

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van het bouwen van een loods voor gemengde doeleinden
op het perceel Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk



Initiatiefnemer: Kieviet afbouw
Pluvier 32
3245 TE Sommelsdijk

Opgemaakt: 4 januari 2016
S. Koppenaal

1.	INLEIDING.....	3
2.	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	4
	2.1 Ligging en beschrijving van het project.....	4
3.	GEMEENTELIJK BELEID.....	5
	3.1. Planologische situatie.....	5
4.	BELEIDSKADERS.....	7
	4.1 Rijksbeleid.....	7
	4.2 Provinciaal beleid.....	7
	4.3 Gemeentelijk beleid.....	7
5.	INTEGRALE AFWEGING.....	8
	5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	8
	5.2 Beeldkwaliteit.....	8
	5.3 Ontwikkelingsplanologie.....	8
	5.4 Archeologie.....	8
	5.5 Molenbiotoop.....	8
	5.6 Parkeren.....	8
6.	MILIEUASPECTEN.....	9
	6.1 Natuurbeschermingswet.....	9
	6.2 Waterhuishouding.....	9
	6.3 Geluid.....	9
	6.4 Externe Veiligheid.....	9
	6.5 Bodem.....	9
7.	BELANGEN VAN DERDEN.....	10
	7.1 Bedrijven van derden.....	10
	7.2 Belangen van derden.....	10
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	11
	8.1 Planschade analyse.....	11
	8.2 planschade overeenkomst.....	11
9.	PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN.....	12
	9.1 Procedure.....	12
	9.2 Planstukken.....	12
10.	Conclusie.....	13

1. Inleiding

De voorliggende onderbouwing is opgesteld in verband met een gewenst bouwplan op het perceel Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk, welke niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Het beoogde bouwplan betreft een loods welke gedeeltelijk zal worden gebruikt voor opslag ten behoeve van initiatiefnemer en trainingsdoeleinden voor de plaatselijke afdeling van het Rode Kruis. Het huidige pand betreft het voormalige 'Jailhouse' een jongerencentrum. Dit centrum moest zo'n 15 jaar terug de deuren sluiten in verband met de komst van een nieuwe woonwijk. De gemeente is lange tijd bezig geweest het pand te verkopen. De koper tevens initiatiefnemer wenst het pand te slopen en te vervangen door een nieuwe loods. Het beoogde gebruik wordt gemengde doeleinden met een gebruik van ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ingevolge het bestemmingsplan "Sommelsdijk" heeft het perceel Marnix Gijsenstraat 7 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het beoogde gebruik is hiermee niet in overeenstemming. Om de aanwezige gronden op afdoende wijze functioneel te kunnen benutten, wordt het beoogde bouwwerk groter dan het huidige. De oppervlakte wordt daardoor meer dan het huidige bouwvlak en daarnaast wordt het pand hoger in verband met gewenste sectionaal deuren welke het lossen van een vrachtwagen mogelijk moeten maken. Hierdoor wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden.

Initiatiefnemer heeft om het bouwwerk te kunnen realiseren een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is tevens een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Het verlenen van medewerking is mogelijk met een ruimtelijke procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingswet artikel 2.12 lid 1 sub a 3°. De aanvraag omgevingsvergunning dient in dit geval te worden gemotiveerd door een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document voorziet hierin. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken van het voorliggende initiatief of dit op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Ruimtelijke onderbouwing

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

1. Een beschrijving van het projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
4. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
5. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
6. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid;
7. Toetsing aan milieuregelgeving;
8. Flora en Fauna wet;
9. Archeologie;
10. Waterparagraaf.

Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de onderbouwing van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

2. Beschrijving van het project

2.1 Ligging en beschrijving van het project

Het project wordt gerealiseerd op de locatie Marnix Gijsenstraat 7 te Sommelsdijk, kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk sectie B nummer 6273. De locatie is gelegen op het bedrijventerrein 'Haveneind', wat is gelegen in de recent ontwikkelde woonwijk 'De Westplaat'. Het object is momenteel niet in gebruik.

Gegevens initiatiefnemer:

Naam: Kieviet Afbouw
Adres: Pluvier 32
Postcode: 3245 TE
Woonplaats: Sommelsdijk
Telefoon: 06-10126099

3. Gemeentelijk Beleid

3.1 Planologische situatie

Bestemmingsplan “Sommelsdijk”

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Sommelsdijk”. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk”. Deze gronden zijn bestemd voor sociale, culturele, onderwijs-, levensbeschouwelijke en (para)medische voorzieningen, voorzieningen voor sport- en recreatiebeoefening in verenigingsverband en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Ten behoeve van het beoogde gebruik van initiatiefnemer dient de bestemming te worden gewijzigd van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Gemengd – 1’. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de Bijlage 1 van de planregels, met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidszoneringsplichtige inrichtingen.
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sportvoorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. detailhandel, voor zover bestaand;
- g. productiegebonden detailhandel.

