



			Paraaf	Datum
Registratienummer:		Sectorhoofd:		
Datum:	28/10/2014	Voorlichting	Ja	
Openbaar:	Ja			
Sector:	Beleid & Projecten			
Medewerker:	J.R. Keijzer			
Onderwerp:	Principeverzoek woning, bijgebouw en uitrit Oosterblokker 66 te Oosterblokker			
Geadviseerd besluit:				
1. Met inachtneming van het ingekomen principeverzoek, het voornemen uit te spreken medewerking te verlenen aan de wijziging van de huidige bestemming "kantoor" en een gedeelte van het perceel "Maatschappelijk", naar een reguliere woonbestemming "Wonen Lint 1" voor het perceel Oosterblokker 66 te Oosterblokker. 2. Tevens, onder voorwaarden, medewerking verlenen aan de bouw van een bijgebouw op een gedeelte van het perceel en het realiseren van een uitrit, beide nog in situering en maatvoering nader te preciseren. 3. Dit met toepassing van artikel 19.4.1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord', op grond van van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 4. Aandachtpunten ten aanzien van bouwstijl, welstand en het aanwijzingstraject voor gemeentelijk monument in acht te nemen zoals omschreven in dit advies; 5. Verzoeker de ten behoeve van de uitrit benodigde grond te koop aan te bieden. Dit voor de reguliere verkoopprijs. Precieze oppervlakte nader te bepalen in overleg met verzoeker. 6. Verzoeker een kostenverhaal- en planschadeovereenkomst aan te bieden. 7. Verzoeker schriftelijk in kennis te stellen van voorliggend besluit.				
Budgettaire consequenties:			Paraaf financiën:	
Beslissing d.d.:				
	Conform	Bespreken		
Gemandateerde				
a/i/ H. Medema				

Toelichting:

Op 5 augustus 2014 hebben wij een verzoek ontvangen voor de functieverandering van het pand, plaatselijk bekend als Oosterblokker 66 te Oosterblokker. Concreet houdt dit in dat wordt verzocht om de huidige bestemming 'Kantoor', om te zetten in een reguliere woonbestemming. Tevens wordt gevraagd om de mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw en het realiseren van een nieuwe uitrit ten behoeve daarvan.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Drechterland Noord' bestemt de gronden, waarop het verzoek betrekking heeft, voor 'Kantoor'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van kantoren. Daarnaast zijn de gronden voorzien van een aanduiding 'Archeologie – Waarde 1'. Het verzoek is in strijd met deze bestemming, omdat er wordt gebruikt en gebouwd ten behoeve van woondoeleinden. Dit geldt voor het hoofdgebouw. De rest van de gronden van betreffend perceel zijn bestemd voor 'Maatschappelijk', daarmee in hoofdzaak voor gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een maatschappelijke voorziening.

Beleid

Er is geen toepasselijk gemeentelijk beleid voor dergelijke verzoeken. Wel is in het bestemmingsplan een en ander opgenomen inzake functieveranderingen naar wonen. Hieronder wordt dit nader omschreven.

Afweging

Het pand in kwestie is, vanaf de bouw in 1845, altijd gebruik geweest als woning voor de pastoor behorende bij de naastgelegen RK kerk. Begin 2010 hebben wij een verzoek ontvangen en gehonoreerd tot de vestiging van een kantoorfunctie in het pand. Hiertoe is een gebruikswijziging toegepast. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord' is deze gebruikswijziging omgezet naar een formele bestemming 'Kantoor'. Het pand is onlangs verkocht door het Rooms Katholiek Kerkbestuur van OLV Visitatie aan een particulier, indiener van dit verzoek.

Het verzoek is op te delen in drie afzonderlijke gedeelten, welke hieronder stapsgewijs worden behandeld.

