



Leefomgeving

Datum: 10 februari 2014
Eenheidsmanager/ Ronald Stoffelsma
Progr. Manager:
Opsteller: Esther Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Albert Smit
Registr.nr.: BB00204/Pq4520

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Eenheid/ Programma/ Naam Datum

R. Stoffelsma

Paraaf: 26-3-2014

J. Comino

Paraaf: 26/3/2014

Openbare besluitenlijst: ☒ Ja ☐ Nee
Bekendmakingsplicht: ☒ Ja ☐ Nee
O.R.: ☐ Ja ☒ Nee

Bij besluit in mandaat:

Mandaatnummer:

Informeren van de raad:

- ☐ Alleen via openbare besluitenlijst
- ☐ Via lijst ter inzage liggende stukken
- ☐ Via brief en stuk(ken) ter inzage
- ☐ Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
- ☐ Via brief

Vervolgprocedure:

Behandeling in de raad:

- ☐ Informatief
- ☐ Opiniërend
- ☐ Besluitvormend

Afhandelen door : Esther Langbroek

Kopie besluit : Esther Langbroek

Deponeren Paraaf :

Voorstel aan B&W

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand (Gratamahuis) op het perceel Vaart ZZ 11-13 te Assen.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht";
3. Besluiten het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage te leggen;
4. Besluiten de onder 2 en 3 genoemde besluiten als definitieve besluiten aan te merken wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend.

Achtergrond:

Op 21 oktober 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door Remkes Assen Beheer BV. Onderhavig voornemen betreft het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand aan de Vaart ZZ 11-13 naar "wonen".

Onderhavig pand heeft jarenlang dienst gedaan als kerkgebouw ("Julianagebouw"). De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping van het bestaande pand ten behoeve van 7 appartementen. Het betreft hier enkel inpandige werkzaamheden en geen uitbreiding van het bestaande bouwvolume.

Tevens is uit akoestisch onderzoek gebleken dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Hiervoor is een hogere grenswaarden noodzakelijk.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B			
WB			
WS			
WM			
WL			
WH			
S			

Besluit B&W

Datum:

B & W - 3 APR 2014 NR.

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand (Gratamahuis) op het perceel Vaart ZZ 11-13 te Assen.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht";
3. Besluiten het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage te leggen;
4. Besluiten de onder 2 en 3 genoemde besluiten als definitieve besluiten aan te merken wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend.

Achtergrond:

Op 21 oktober 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door Remkes Assen Beheer BV. Onderhavig voornemen betreft het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand aan de Vaart ZZ 11-13 naar "wonen".

Onderhavig pand heeft jarenlang dienst gedaan als kerkgebouw ("Julianagebouw"). De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping van het bestaande pand ten behoeve van 7 appartementen. Het betreft hier enkel inpandige werkzaamheden en geen uitbreiding van het bestaande bouwvolume.

Tevens is uit akoestisch onderzoek gebleken dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Hiervoor is een hogere grenswaarden noodzakelijk.

Argumenten:**Huidige situatie**

Onderhavig pand heeft jarenlang dienst gedaan als kerkgebouw ("Julianagebouw"), maar wordt nu gereed gemaakt voor appartementen op de bovenverdieping. Het beoogde pand ligt aan de Vaart ZZ, tegenover de zwaaikom, schuin tegenover de nieuwe Kolk, nabij het centrum van Assen.



Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan “Beschermd Stadsgezicht”. Onderhavig perceel heeft de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Artikel 7 van voornoemd bestemmingsplan bepaalt dat deze gronden enkel bestemd zijn voor gebouwen van bijzondere aard, zoals kantoorgebouwen, woonvormen met bijbehorende centrale voorzieningen, gebouwen bestemd voor gebruik door c.q. ten behoeve van instellingen voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid. De beoogde ‘woonfunctie’ valt hier niet onder.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van de bovenverdieping van het bestaande pand naar ‘wonen’. Tevens vinden er interne bouwwerkzaamheden plaats voor het realiseren van 7 appartementen. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande bouwvolume.