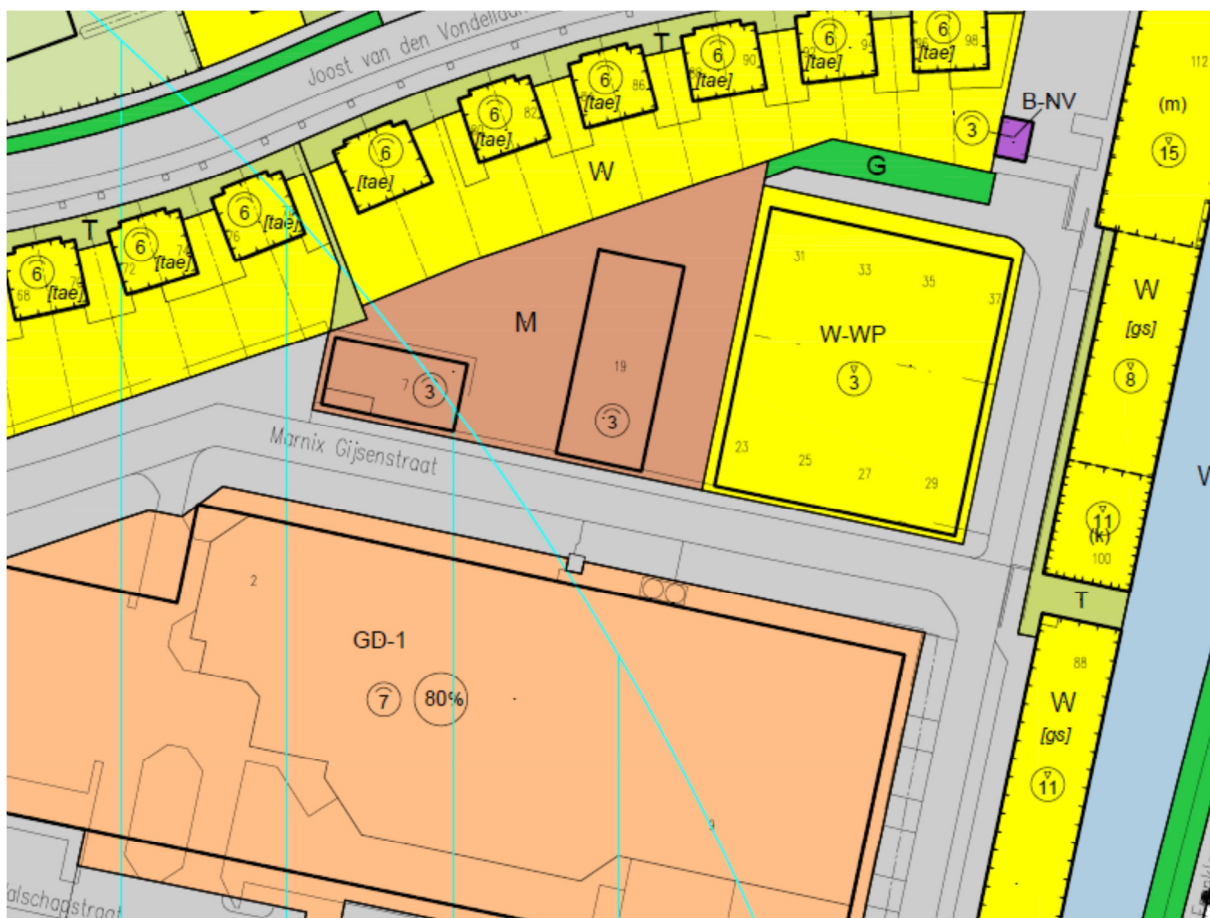
Zowel de binnen- als buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan beiden geen mogelijkheid de bestemming te wijzigen.

Het pand is eind jaren 80 van de vorige eeuw gebouwd aan de rand van het bedrijventerrein ‘Haveneind’. Dit bedrijventerrein was destijds gelegen aan open agrarisch gebied. Het pand is gebouwd als jongerencentrum ‘Jailhouse’. Dit was een ontmoetingsplaats voor jongeren waarbij ook live muziek aanwezig was. In 2010 is het jongerencentrum verhuisd naar een pand aan de Molenweg in Middelharnis.

