

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET PROJECT JOHAN HORALAAN 4

1. Inleiding.

Dhr. Marc Prins, Studio Seven Architecten heeft eind september / begin oktober 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het deels veranderen van het bedrijfspand van Barselaar Autotechniek tot een woning aan de Johan Horalaan 4 te Midwolda namens dhr. Peter van den Barselaar.

Beleid

Het plan past in de politieke standpunten dat burgers meer toezicht kunnen houden op hun eigen sociale omgeving.

Bouwkundig inpasbaar

Dit pand heeft een groot oppervlak. Hierdoor is het mogelijk om beide functies in het pand te vestigen.

FTE

Voor de bedrijfsvoering van het gevestigde bedrijf heeft het geen invloed, dit blijft een eenmanszaak.

Bestemming woning

Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing. De functiewijziging van multi functionele zaal / bedrijfsruimte naar woningen is niet in strijd met het bestemmingsplan. De Gemeente Oldambt is positief over deze ontwikkeling en wil in principe meewerken aan de functiewijziging.

Projectbeschrijving

De huidige situatie.

Het huidige gebruik voor de Johan Horalaan 4 was een bedrijfsruimte in een voormalige multifunctionele zaal. De zaal werd gebruikt door de toneelvereniging en de uitvaartvereniging.

De nieuwe situatie.

Het nieuwe gebruik is achterhuis in de bestaande schil, het voorste gedeelte blijft gehandhaafd als bedrijfsruimte. Het pand wordt niet vergroot, in het achterhuis worden ramen toegevoegd vanwege de daglichttoetreding.

2. Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing.

De aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing is de verplichting uit indieningseisen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

3. Toetsing aan het huidige beleid

3.1 Rijksbeleid.

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid. Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is : "decentraal wat kan, centraal wat moet".

3.2 Provinciaal beleid

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geldende planologische regeling.

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Van toepassing is het geldende bestemmingsplan "Midwolda", ter plaatse geldt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met een max. bouwhoogte van 8 meter.

De te realiseren functies zijn niet in strijd met het geldende bestemmingsplan.

3.3.2 Stedenbouw.

Ruimtelijk verandert er niets.

3.3.3 Planologie.

In het kader van werkgelegenheid is het van belang dat Barselaar Autotechniek zich kan handhaven in Midwolda gedurende deze economische mindere periode.

3.3.4 Rijksbeschermd Stadsgezicht.

Het plan valt niet in een rijks beschermd stadsgezicht.

3.3.5 Welstandscommissie.

Advies Welstandscommissie volgt.

3.3.6 Verkeer en Parkeren.

- bestaande situatie

In de bestaande situatie is de parkeerbehoefte van de bedrijfsruimte is (overdag) **1** parkeerplaats.

- na verbouw

De parkeerbehoefte na verbouw bedraagt 's nachts voor de woning, **1** parkeerplaats.

De parkeerbehoefte na verbouw bedraagt overdag voor de woning, **1** parkeerplaats en van de bedrijfsruimte is **1** parkeerplaats. In totaal **2**.

Parkeerdruk omgeving

Er zijn voldoende vrije parkeerplaatsen in de omgeving om het saldo van 2 parkeerplaatsen op te vangen, bovendien zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie: Het plan past derhalve in het gemeentelijk beleid.

4. Milieu

4.1 Wegverkeerslawaaï

Er is geen geluids belaste gevel.

4.2 Luchtkwaliteit

Het plan is niet in strijd met de voorzieningen van de luchtkwaliteit aangezien het huidige pand nu ook in een woonwijk staat.

4.3 Externe Veiligheid

Diefstal en vandalisme is voor de opdrachtgever een zwaarwegend argument om de woning door middel van zelfbewoning te beveiligen. Wij hopen dat de Gemeente hieraan medewerking kan verlenen.

4.4 Bodem

Er is geen vervuiling in de bodem.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar, daarnaast heeft een ieder de gelegenheid om tijdens de procedure inspraak te hebben door middel van een zienswijze.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager is verantwoordelijk voor de omzetting van deels bedrijfsruimte naar woning. Ook de kosten voor de procedure, op basis van de gemeentelijke legesvordering, voor rekening van de opdrachtgever.

Het plan is uitvoerbaar en is een verbetering in het kader van duurzame bedrijfsvoering.

Studio Seven Architecten,
Marc Prins

Johan Horalaan 4 in Midwolda

Aanvraag

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het afsplitsen van een deel van de bedrijfsruimte voor het gebruik als woonruimte (op achterzijde erf) op het perceel, gelegen aan de Johan Horalaan 4 in Midwolda.

