelet op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning (concreet bouwplan) wordt medewerking aan het bouwplan verleend door af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 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 project is niet strijdig met de Structuurvisie 2030. Het is gelegen binnen het stedelijk gebied in de - binnen de in de Structuurvisie benoemde - ontwikkelingsas. De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2010 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 op grond van vorenstaande conclusie het bevoegd gezag om over de aanvraag omgevingsvergunning en die hieraan gekoppelde afwijking van het bestemmingsplan te beslissen.

Met betrekking tot de toevoeging van een viertal wooneenheden met een zorgfunctie concluderen wij het volgende. Er is sprake van het toevoegen van 4 wooneenheden aan de capaciteit van deze bijzondere woonvorm. Hierbij wordt geen aanspraak gemaakt op de restcapaciteit van de van de regionale Afstemmingstabel, regio Groningen-Assen.

- Provinciale belangen.

In artikel 3.1.1, tweede lid van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen onder welke omstandigheden os 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 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 onderhevige plan past zowel functioneel als stedenbouwkundig binnen het gebied waar het wordt uitgevoerd, waarbij belangen van derden niet worden geschaad. Hierbij zijn de navolgende (ruimtelijke) aspecten afgewogen.

- Verkeer en parkeren.

Het toevoegen van de zorgwoningen leidt niet tot een – onacceptabele - verkeersaantrekkende werking, terwijl het parkeren wordt opgelost op het parkeerterrein ontsloten aan de Brilweg. Het toevoegen van de zorgwoningen zal (kunnen) leiden tot een indirecte parkeervraag (bezoek). Het bestaande parkeerterrein zal deze vraag oplossen.

- Archeologie en cultuurhistorie.

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

- 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.

- Diverse afwegingen.

Nu er sprake is van inpandige bouwwerkzaamheden kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Een dergelijk onderzoek is 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. Van het oprichten van een nieuw bouwwerk is geen sprake, terwijl het perceel geen verdachte locatie is.

Ook is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet van toepassing, nu er in hoofdzaak slechts sprake is van inpassende bouwwerkzaamheden en er om die reden geen verstoring plaatsvindt van flora en/of fauna.

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 worden er geen gevaarlijke goederen vervoerd langs weg, spoor, water of leidingen in de directe nabijheid van het projectgebied. Gelet hierop kan de conclusie worden getrokken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid. Hornerhof ligt 'ingeklemd' tussen de doorgaande wegen Brillweg en Admiraal Helfrichstraat. Voor beide wegen geldt een – zonale – snelheidsbeperking van 30 km/pu. Nu de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor gebieden waar dit snelheidsregime geldt, kan een verdere beoordeling van het wegverkeerslawaai op de gevel van woningen buiten beschouwing blijven. Verder zijn er in de directe nabijheid geen milieuhinderlijke bedrijven die qua geur, stof en/of geluid belemmerend voor de ontwikkeling kunnen werken.

De watertoets (waterschap Noorderzijlvest) kan achterwege blijven nu er geen uitbreiding plaatsvindt van het verharde oppervlak. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

- 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 onderbouw dient als onderlegger voor de afweging om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.