Eind jaren 90 van de vorige eeuw is gestart met het realiseren van de wijk ‘Westplaat’. Als gevolg hiervan grenst het bedrijventerrein ‘Haveneind’ nu aan een woonwijk.

Na de verhuizing van het jongeren ontmoetingscentrum in 2010 is de gemeente gestart met verkoop van het pand. In 2015 heeft zich uiteindelijk een koper gemeld. Deze initiatiefnemer beoogt het pand te slopen en een nieuw pand terug te plaatsen. Het beoogde gebruik en gothoogte zijn echter in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is het beoogde pand niet passend binnen het bouwvlak.

Er is bereidheid om medewerking te verlenen teneinde de bestemming te wijzigen en van de planregels af te wijken voor wat betreft de toegestane maximale gothoogte. Daarvoor moet op grond van de Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a 3° wel een uitgebreide procedure worden gevolgd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken kan het uitgangspunt zijn, dat er een nieuw gebruik komt voor deze gronden.



Het pand Marnix Gijsenstraat 7 was eigendom van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het beleid van de gemeente is om panden welke niet nodig zijn voor een algemeen maatschappelijk belang af te stoten. Gezien de geschiedenis om het pand te verkopen en het beleid van de gemeente omtrent het eigen onroerend goed, heeft het college enige bereidheid om aan koper medewerking te verlenen voor het bouwen van een nieuwe loods.

Samengevat

De gewenste ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door het voeren van een procedure op grond van de Wabo artikel 2.12 lid 1 sub 3°. Voor dit bouwwerk is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig. Om reden dat het bouwwerk een volume heeft van minder dan 9.000 m³ en een oppervlakte minder dan 1.500 m², is de bevoegdheid om af te wijken door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De nota ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. het realiseren van onderhavig initiatief past binnen geen beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening Ruimte

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk stads- en dorpsgebied overeenkomstig de verordening 'Ruimte 2014' van de provincie Zuid-Holland. Het object betreft een voormalig jongerencentrum waarvan het gebruik in 2010 is beëindigd.

Ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte. De beschikbare gronden worden door transformatie hergebruikt.

Het beoogde gebruik als opslagruimte en trainingscentrum is niet in strijd met provinciaal beleid. De betreffende gronden maken onderdeel uit van een bedrijventerrein en zijn daarmee passend voor wat betreft de bestemming.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 bestemmingsplan "Sommelsdijk"

Van toepassing is het bestemmingsplan "Sommelsdijk", vastgesteld d.d. 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan, heeft het perceel Marnix Gijsenstraat 7 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruiken van het pand voor opslag en trainingscentrum is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Het beoogde gebruik is namelijk in strijd met de bestemming. Ingevolge het bestemmingsplan is daarnaast een goothoogte toegestaan van ten hoogste 3 m. Hieraan wordt in het plan ook niet voldaan. Om de beschikbare gronden zo optimaal mogelijk te gebruiken wordt de oppervlakte van het beoogde pand meer dan het beschikbare bouwvlak.

5. INTEGRALE AFWEGING

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij onderhavig initiatief is sprake van nieuwbouw van een loods. Beoogt wordt een pand te bouwen bestaande uit een bouwlaag met een goothoogte van 4.15 m en afgedekt met een kap met een nokhoogte van 7.72 m. Aan de achterzijde is de dakgoot van de uitbouw gelegen op een hoogte van 2,5 m. Er is gekozen voor een hellend dakvlak om schaduwwerking naar de achter liggende woning(en) uit te sluiten. Doordat initiatiefnemer de beschikbare gronden maximaal wenst te gebruiken, wordt beoogd een bouwwerk dat niet passend is binnen het bouwvlak.

5.2 beeldkwaliteit

Het bouwplan van de nieuwe loods is voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het laatst ingediende plan is, gelet op hoofdvorm en architectuur, naar mening van de welstandscommissie voldoende passend in de omgeving.

5.3 Ontwikkelingsplanologie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling dient dan ook om die reden te worden gerealiseerd middels een ruimtelijke procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wabo. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient dan ook ter motivering van deze procedure.

5.4 Archeologie

Het beoogde plan heeft betrekking op nieuwbouw en uitbreiding. Ingevolge de planregels mogen geen bouwwerken worden opgericht welke dieper reiken dan 0,5 m en geen oppervlakte hebben dan 500 m². De oppervlakte van de nieuw te bouwen loods bedraagt ca. 160 m². Het plan blijft daarmee binnen de gestelde oppervlakte norm. Het nieuwe pand is ter vervanging van een bestaand pand. Daarmee is de grond in een eerder stadium al geroerd. Verder is direct achter de bebouwing een woonwijk gerealiseerd. De kans dat archeologische waarde verloren gaat door toedoen van dit plan is vrijwel uitgesloten.