Ruimtelijke analyse toekomstige situatie

Het versterken van woonfuncties (ook vanwege sociale controle) in de binnenstad wordt voorgestaan. Daarbij is het belangrijk dat leegstaande panden een nieuwe functie krijgen. Tevens wordt door medewerking aan onderhavig verzoek geanticipeerd op toekomstig beleid vertaald in het concept bestemmingsplan voor de binnenstad. Het betreft een karakteristiek pand met architectuurhistorische waarde en een sterk beeldbepalend element tussen de waardevolle, overwegend laat negentiende eeuwse en vroeg twintigste eeuwse bebouwing aan de Vaart. Het pand heeft een grote ensemblewaarde welke deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht. Een nieuwe functie met behoud van karakteristiek is dan ook van groot belang.

Welstandsnota en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Vaart is een van de essentiële elementen in de ruimtelijke structuur van Assen en loopt tot vlakbij het centrum. De bebouwing kenmerkt zich onder meer door een aantal aanzienlijke huizen, een aantal pakhuizen, enkele voormalige bedrijven en de kazernegebouwen. De thans aanwezige bebouwing in dit deelgebied is overwegend ontstaan in de periode tussen 1850 en 1940. Slechts op een beperkt aantal locaties komt bebouwing van recente datum voor.

Met name in het gedeelte nabij het centrum liggen de gebouwen dicht op de straat. De voorgevelrooilijn kent slechts hier en daar verspringingen. Aan de achterzijde zijn de gebouwen veelal uitgebreid of liggen de bedrijfsruimten. De bebouwing is overwegend in een sterke onderlinge verwantschap opgebouwd, met kenmerken van de ambachtelijk-traditionele bouwstijl.



Het beleid is er op gericht om de historisch-ruimtelijke structuur en bebouwing te handhaven en/of te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden ingepast binnen de bestaande kwaliteiten.

Onderhavig initiatief betreft een wijziging van het bestaande gebruik met behoud van de historische waarden.



Cultuurhistorie

Het Gratamahuis werd rond 1810 aan de zuidzijde van de Vaart gebouwd in opdracht van rechter Sibrand Gratama. Naast rechter was hij redacteur van de Provinciale Drentsche en Asser Courant. De drukkerij van de krant werd door zoon Jan in 1858 achter het huis gevestigd.

Het pand maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht en is een rijksmonument.

Parkeren

Het perceel is via de achterzijde niet bereikbaar, waardoor parkeren niet op eigen perceel kan worden opgelost. In onderhavig gebied geldt vergunning parkeren. Er ligt echter al een hoge parkeerdruk in gebied (parkeervergunningen). Het parkeren wordt dan ook middels een abonnement in de parkeergarage van De Nieuwe Kolk opgelost.

Geluid

Naar aanleiding van het beoogde gebruik "wonen" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Vaart ZZ en de Collardslaan.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden, zodat een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is. Omdat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moet onderzocht worden of de geluidsbelastingen middels maatregelen verlaagd kan worden. Uit onderzoek is gebleken dat maatregelen aan de bron door beperking van verkeersintensiteit, het veranderen van het snelheidsregime, of afschermingen en geluidswallen, gezien de beperkte omvang van het plan niet doelmatig en efficiënt kunnen worden uitgevoerd.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een hogere grenswaarde. De binnenwaarde (33dB) dient te worden gewaarborgd door het toepassen van gevelmaatregelen.

Ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin komen diverse punten aan de orde, zoals geldend beleid, de diverse milieu aspecten en economische uitvoerbaarheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (ruimtelijke) bezwaren zijn tegen dit plan.

Procedure

Onderhavig verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Tevens past het verzoek niet onder de categorieën van gevallen genoemd in artikel 4 van het Bor, aangezien het aantal woningen niet gelijk blijft. Medewerking aan het verzoek is dan ook enkel mogelijk via een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo en het verlenen van een hogere grenswaarde overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Kanttekeningen / risico's:

Nvt

Financiële toelichting:

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief en het beoogde pand is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend. De kosten van het project zijn hiermee voldoende gedekt. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

Communicatie:

De aanvraag wordt ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Daarbij wordt het besluit hogere grenswaarde voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent het ontwerp-besluit kenbaar te maken.

Tevens is het plan en de ruimtelijke onderbouwing te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Personeel en Organisatie:

Nvt

Uitvoering en planning:

Na afloop van de periode van ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden voorzien van commentaar en opnieuw worden voorgelegd aan uw college.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt gelijk overgegaan tot vergunning verlening van onderhavig initiatief en het opnieuw ter inzage leggen van het besluit.

Evaluatie:

Nvt