

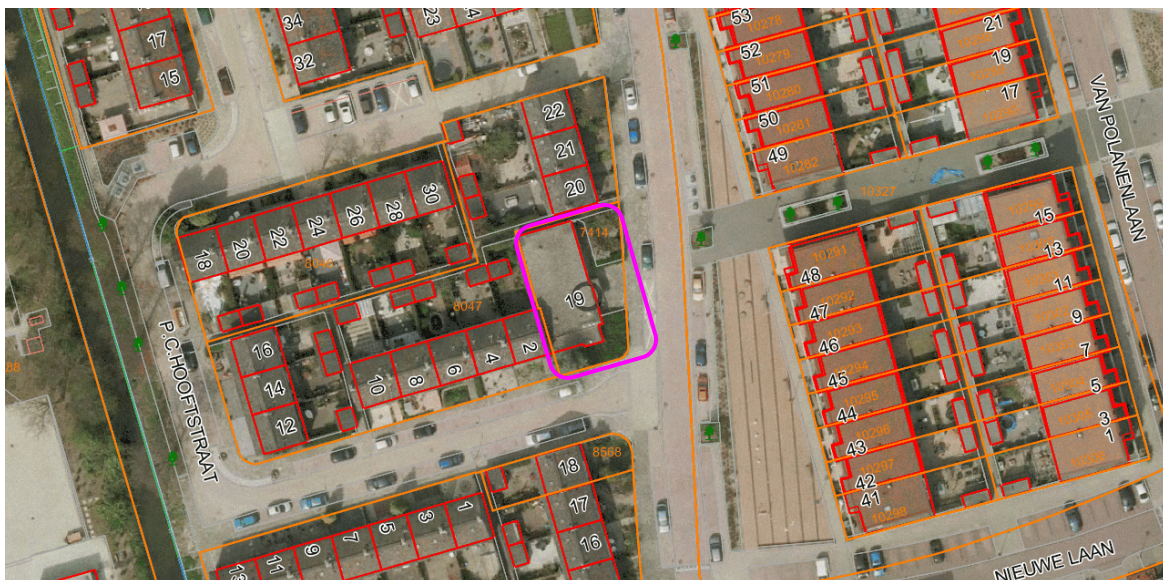
Ruimtelijke onderbouwing

Constantijn Huygensstraat 19

gebruikswijziging van sociëteit naar wonen



Constantijn Huygensstraat 19



Aanvraag gebruikswijziging naar wonen

Op 19 mei 2014 heeft de heer R.W. van Rijn van de afdeling Vastgoed van de gemeente Capelle aan den IJssel een aanvraag ingediend voor de gebruikswijziging van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (Sociëteit) naar Wonen. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 579231 (verseon)/20140137 (wavenummer).

Motivatief/ aanleiding aanvraag de afdeling vastgoed

Het gebouw Constantijn Huygensstraat 19, kadastraal bekend onder perceelnummer B 7414, is in 1968 gebouwd, is 46 jaar oud en ligt in de wijk Middelwatering,

De bruto oppervlakte bedraagt 170 m², de kavelgrootte 317 m² en bestaat uit één bouwlaag waarin een grote zaal, een toiletblok en een pantry is gerealiseerd. Het onderhoudsniveau is redelijk, de uitstraling gedateerd.

Het pand werd gebruikt als ouderensociëteit. Na overname van het ouderenwerk door “Buurkracht” is de ouderensociëteit in het pand aan de Constantijn Huygensstraat opgeheven. De individuele gebruikers hebben hun activiteiten ondergebracht bij andere instellingen en ander accommodaties. Waardoor het pand kwam te vallen in de categorie “heroverwegen”: aanhouden of het maatschappelijk vastgoed afstoten?

Mede op basis van de nota's “beleidskaders gemeentelijk vastgoed 2012” en “vastgoed in beweging 2013” wordt voor alle gebouwen die vallen in de categorie “heroverwegen” de procedure gevolgd die bepaald of vastgoed dient te worden behouden of afgestoten.

Heroverweging:

Er zijn geen activiteiten meer in het pand. De bezettingsgraad van minimaal 60% (eis voor rendabel verhuur) wordt daardoor niet gehaald. De afdeling Stadsontwikkeling heeft aangegeven dat het perceel, gezien de ligging en het relatief kleine formaat, niet is meegenomen als herontwikkelingslocatie in de structuurvisie 2030. Ook de afdeling Welzijn en Educatie heeft aangegeven geen belang, vanuit maatschappelijk- of ander beleid, aan het gebouw toe te kennen. Derhalve is bij de gemeente geen behoefte meer aanwezig om dit pand te gebruiken dan wel te exploiteren.