Vigerende bestemmingsplan

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Midwolda' van toepassing, dat de gronden bestemt tot 'Maatschappelijke doeleinden'.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, op basis van het bestemmingsplan is geen (dienst)woning toegestaan.

Afwijking

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan 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 1, sub a, onder 3°)

De kennisgeving van de verleende omgevingsvergunning moet te zijner tijd digitaal beschikbaar worden gesteld op de landelijke voorziening.

Beoordeling ruimtelijke onderbouwing

Algemeen

Het gaat om een voormalige aula. De schaal en maatvoering van het gebouw komt overeen met de schaal en maatvoering van de woonbebouwing aan de Johan Horalaan. Met de aanvrager is gesproken over, of de woning stedenbouwkundig gericht kan worden op de straat. De entree van de woning zou nabij de straatgerichte kop van het gebouw moeten komen. Ook moet het leslokaal opener zijn en bij voorkeur meer straatgericht worden gemaakt, in combinatie met de entree van de woning. Gelet op de indeling en bouwwijze van het pand is het erg ingrijpend de woning aan de voorzijde te situeren. Dit argument weegt niet zodanig zwaar dat de vergunning hierdoor geweigerd moet worden. De gemeente ziet het hiervoor beschreven stedenbouwkundige beeld als een groeimodel, iets waar in de toekomst naar toe gewerkt kan worden. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat in de toekomst de woning niet aan de achterzijde uitgebouwd kan worden. Aanvrager is hier positief over en heeft aangegeven, los van deze procedure, aanpassingen te overwegen die de voorkant van het pand meer een uitstraling als woongebouw geven. Hierbij moet gedacht worden aan het toevoegen van een raampartij aan de voorkant op de verdieping. De entree van de woning heeft op dit moment een zakelijke uitstraling, aanvrager overweegt hier ook een aanpassing.

Gemeentelijk beleid

Sociale veiligheid is geen speerpunt in gemeentelijk beleid, dit is voor de gemeente geen reden mee te werken aan extra woningen. Motivatie is hierboven aangegeven. In tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing staat zijn het plan en de te realiseren functies wel in strijd met het bestemmingsplan.

Geluid

De geluidbelasting op de gevel moet beoordeeld worden om te toetsen of aan het binnenniveau van 33 dB (Lden) wordt voldaan. Gelet op de verkeersintensiteit en de ligging in een 30 km zone is geen nader onderzoek vereist.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In de regeling NIBM is van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Woningbouwlocaties van niet meer dan 500 woningen vallen daaronder (ingeval van één ontsluitingsweg). In dit geval gaat het om de toevoeging van 1 woning in een bestaand gebouw. De functiewijziging zal "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

Het gaat hier niet om de sociale veiligheid. Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicokaart laat zien welke risicovolle situaties zich in een bepaald gebied bevinden. In de nabije omgeving ligt geen risicovol object. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van (geprojecteerde) risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen zoals wegen en buisleidingen. Externe veiligheid speelt daarom geen rol.

Bodem

Johan Horalaan 4 is een voor bodemverontreiniging onverdachte locatie. Er zijn geen vermeldingen van voormalige bedrijfsactiviteiten. Er is geen bodemonderzoek bekend op dit adres.

Van de directe omgeving is bekend dat aan de Hoofdweg 202 een PAK en zware metalen verontreiniging in de bovengrond zit, die verontreiniging is echter afgedekt met een verharding. De provincie heeft daarvan het volgende opgenomen in de bodemdatabase: "*Nader onderzoek op natuurlijk moment. Betreft NO naar verontreinigingen met zware metalen en PAK in bovengrond. Gehele locatie is voorzien van een verharding -> geen directe contactmogelijkheden*"

De verwachting is niet dat de verontreiniging de perceelsgrens overschrijdt, dat is echter nog niet onderzocht en zou met een nader bodemonderzoek vanuit het betreffende perceel nog moeten gebeuren om de ernst en omvang te bepalen. Voor voorliggende ontwikkeling geeft dit geen belemmering. De informatie uit de database is als bijlage opgenomen.

Archeologie

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangewezen als 'lage verwachting' en 'historische kernen en bebouwing, zijlen en verschansingen (WR-a2)'. Aangezien het hier alleen om een in pandige functiewijziging gaat is archeologisch onderzoek niet vereist..

Vooroverleg

De uitkomst van het wettelijk verplichte vooroverleg ontbreekt. Dit project valt binnen de categorie waarvan zowel het Rijk als de Provincie hebben aangegeven dat vooroverleg niet nodig is. Het plan moet nog wel aan het waterschap worden voorgelegd. Aangezien het om een functiewijziging van een bestaand gebouw gaat zal het verharde oppervlak niet toenemen.