Woonbestemming

Hoofdaandeel in dit verzoek is de omzetting van de huidige kantoorbestemming naar een reguliere woonbestemming. Een woonbestemming ter plaatse is, gelet op de aard van het pand, het oorspronkelijke doel waarvoor het gebouwd is (bewoning) en het oorspronkelijke gebruik als woning, in ruimtelijke zin niet onoverkomelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een woonbestemming passend in de bestaande woonomgeving ter plaatse. Artikel 19.4.1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord' voorziet in een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid; 'Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering'. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. Zo moeten de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd zijn. Dat is het geval. Daarnaast moet er door de functie geen onevenredige schade worden toegebracht aan aangrenzende gebouwen, in die zin dat ze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. In de omgeving van de voormalige pastorie zijn hoofdzakelijk woningen gelegen, deze worden niet in hun gebruiks- of genotsmogelijkheden geschaad door eenzelfde bestemming. Ook de naastgelegen kerk, met de bestemming 'Maatschappelijk', wordt niet in de belangen of planologische gebruiksmogelijkheden geraakt. Tot slot is een derde eis dat, door het onderbrengen van de woonfunctie in het voormalig kantoorpand, geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Daar het een herstel van het oorspronkelijke gebruik betreft, de in planologische zin gelijkwaardige omgeving, wordt door een bestemmingsplanwijziging geen aantasting in deze belangen gerealiseerd. Ik adviseer u dan ook positief, ten aanzien van de toepassing van genoemde binnenplanse wijzigingsmogelijkheid.

Bijgebouw

Het tweede deel van het verzoek betreft de mogelijkheid tot de bouw van een nieuw bijgebouw naast het hoofdgebouw. De locatie daarvan is door verzoeker grofweg aangegeven op een kaartje, dat bij dit voorstel is gevoegd. Wanneer met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een reguliere woonbestemming wordt gevestigd, zal er op het nieuwe plankaartje ook een achtererf (waar bijgebouwen mogen worden opgericht) moeten worden gedefinieerd. Dit analoog aan de methodiek zoals die gehanteerd wordt bij woningen met de bestemming 'Wonen Lint-1'. Het pand is gericht op de straat Oosterblokker. Dit is een lint, en de 'naastgelegen' woningen aan de Oosterblokker zijn allen bestemd als 'Wonen lint 1'. Het ligt dus alleszins in de rede om dit pand te scharen in de categorie 'Wonen-Lint 1'.

De daarbij behorende voorschriften voor het bouwen van bijgebouwen zijn aangegeven in artikel 36 van de planvoorschriften van 'Drechterland Noord'. Bijgebouwen moeten (onder meer) worden gebouwd *achter* de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw. De grove schets geeft daar in ieder geval blijk van. De oppervlakte van het voorziene bijgebouw is nu nog niet duidelijk, maar mag in ieder geval niet meer bedragen van 50 % van de

oppervlakte van het perceel voor zover die gronden buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw zijn gelegen. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 en 4,00 m1. Het definitieve ontwerp van het bijgebouw zal hieraan moeten voldoen.

Daarnaast is in dit specifieke geval ook de bouwstijl- en het materiaalgebruik van het nieuwe bijgebouw relevant. Gelet op de karakteristiek van het hoofdgebouw en de uitstraling daarvan naar de omgeving, dient het bijgebouw in een hierbij passende stijl te worden gebouwd. De welstandsnota biedt hiertoe aanknopingspunten. Daarin wordt gesteld dat de bouwstijl van een bijgebouw passend moet zijn bij die van een hoofdgebouw. Gelet op dit speciale pand zal er dan ook uiterste zorg en aandacht moeten worden besteed aan het ontwerp van het bijgebouw. Dit verbinden wij als absolute voorwaarde onder deze ontheffing.

De aanduiding 'Waarde-Archeologie 1' noopt tot een archeologische quickscan wanneer het bijgebouw meer dan 50 m2 zal gaan bedragen, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 0,40 m –MV.

Wanneer verzoeker zich aan deze eisen conformeert, kan een bijgebouw op de voorziene locatie worden gebouwd. Dit zal worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplankaartje. Ik adviseer u ook in dezen positief.

Uitrit

Het derde en laatste deel van dit verzoek bestaat uit het realiseren van een nieuwe uitrit op de Dirk Hulstweg. Deze uitrit zal aansluiten op het nieuwe bijgebouw, zoals te zien op het bij het verzoek behorende schetsje. De kleine voortuin en de aanwezigheid van een grote monumentale beuk in de voortuin, maken het ondanks het feit dat het pand zich richt op de Oosterblokker, aannemelijk en logisch om een uitrit te realiseren op de zijweg. Zo blijft ook de representatieve uitstraling van de voortuin intact. Een extra uitrit op de hoofdweg Oosterblokker is ook belastender dan één op de kleine Dirk Hulstweg. Bij een formele aanvraag zal apart een aanvraag moeten worden ingediend om een uitritvergunning, maar in eerste aanleg zijn hiertegen vanuit ruimtelijk perspectief geen bezwaren.

