

**Ruimtelijke onderbouwing
Omzetten kantoor naar woning op de verdieping
Binnenhof 5 in Bergen**

Aanleiding

Het pand Binnenhof 5 in Bergen is op dit moment in gebruik door tandartspraktijk Glaudé. Er wordt enkel gebruik gemaakt van de benedenverdieping. De 1^e verdieping is niet in gebruik en wordt al enige tijd te huur aangeboden. Door de economische recessie wordt dit pand maar niet verhuurd. De eigenaar wil nu de bovenverdieping omzetten tot particuliere woning om toch nog enige inkomsten te verwerven.

Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Bergen Centrum'. Op het perceel rust de bestemming 'Openbare doeleinden'. Een dienstwoning is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Een particuliere woning echter niet. Medewerking aan dit verzoek kan enkel worden verleend via een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor het perceel is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding; bestemmingsplan 'Bergen Centrum Overig'. In het voorontwerpbestemmingsplan zal de maatschappelijke bestemming worden opgenomen. Ook in dit plan is een burgerwoning niet toegestaan.

Overwegingen

Aangezien volgens het vigerende bestemmingsplan een dienstwoning reeds is toegestaan, een medewerker van de praktijk zou daar zonder meer kunnen wonen, is de omzetting naar een burgerwoning relatief klein. De functie is immers al toegestaan. Van een beperking van privacy is dan ook feitelijk geen sprake.

Het pand Binnenhof 5 wordt aan 2 zijden omringd door de woonbestemming. Aan de noordzijde is het pand op minder dan 2 meter van de erfgrens gelegen. Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen er dan geen ramen in de gevel aanwezig zijn die direct zicht hebben op het naastgelegen perceel. Tussen de eigenaren van de 2 betreffende percelen is een afspraak gemaakt dat de ramen op de verdieping (aan de noordzijde) ondoorzichtig worden uitgevoerd. Dit is in een contract vastgelegd en zal tevens op de bouwtekeningen worden doorgevoerd. Op deze manier is de privacy gewaarborgd.

Voor wat betreft de ramen aan de westzijde wordt opgemerkt dat deze gehandhaafd blijven. De ramen zijn op meer dan 2m van de zijdelingse perceelsgrens af gelegen en voldoen daarmee aan de afstandseisen in het Burgerlijk Wetboek (zei het net aan). Aangezien er een dienstwoning reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt dit acceptabel geacht.

Stedenbouw/straatbeeld

Het betreft een inpandige verbouwing. Het uiterlijk van het gebouw zal, op wat kleine gevelwijzigingen na, intact blijven. Stedenbouwkundig verandert de situatie dus niet. Het aanzicht/straatbeeld verandert eveneens nauwelijks. De bovenetage zal worden ingericht als woning, hetgeen betekent dat het een iets andere uitstraling krijgt. Dit zal echter het straatbeeld niet of nauwelijks veranderen.

Beleid

Zowel het rijks- als het provinciaal beleid is er op gericht om het buitengebied open en groen te houden. Om woningbouw te realiseren betekent dit een verdichting van de bebouwde kom. Aangezien het in onderhavig geval gaat om het toevoegen van een appartement in de bebouwde kom past de aanvraag binnen provinciaal- en rijksbeleid. Het gemeentelijk beleid sluit hierbij aan.

Parkeren

Ook de parkeersituatie speelt een rol. De nieuwe situatie mag immers niet leiden tot een parkeerprobleem.

Op de verdieping zou een maatschappelijke functie kunnen komen (openbare doeleinden). Volgens gemeentelijk beleid wordt de parkeernorm voor een dergelijke functie gesteld op 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. Op de verdieping zou in ieder geval 1 behandelkamer kunnen komen, hetgeen betekent minimaal 2 parkeerplaatsen.

Voor 1 woning/appartement geldt eveneens de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen.

Per saldo blijft de parkeersituatie gelijk. Sterker nog; hij verbetert aanzienlijk er meerdere behandelkamers op de verdieping gevestigd zouden kunnen worden.