Geadviseerd is het perceel met opstal af te stoten. Op 11 maart 2014 (564063) heeft het college van B&W in dit kader ingestemd met de verkoop van het object gelegen aan de Constantijn Huygensstraat 19 te Capelle aan den IJssel. Dit object heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. In de Nota van Uitgangspunten, het kader voor het nieuwe bestemmingsplan Middelwatering, is aangegeven dat het pand geschikt is voor gebruik als woning. De raad heeft op 10 maart 2014 deze uitgangspunten vastgesteld. Het pand grenst aan twee rijen woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap en ligt in een gebied met waarin maar woningen. Door het gebruik te wijzigen naar wonen wordt het in overeenstemming gebracht met het gebruik van de omliggende panden.

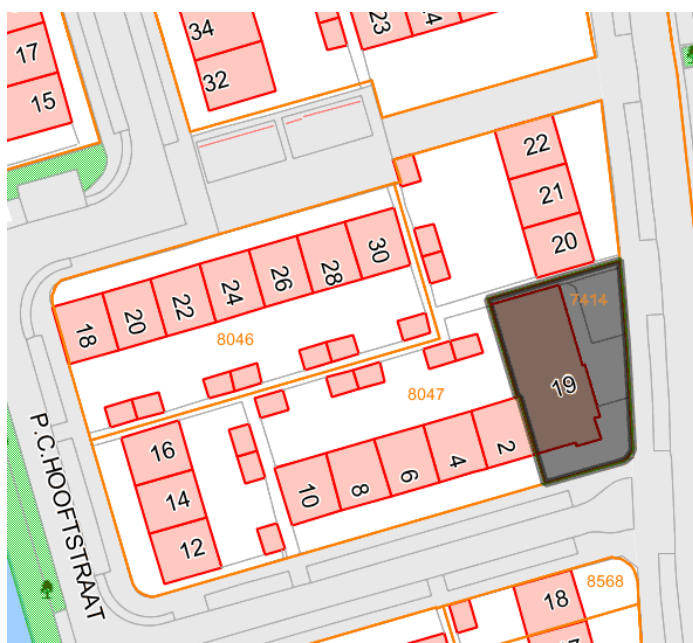
Momenteel is er een gegadigde die het pand wil kopen en wenst te gebruiken als woning.

Derhalve wordt verzocht het gebruik van het pand vooruitlopend op de bestemmingsplanactualisering, die naar verwachting in juni 2015 wordt vastgesteld door de raad te wijzigen in wonen.

Locatie Constantijn Huygensstraat 19



Luchtfoto van Constantijn Huygensstraat 19 en de omliggende rijwoningen.



Constantijn Huygensstraat 19: gevelaanzichten





Bestemmingsplan “Middelwatering”



De Constantijn Huygensstraat heeft in het bestemmingsplan “Middelwatering” de bestemming “Maatschappelijke- en Kantoordoeleinden” met de aanduiding “Sociëteit”. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Binnen de bestemming Maatschappelijke- en Kantoordoeleinden mogen de gronden gebruikt worden voor:

- Maatschappelijke voorzieningen en/of kantoor(ruimte) en in samenhang daarmee voor dienstwoningen, wegen en groenvoorziening. Het aantal dienstwoningen mag daarbij niet worden vergroot;
- Ter plaatse van de subbestemming “Mks”: een sociëteit en een horecavoorziening met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².
- Voor de benodigde parkeervoorzieningen zijn parkeernormen opgenomen.

Wonen in de vorm van een dienstwoning is binnen de bestemming van maatschappelijke- en kantoordoeleinden op zich niet uitgesloten maar alleen toegestaan voor de reeds bestaande dienstwoningen.

De gewenste wijziging van de sociëteit naar de beoogde woonfunctie betreft een nieuwe woning, waarbinnen het huidige bestemmingsplan Middelwatering 2004 niet in is voorzien.

Procedure

In hoofdstuk II, artikel 4 van bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening is in lid 9 geregeld dat het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom met een maximale oppervlakte van 1.500 m² gewijzigd mogen worden. Het betreft dan een “kruimelgeval”. De bruto oppervlakte van het pand aan de Constantijn Huygensstraat 19 betreft 170 m². Ruim onder de grens van 1.500 m². Echter is in artikel 5, lid 1 van bijlage II van het Bor de beperkende voorwaarden opgenomen dat slechts toepassing aan artikel 4 (lid 9) gegeven mag worden mits het aantal woningen gelijk blijft. Het betreft een gebruikswijzigingsverzoek van maatschappelijke doeleinden naar wonen, waardoor er één woning wordt toegevoegd.

Derhalve kan de gebruikswijziging, in afwijking op het huidige bestemmingsplan, alleen gerealiseerd worden middels toepassing van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

Het gebruik is, zoals eerder benoemd, in strijd met het geldende bestemmingsplan “Middelwatering 2004”. Om het gebruik als woning te kunnen realiseren is derhalve een omgevingsvergunning voor de activiteit

afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 2).