Een belangrijke bijkomstigheid is hier het grondeigendom. De uitrit zoals aangegeven door verzoeker gaat over een groenstrook. Natrekking hiervan bij het kadaster leert ons dat deze groenstrook ons eigendom is. Wij beschouwen het verzoek om de uitrit dan ook als een gelijktijdig verzoek om aankoop van deze gronden. Nader overleg met de afdeling Openbare Werken heeft de conclusie opgeleverd dat verkoop van dit stukje grond tot de mogelijkheden behoort. Het gaat niet om beeldbepalend groen of anderszins strategische grond. Daarom adviseer ik u om verzoeker tegemoet te komen met een aanbod tot koop van de benodigde grond. Om hoeveel vierkante meters het precies gaat zal nader moeten worden bekeken in

overleg met verzoeker. Dit wordt duidelijk bij de formele aanvraag omgevingsvergunning.

Monumentale status

Het pand staat op de aanwijzingslijst voor een gemeentelijke monumentenstatus. Het is een karakteristiek pand waarvan de originele staat vrijwel geheel behouden is. Vooruitlopende op de aanwijzing van dit pand, dient daarom zeer restrictief te worden omgegaan met aanpassingen, verbouwingen en dergelijke, zowel binnen als buiten. Hangende het aanwijzingstraject worden er daarom een aantal voorwaarden verbonden aan de ontheffing. Te denken valt daarbij aan;

- géén fundamentele wijzigingen aan het interieur of exterieur van het gebouw zelf;
- Karakteristieke kenmerken, zoals de marmeren vloer in de entree en ramen, dienen in hun oorspronkelijk staat behouden te blijven.

Conclusie

Het vestigen van een woonbestemming ter plaatse is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar. Het bouwen van een bijgebouw en het realiseren van een uitrit, in samenhang met de gebruikswijziging naar woondoeleinden, vormen hiermee een geheel en zijn tevens aanvaardbaar. Het verzoek zodoende geen afbreuk aan het ruimtelijk beeld ter plaatse, of aan belangen van omwonenden.

Er zijn nog wel enkele aandachtspunten in acht te nemen, deze zullen worden gepreciseerd ten tijde van de indiening van de formele aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op het hierboven beschrevene adviseer ik dan ook om hiertoe de binnenplanse afwijkingmogelijkheid toe te passen. Het voorliggende verzoek past binnen de daarbij gestelde voorwaarden.

Welstand

Een definitief plan dient te zijner tijd te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Met name het voorgenomen bijgebouw is bij deze toetsing van groot belang. Een positief advies is voorwaarde onder verlening van de vergunning.

Planschade / Kosten

Het toestaan van de afwijking van het bestemmingsplan kan leiden tot planschade voor derden. Overeenkomstig het beleid dient mogelijke planschade te worden afgewenteld op de aanvrager. Daarom adviseer ik u om een verhaalsovereenkomst aan de aanvrager aan te bieden. Teneinde de kantoorbestemming te wijzigen in een woonbestemming, is het maken van een nieuwe plankaart voor dit perceel noodzakelijk. Dit zal deels worden uitbesteed. De kosten hiervan bedragen ongeveer 500 euro en komen voor rekening van verzoeker. Hiertoe

zal een gecombineerde planschade- en kostenverhaalsovereenkomst aan verzoeker worden aangeboden, dit als voorwaarde onder definitieve medewerking.

Advies

1. Met inachtneming van het ingekomen principeverzoek, het voornemen uit te spreken medewerking te verlenen aan de wijziging van de huidige bestemming “kantoor” en een gedeelte van het perceel “Maatschappelijk”, naar een reguliere woonbestemming “Wonen Lint 1” voor het perceel Oosterblokker 66 te Oosterblokker.
2. Tevens, onder voorwaarden, medewerking verlenen aan de bouw van een bijgebouw op een gedeelte van het perceel en het realiseren van een uitrit, beide nog in situering en maatvoering nader te preciseren.
3. Dit met toepassing van artikel 19.4.1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan ‘Drechterland Noord’, op grond van van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
4. Aandachtpunten ten aanzien van bouwstijl, welstand en het aanwijzingstraject voor gemeentelijk monument in acht te nemen zoals omschreven in dit advies;
5. Verzoeker de ten behoeve van de uitrit benodigde grond te koop aan te bieden. Dit voor de reguliere verkoopprijs. Precieze oppervlakte nader te bepalen in overleg met verzoeker.
6. Verzoeker een kostenverhaal- en planschadeovereenkomst aan te bieden.
7. Verzoeker schriftelijk in kennis te stellen van voorliggend besluit.

JRK/B&P