

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en gebruiken van het voormalige gymnastieklokaal aan de Ds. van Eyck van Heslingastrjitte 47 te Berltsum als woning en commerciële ruimte

Mei 2014

1. Inleiding

Aan de Ds. van Eyck van Heslingastrjitte 47 in Berltsum bevindt zich een voormalig gymnastieklokaal. Door de bouw van een nieuw schoolgebouw, met daarin een sportzaal is het gebouw sinds augustus 2013 buiten gebruik. De gemeente Menameradiel heeft als eigenaar van het gebouw een prijsvraag uitgeschreven met als vraag een nieuwe, passende functie in en voor het bestaande gebouw te vinden. Als meest geschikt en meest kansrijk is een plan beoordeeld dat uitgaat van een flinke verbouwing van het pand tot woonhuis met een kleinschalig reparatie- en verkooppunt van witgoed. Een functie die prima past in het pand en de omgeving, maar op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan.

2. Ruimtelijk-functionele afweging

Het pand in kwestie is gebouwd als gymnastieklokaal en heeft die functie ruim 40 jaar vervuld. Het is zo'n 400 m² groot en staat vrij op een kavel van zo'n 1.200 m². Aan de oostzijde bevindt zich op zo'n 10 m. afstand een aantal twee-onder-een-kap bejaardenwoningen, aan de westzijde het dorps huis en het Groene Kruisgebouw, op ongeveer 15 m. afstand. Het geheel maakt onderdeel uit van een woonomgeving aan de zuidzijde van Berltsum. Aan de voorzijde bevinden zich enkele parkeerplaatsen haaks op de openbare weg. Het perceel waarop de voormalige gymzaal staat is overwegend met gras en struiken ingericht, zonder verdere bebouwing.

Afgezien van de benodigde bouwtechnische aanpassingen die nodig zijn om een pand als dit geschikt te kunnen maken als woning en commerciële ruimte is het ruimtelijk-functioneel goed inpasbaar. Voor wat betreft de woonfunctie spreekt dat voor zich in een omgeving met overwegend woningen. Voor de commerciële ruimte geldt dat deze in omvang beperkt wordt tot de op de bij deze onderbouwing behorende kaart en niet groter dan een kleine 200 m² zal zijn. Dit om te voorkomen dat in een overwegende woonomgeving als deze een grote detailhandelsvestiging, met bijbehorende verkeersaantrekkende werking zou ontstaan. De afstand tussen de commerciële functie, zijnde reparatie en verkoop van witgoed, en de woningen, is passend volgens de indicatieve normen in deze. De brochure Bedrijven en milieuzonering geeft een afstand van 10 m. tussen detailhandel (SBI-code 52), respectievelijk reparatie-inrichtingen (SBI-code 527) en woningbouw. Ter ontsluiting van het pand per auto wordt een in/uitrit aangelegd, in combinatie met toevoeging van een aantal parkeerplaatsen.

3. Stedebouwkundige afweging

Het gymnastieklokaal is gebouwd volgens een standaard-ontwerp uit de jaren '60 en heeft als zodanig nauwelijks architectonische waarde. Een belangrijke beweegreden om het onderhavige ontwerp te selecteren is geweest het verbouwingsplan zoals dat is voorgelegd. Met enkele ingrepen in het bestaande gebouw wordt van een betrekkelijk saaie "blokkendoos" een aantrekkelijk gebouw gemaakt, dat zich uitstekend leent voor de beoogde functie, met verwijzingen naar het oorspronkelijke gebruik. Het betreft aanpassingen in de aanblik en de indeling; er worden geen ruimten bij-, aan- of opgebouwd. Het geheel kan, met een meer ingerichte tuin een verlevendiging van de bestaande woon- en leefomgeving betekenen.

3. Beleidskader

Functieverandering van een bestaand gebouw binnen de bebouwde kom is veelal inpasbaar en procedureel eenvoudig te faciliteren wanneer voldaan kan worden aan de randvoorwaarden die in de volgende paragraaf zijn benoemd. Het toevoegen van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied is eveneens beleidsmatig onomstreden; het vroegere keurslijf van de contingentering is niet meer. Daarnaast past dit plan in een tijd dat ieder initiatief dat erop gericht is leegstand en/of verpaupering te voorkomen verwelkomd, of in ieder geval serieus bestudeerd zou moeten worden.

Al met al is er voldoende legitimiteit om af te wijken van de geldende bestemming voor het gymnastieklokaal, te weten "maatschappelijke doeleinden".

5. Randvoorwaarden

Hinder

Het gymnastieklokaal zal worden verbouwd volgens een bij deze ruimtelijke onderbouwing behorend ontwerp dat ten grondslag zal moeten liggen aan een al dan niet gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning. Deze verbouwing zal moeten voldoen aan de actuele de eisen uit het Bouwbesluit. De vrijstaande ligging van dit pand, in combinatie met de beperkte omvang van de detailhandels- en reparatiefunctie en de voorgenomen eigentijdse verbouwing garanderen een goede inpassing. In combinatie met de voorgenomen werkzaamheden aan de riolering en de openbare ruimte in dit deel van Berltsum zal de toegang tot het perceel worden aangepast en zullen enkele dwarsparkeerplaatsen worden toegevoegd. Extra parkeerdruk op de omgeving zal dus niet optreden.

Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgenomen dat projecten die niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het toevoegen van een woonfunctie in een bestaand pand zal niet van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. Dit bouwplan betreft een verandering van het gebruik van een bestaand pand. De effecten op beschermde natuurwaarden kunnen als nihil worden ingeschat.

Cultuurhistorie en archeologie

In dit geval wordt beperkt verbouwd en gesloopt aan een pand uit de jaren '60 in een uitleglocatie te Berltsum. Er zijn dan ook geen effecten op cultuurhistorie en archeologie.

Water

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Externe veiligheid

De veiligheidsrisico's in het kader van de externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden en een groepsrisico. De bijbehorende normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Op de risicokaart van de provincie Fryslân staan de risicobronnen en de risico-ontvangers aangegeven. In de nabijheid van de onderhavige locatie bevinden zich noch risicobronnen, noch risico-ontvangers. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Bodem

In dit geval wordt beperkt verbouwd en gesloopt. Er zijn dan ook geen effecten op de bodem.

6. Juridische toelichting

Om het planvoornemen mogelijk te maken is artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. In deze procedure wordt de procedure behorende bij het zogenaamde Projectafwijkingsbesluit benoemd. Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Een omgevingsvergunning herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In dit geval gaat het om de regels ten aanzien van het gebruik van het pand; de regels over bebouwingsbepalingen, maatvoeringen en dergelijke die op grond van het bestemmingsplan voor dit perceel gelden blijven van toepassing.

De onderhavige omgevingsvergunning zal zijn doorwerking vinden in het bestemmingsplan bij de voorgenomen en noodzakelijke herziening van het Bestemmingsplan Berlikum in 2015/16.

7. Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat in eigendom overgaat van de gemeente Menameradiel naar een particulier. Er is geen kostenverhaal aan de orde en daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8. Bijlagen

- Situatie
- Ontwerp d.d. 4 november 2013
- Verbeelding
- Besluit omgevingsvergunning (wordt later toegevoegd)