Milieutechnische aspecten

Geluid

De tandartspraktijk bevindt zich reeds in het pand en is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Dit wordt dan ook als bestaande situatie gezien. Het betreft bij deze aanvraag enkel de omzetting van een deel van het pand tot burgerwoning. De vraag is of de burgerwoning hinder zal ondervinden van de tandartspraktijk.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt voor artsenpraktijken, klinieken en dergelijke een richtafstand van 10 meter.

Met name een tandartspraktijk veroorzaakt veel geluid (boren, afzuiging etc.) in vergelijking met de andere praktijken die onder deze noemer vallen.

Gelet hierop is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangetoond zal moeten worden dat het geluid van de tandartspraktijk onder de geluidsnormen blijft zoals vermeld in het Activiteitenbesluit.

Aanvrager heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Het betreft het 'Rapport geluidonderzoek' van 18 juni 2013 uitgevoerd door KGI Groep uit Volendam. Het betreffende rapport is gecontroleerd door de MRA en akkoord bevonden.

De conclusies in het rapport worden overgenomen evenals de aanbevelingen. Zo dient er een geluidsisolerende vloer te worden aangelegd. Dit zal als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

Na uitvoering van de geluidsisolerende vloer voldoet de nieuwe situatie aan de geluidsnormen.

Bodem

Aangezien de wijziging enkel betrekking heeft op de verdieping en de grond dus niet geroerd zal worden, is het aspect bodem niet van toepassing.

Flora en fauna

Aangezien het een inpandige wijziging betreft, heeft dit geen invloed op de flora en fauna.

Archeologie

De grond zal, zoals eerder vermeld, niet worden geroerd, hetgeen betekent dat archeologische aspecten in dit geval niet van toepassing zijn.

Luchtkwaliteit

Een woning zal minder verkeer aantrekken dan een tandartspraktijk (of andere soortgelijke functies), hetgeen betekent dat de luchtkwaliteit per saldo zal verbeteren. Er is in ieder geval geen sprake van een verslechtering.

Externe veiligheid

Volgens bijlage 4 van eerdergenoemde VNG-publicatie vallen artspraktijken en dergelijke onder categorie A. Dit betekent dat de activiteiten – in de regel – zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Doordat er hier sprake is van geringe gevaarlijke bedrijfsactiviteiten (slechts categorie A) is er in onderhavig geval geen sprake van een risicovolle situatie.

Kabels en leidingen

De grond zal niet worden geroerd waardoor dit aspect niet van toepassing is.

Watertoets

Ook voor het aspect geldt dat er slechts inpandig wijzigingen zijn. Het aspect water is dan ook niet van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

De omzetting tot burgerwoning is juist bedoeld om de financiën weer op orde te krijgen. Door de recessie is het niet mogelijk gebleken het pand conform het bestemmingsplan te verhuren. Op deze manier worden er toch inkomsten verworven.

Aanvrager zal de kosten voor de omzetting dragen.

Een exploitatieplan is niet van toepassing aangezien het verzoek niet valt onder de criteria als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Hoewel planschade niet is te verwachten (reeds de mogelijkheid van een dienstwoning en het verdwijnen van een maatschappelijke functie voor een woning) zal met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten, zodat de planschade anderszins is verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien een burgerwoning niet is toegestaan. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

In principe is bij een uitgebreide omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. De raad kan echter bij bepaalde gevallen aangeven dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Zo ook in dit geval. Bij een aanvraag omgevingsvergunning binnen de bebouwde kom, minder dan 10 woningen en waarbij geen gemeentelijke gronden/gelden gemoeid zijn, is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Ook de inspraak kan dan achterwege blijven.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zullen in het kader van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Na behandeling van eventuele zienswijzen zal het college een definitieve beslissing nemen.

Vervolgens is er de mogelijkheid van beroep en hoger beroep.

Conclusie

In het pand is reeds een dienstwoning toegestaan. De omzetting naar een burgerwoning is daarom relatief klein. De privacy is dus reeds beperkt. Daarnaast zijn er geen milieutechnische of andere belemmeringen aanwezig. Ook het straat- en bebouwingsbeeld zal niet tot nauwelijks veranderen. Al met al bezien zijn er geen overwegende bezwaren tegen de functiewijziging.