Derhalve dient een afwijking van het bestemmingsplan "Middelwatering 2004" opgestart worden door toepassing van de uitgebreide omgevingsvergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12, lid 1).

De procedure houdt in dat de gemeenteraad wordt verzocht of ingestemd kan worden met dit initiatief (wijziging gebruik ten behoeve van wonen). Dit is de ontwerp verklaring van geen bedenking. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gemeenteraad hier in principe al mee heeft ingestemd bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Middelwatering op 10 maart 2014.

Uitgangspunt 16: Maatschappelijk vastgoed flexibel te bestemmen, zodat er een ruime invulling aan het gebruik gegeven kan worden. Bijvoorbeeld Constantijn Huygensstraat 19 naast maatschappelijke voorzieningen en kantoren (bestaande mogelijkheden) ook wonen toestaan, zodat de veelzijdigheid in gebruik behouden blijft.

Als de gemeenteraad hiermee in kan stemmen wordt de ontwerpbeschikking voor zes weken ter inzage gelegd, zodat een ieder zienswijzen in kan dienen tegen dit plan. De zienswijzen worden beantwoord, waarna de aanvraag inclusief de beantwoording van de zienswijzen wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voor de definitieve verklaring van geen bedenking.

Indien de gemeenteraad hiermee instemt wordt de verleende vergunning ter inzage gelegd voor zes weken, waarbij degene die een zienswijzen hebben ingediend tegen het plan in beroep kunnen bij de rechtbank.

Het nieuwe bestemmingsplan Middelwatering, waarin het uitgangspunt (nr. 16) verwerkt wordt, zal naar verwachting in juni 2015 vastgesteld worden. Na inwerkingtreding (ca. eind augustus/september 2015) kan pas getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van omgevingsvergunningsaanvragen.

Er is momenteel een gegadigde koper voor het pand Constantijn Huygensstraat, om het pand te mogen gebruiken als woning. De gebruikswijziging vooruitlopend op de bestemmingsplan actualisering is daarbij noodzakelijk.

Onderzoeken

Bodem

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk. In het kader van de taxatie van het pand is de bodem onderzocht en geconcludeerd dat de locatie beschouwd kan worden als een niet-verdachte locatie. De bodem is geschikt voor het gebruik als woning.

Flora- en fauna

Het betreft een gebruikswijziging van het pand, binnen bestaand stedelijk gebied. Het verhard oppervlak zal niet toenemen. Ecologisch onderzoek is niet van toepassing, er wordt geen verharding toegevoegd en er worden geen bomen gekapt.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. De Constantijn Huygensstraat betreft een 30 km/uur weg en is derhalve geen gezoneerde weg. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Dit wil zeggen dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een woning, vanwege de weg, ten hoogste 48 dB mag bedragen. De binnenwaarde mag niet hoger zijn dan 33 dB. De Constantijn Huygensstraat 19 hoeft niet getoetst te worden aan de Wet Geluidhinder maar voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. De gebruikswijziging van maatschappelijke voorzieningen (Sociëteit) naar wonen vormt geen belemmering voor het geluidsniveau.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer, afdeling 5.2 Luchtkwaliteitseisen betreft het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit. Dit onderdeel wordt ook wel 'Wet Luchtkwaliteit' genoemd welke op 15 november 2007 in

werking is getreden. De Wet milieubeheer, afdeling 5.2 ziet toe op de bescherming van de gezondheid van de mens ten gevolge van de luchtkwaliteit.

Door inwerkingtreding van de 'Wet Luchtkwaliteit' behoeven kleine projecten, waaronder afwijkingsprocedures, niet meer getoetst te worden aan de Wet milieubeheer, afdeling 5.2 (luchtkwaliteitseisen). Hierbij gaat het om de introductie van het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM, artikel 5.16, lid 4 van de Wet milieubeheer). Indien de concentraties van een stof een stijging tot 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof bedragen dan wordt dit beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Binnen gestelde omvangsgrenzen (< 1500 woningen bij één ontsluitingsweg) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Aan de Constantijn Huygensstraat wordt één woning toegevoegd. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Externe veiligheid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) zijn de lijnen uiteengezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering welke is onder te verdelen in het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimaal beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord.

Beide vormen zijn omgezet in harde regelgeving welke als uitgangspunt geldt voor het milieubeleid en het ruimtelijk beleid van overheden. In het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) van 27 mei 2004 zijn de wettelijke normen vastgelegd. Hieraan gekoppeld zijn de Richtlijnen externe veiligheid inrichtingen (Revi) van 8 september 2004. In geval van externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Op grond van het besluit dienen risicocontouren dan wel de veiligheidsafstanden in de ruimtelijke planvorming te worden meegenomen.