5.5 Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen de Molenbiotoop en gelegen op een afstand van 378 m vanaf de molen. Op deze afstand mag de maximale bouwhoogte ten hoogste $(378 : 30)$ 12,6 m bedragen. Het bouwplan frustreert niet de molenbiotoop.

5.6 parkeren

Het perceel voorziet niet in parkeergelegenheid. Parkeren zal dan ook voornamelijk langsparkeren zijn op de openbare weg.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Natuurbeschermingswet

Het projectgebied is niet gelegen nabij natuurgebieden

6.2 Waterhuishouding

Met de voorgenomen ontwikkeling is binnenstedelijk. Een wateradvies kan derhalve achterwege blijven.

6.3 Geluid

Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van een bedrijventerrein direct aansluitend op een woonwijk. Het beoogde gebruik bedraagt ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het beoogde gebruik worden geen activiteiten toegepast, die een langdurige geluidsproductie tot gevolg hebben.

6.4 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van Externe veiligheid.

6.5 Bodem

Het voormalige gebruik van het jongerencentrum heeft geen gevolgen gehad voor de bodem. Gelet op het beoogde gebruik is een bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming niet aan de orde en is de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik.

7. BELANGEN VAN DERDEN

7.1 Bedrijven van derden

Het beoogde perceel maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein. Het perceel is gelegen aan een openbare weg. Naast het perceel is een schietvereniging. Het beoogde gebruik van de nieuwe loods zal de overige bedrijven niet frustreren.

7.2 Belangen van derden

Door onderhavig initiatief worden vermoedelijk geen belangen van derden geschaad. In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen derden de mogelijkheid hebben om hun zienswijze in te dienen. Deze zullen door de gemeente beoordeeld en in overleg met initiatiefnemer afgewogen worden.

8. ECONMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Planschade analyse

Zoals uit deze onderbouwing blijkt, wordt geen conflict verwacht met andere partijen. Het nieuwe beoogde bouwwerk is hoger dan het bestaande. Om de impact op de omgeving met name de aangrenzende woonwijk te beperken is bouwwerk zodanig ontworpen dat de impact op de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft.

8.2 planschade overeenkomst

De mogelijkheid tot het indienen van een planschade door derden kan niet worden uitgesloten. Toch zal de gemeente veelal vragen om een planschade overeenkomst af te sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer. Eventuele planschade komt als gevolg daarvan deels of geheel voor rekening van de aanvrager. Op grond van afdeling 6.1 Wro is een planschade-overeenkomst afgesloten.

9. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

9.1 Procedure

Om de voorgenomen bouw definitief te maken, is door initiatiefnemer een omgevingsvergunning ingediend. Om reden dat de bouw niet te realiseren is binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan, is een procedure noodzakelijke op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer deze wordt gemotiveerd door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag omgevingsvergunning, alsmede de ruimtelijke onderbouwing met daarnaast de zakelijke beschrijving zullen overeenkomstig artikel 3:8 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, voor het door belanghebbenden naar voren kunnen brengen van zienswijzen.

9.2 Planstukken

Tot de planstukken behoren:

- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de onderhavige ruimtelijke onderbouwing;
- de zakelijke beschrijving.

10. Conclusie

Dit onderdeel is bedoeld om een nieuw gebruik te geven aan het voormalig jongeren-centrum 'Jailhouse' waarbij de gemeente al 5 jaar lang inspanning verricht om dit verkocht te krijgen

Voor de nieuwe eigenaar was het huidige pand niet bruikbaar voor de beoogde activiteiten. De nieuwe eigenaar heeft om die reden een plan laten ontwikkelen wat zoveel mogelijk passend is in het gebied. De welstandscommissie heeft op dit plan ook positief advies gegeven.

Het beoogde pand is groter dan het huidige wat tot gevolg heeft dat het niet passend binnen de planregels van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om medewerking te verlenen, behoudens rechten van derden. Een en ander door het verstrekken van een omgevingsvergunning met daarbij een besluit om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo. Ten behoeve van dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het plan is niet in strijd met rijksbeleid en voldoet aan de eisen welke gesteld zijn opgenomen in het provinciaal planologisch- en gemeentelijk beleid. Bovendien heeft het project geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving en ondervindt het project geen hinder van en voor in de omgeving voorkomende activiteiten.

Er is derhalve ruimte voor de gemeente Goeree-Overflakkee om mee werken aan het onderhavige initiatief.