

Ruimtelijke onderbouwing

Splitsing Surinamehof 19/Statensingel 8 in twee woningen

Gemeente IJsselstein

Datum: 17 februari 2014

Aanleiding/achtergrond

Aan de Surinamhof 13 t/m 19 zijn vier woon-werkeenheden gebouwd. Het bedrijfsgedeelte van de panden heeft een eigen adres, huisnummer en ingang, te weten Statensingel 2 t/m 8.

De aanvraagster van de omgevingsvergunning wil de woon-werkeenheden Surinamhof 19 / Statensingel 8 splitsen in twee woningen. In 2011 is het naastgelegen pand al op deze wijze gesplitst. Het toenmalige bestemmingsplan "Zenderpark eerste fase, 1^e deelplan" stond splitsing van de vier woon-werkeenheden in 8 woningen toe. In september 2012 is het bestemmingsplan "Zenderpark" van kracht geworden. Het pand ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan "Zenderpark" staat de splitsing niet toe. Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo, het "Wabo projectbesluit".

Bestemmingsplan Zenderpark, strijdigheid

Het pand Surinamhof 19/ Statensingel 8 ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Zenderpark" en heeft de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "Bedrijf" ter plaatse van het deel aan de Statensingel.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. parkeren op eigen erf;
- d. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- h. een lift ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lift';
- i. het behoud en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Slechts het bestaand aantal woningen is toegestaan. Onder bestaand wordt het volgende verstaan: "Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald". Dus het bestaand aantal woningen is het aantal woningen dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig was. Door de splitsing wordt er één woning toegevoegd. Dit is strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Is toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk?

Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo, een afwijkingsprocedure. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsprocedure die het toevoegen van een woning mogelijk maakt zodat medewerking alleen mogelijk is met een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Medewerking verlenen met de "kruimelgevallen regeling" is alleen mogelijk indien het aantal woningen niet toeneemt. Omdat er een woning wordt toegevoegd aan het bestaand aantal woningen, kan dit alleen met een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wabo) met uitgebreide procedure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag

niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Vooroverleg

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo-projectbesluit bevat is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met 'betrokken gemeenten en waterschappen' en met 'die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

- De splitsing is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is geen sprake van provinciaal belang. Vooroverleg is niet noodzakelijk.
- Op 17 februari 2014 is de digitale watertoets doorlopen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Overwegingen

Het gehele pand Surinamhof 19/Statensingel 8 heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan staat de volledige bewoning van het pand door één huishouden toe. Daarnaast zijn ter plaatse van de Statensingel 8 bedrijfsactiviteiten in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging toegestaan.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid zijn geen bedrijven, anders dan de woon-werkeenheden, aanwezig. Ter plaatse van het bedrijfsdeel van de woon-werkeenheden aan de Statensingel zijn bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging toegestaan. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Gezien dit feit zijn er voor het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de splitsing.

Bodem

Er moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het gehele pand heeft al een woonbestemming, met de aanvraag wordt geen andere functie (bestemming) aan het pand gegeven, zodat geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid nodig is.

Water

Het watertoetsproces is op 17 februari 2014 digitaal verlopen via www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Flora- en fauna

Er vinden geen activiteiten plaats die van invloed zijn op beschermde soorten, danwel een negatieve invloed hebben op beschermde natuurgebieden.

Parkeren en verkeer

De woning aan de Surinamehof heeft een inpandige garage. Aan de Surinamehof zijn drie openbare parkeerplaatsen aanwezig. Aan de Statensingel zijn twee parkeerplaatsen aan het pand toe te rekenen. (er zijn acht parkeerplaatsen voor de vier bedrijfspanden).

Door de aanvraag wordt het gebruik ter plaatse van het bedrijfsgedeelte gewijzigd naar een woning. Op grond van het parkeerbeleidsplan is voor een woning (goedkoop, rest bebouwde kom) een parkeernorm opgenomen van 1,4 – 1,7 pp per woning.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging A zijn zowel dienstverlenende activiteiten als bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze activiteiten zijn ter plaatse van de Statensingel toegestaan. Op grond van het parkeerbeleidsplan ligt de parkeernorm voor deze activiteiten tussen de 0,8 – 3,3 pp per 100 m² bvo. Het pand heeft een bvo van 76 m². Dit resulteert in 0,6 - 2,5 pp.

Voor het pand zijn twee parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm voor een woning. Als we de parkeerbehoefte van een woning vergelijken met de parkeerbehoefte bij de bedrijfsactiviteiten, dan is er ook geen sprake van een nadeliger situatie.

Het aantal verkeersbewegingen rondom de woning zal niet meer zijn dan het aantal verkeersbewegingen bij een bedrijf.

Luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen rondom de woning zal niet meer zijn dan het aantal verkeersbewegingen bij een bedrijf. Er zal geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart is in de omgeving van de Surinamhof/Statensingel één risicovolle inrichting aanwezig, een lpg-installatie aan de Weg der Verenigde Naties. Voor deze inrichting is een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 35 meter vanaf het vulpunt aangegeven. De ontwikkeling ligt buiten de risicocontour.

Transport gevaarlijke stoffen

Volgens de risicoatlas vindt over de provinciale weg N210 transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 200 m. De Surinamehof/Statensingel ligt buiten het invloedsgebied van deze weg.