De Constantijn Huygensstraat 19 is omringd door woningen, waarbij in de omgeving geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van gebruik naar wonen.

Water

De wijziging van gebruik van maatschappelijk (Sociëteit) naar wonen heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg. Een compensatie van extra verharding is daardoor niet aan de orde.

Het ontwerpbesluit wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het perceel Constantijn Huygensstraat 19 heeft geen water, waardoor water geen belemmering vormt bij de gebruikswijziging.

Bezonnning

De gemeente stelt eisen rondom de bezonnning van woningen.

In Nederland zijn geen wettelijke normen voor de bezonnning van woningen. Engeland en ook de meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in hun wetgeving opgenomen.

In Nederland heeft de commissie woningwaardering onderzoek verricht naar de eisen die aan de bezonnning in ons land gesteld kunnen worden. De normen die door deze commissie zijn voorgesteld zijn van toepassing op nieuwbouwlocaties.

Minimumnorm	Op 19 februari (en 23 oktober) 2 uur zon in de woonkamer tussen 8.40 uur en 16.40 uur.
Streefnorm	Op 20 januari (en 23 november) 3 uur zon in de woonkamer Tussen 9.40 uur en 15.40 uur.

Voor de bezonning van tuinen zijn geen normen door deze commissie opgesteld. Omdat met name de schaduw van de bebouwing op de omringende tuinen bepalend is voor de kwaliteit van het wonen is ervoor gekozen om bij nieuwbouwprojecten de onderstaande tuinnorm te hanteren.

Tuinen	Op 21 maart (en 23 september) minimaal 5 uur zon op een strook grond (terras) van 16 m ² direct achter de woning tussen 7.40 uur en 17.40 uur.
--------	---

Constantijn Huygensstraat 19 is een bestaand pand. De bezonningsnormen zijn niet van toepassing op bestaande panden. Er is alleen een voortuin en zijtuin aanwezig.



Ruimtelijke visie Constantijn Huygensstraat 19

(onderdeel van de Nota van uitgangpunten bestemmingsplan Middelwatering vastgesteld door de raad op 10 maart 2014)



De mogelijkheid voor een extra verdieping op het buurthuis aan de Constantijn Huygensstraat 19 is ruimtelijk aanwezig. De schets geeft een indicatie van één van de vele mogelijke uitwerkingen.

Impressieschets (blz. 35)



Kijk op de wijk.... Opmerkingen bewoners (blz. 30)

In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Middelwatering is door omwonenden opgemerkt dat er een mogelijkheid zou zijn om op het pand aan de Constantijn Huygensstraat 19 een tweede laag te realiseren. In de ruimtelijke visie is daarvoor een impressie schets weergegeven.

Het gaat bij de onderhavige aanvraag om de wijziging van het gebruik van het bestaande pand van maatschappelijk naar wonen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan Middelwatering zal het vastgestelde kader worden verwerkt en een tweede laag mogelijk gemaakt worden. De eigenaar kan dan na vaststelling van het bestemmingsplan Middelwatering (naar verwachting juni 2015) beslissen of hij gebruik wil maken van de optie om de tweede laag te realiseren.

Deze is passend binnen de omgeving, waarbij de omliggende woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap (zadeldak).

Archeologie

Het betreft een bestaand pand. Er vindt daardoor geen enkele roering van de grond plaats. Archeologisch onderzoek is daarom niet van toepassing. Archeologie vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging naar wonen.

Parkeren

In de nota parkeernormen Capelle aan den IJssel (vastgesteld maart 2006) zijn normen opgenomen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen. Een woning van meer dan 100 m² heeft een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats. Deze parkeernorm is inclusief 0,3 pp voor bezoekers. Bezoekers parkeren moet altijd als een openbaar toegankelijke parkeerplaats worden aangelegd. Een verenigingsgebouw heeft een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO en maatschappelijke dienstverlening heeft een parkeernorm van 2,4 pp per 100 m² BVO. De wijziging van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen heeft een lagere parkeernorm tot gevolg, waardoor er geen parkeeroverlast te verwachten valt. Parkeren vormt geen belemmering bij de gebruikswijziging van maatschappelijk naar wonen, maar heeft zelfs een licht positief effect.

Conclusie

De wijziging van het gebruik van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen stuit op geen enkele belemmering. Door deze wijziging wordt het gebruik meer in overeenstemming gebracht met het omliggende gebruik, zijnde woningen. In de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Middelwatering, waarin het kader wordt weergegeven voor het nieuwe bestemmingsplan, is al voorzien in deze gebruikswijziging. Wij verzoeken de gemeenteraad derhalve om in te stemmen met de gebruikswijziging naar wonen en de (ontwerp)verklaring van geen bedenking te verstrekken.