

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Aanvraag

Er is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het bouwen van een horecapand met vier appartementen op het adres Markt 8 en Nieuwestraat 4 in Groenlo.

Bestemmingsplan

Voor de betreffende percelen geldt het bestemmingsplan 'Stadscentrum Groenlo'. Het perceel Nieuwestraat 4 is hierin bestemd als 'Centrum-1'. Voor het perceel Markt 8 geldt deze bestemming eveneens, maar dit perceel is daarnaast ook voorzien van de functieaanduiding 'horeca'. Horecavoorzieningen tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Horeca activiteiten', zijn toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Alleen bestaande woningen (in dit geval twee) zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 9 en 12 meter. Daarnaast is een klein deel van de nieuwbouw gelegen op gronden welke aangewezen zijn voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Het plan voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Het pand wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en de maximum goot- en bouwhoogte worden overschreden. Tevens worden twee woningen extra gerealiseerd en wordt de horeca uitgebreid richting Nieuwestraat 4.

Afwijking van het bestemmingsplan

Middels toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het mogelijk af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Dit kan via een omgevingsvergunning met een zogenaamde projectafwijking.

Beleidsregels Wabo

De raad heeft in zijn vergadering van 2 november 2010 de 'Beleidsregels Wabo' vastgesteld. Daarin zijn categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad voor het toepassen van een projectafwijking niet is vereist. Wel heeft de raad besloten op de hoogte te willen blijven van ingekomen verzoeken om omgevingsvergunning Wabo, onderdeel planologie, door ingekomen verzoeken als kennisgeving te behandelen in het presidium. Indien nodig kan het presidium beslissen alsnog de aanvraag om een projectafwijking te behandelen in de raad.

De aanvraag en de beleidsregels

Motivatatie

Wonen

Nieuw te bouwen woningen dienen aan te sluiten bij de vraag. De functie horeca met daarboven wonen past in het centrumgebied en sluit aan bij de omgeving. De onderhavige locatie leent zich alleen voor de realisatie van appartementen. Uit woononderzoeken blijkt dat voor Groenlo geldt dat er ruimte is voor koopappartementen. De vier appartementen in het plan worden levensloopbestendig uitgevoerd, worden voorzien van een lift en sluiten aan bij de vraag.

Parkeren

In beginsel moet een bouwplan op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. In de huidige situatie zijn voor Markt 8 en Nieuwestraat 4 theoretisch gezien 22 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan heeft een behoefte van 32 parkeerplaatsen én zorgt er daarnaast voor dat twee parkeerplaatsen opgeheven worden. Door deze ontwikkeling ontstaat een theoretisch tekort van elf openbare parkeerplaatsen en een gehandicaptenparkeerplaats. Het tekort zal in de praktijk 34 parkeerplaatsen bedragen. Dit tekort wordt vooral veroorzaakt door het vergroten van de horecagelegenheid.

Voor een centrumgebied kan het college ervoor kiezen gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid. Het creëren van extra parkeerplaatsen in de nabije omgeving is qua beschikbare ruimte in dit geval geen optie. De uitkomsten van het parkeeronderzoek in het centrum van Groenlo laten in de nabije omgeving vrijwel geen compensatiemogelijkheden zien door gebruik van bestaande parkeercapaciteit. De parkeerdruk binnen de gracht is daarvoor te hoog. Op parkeerterreinen op verdere (loop)afstand binnen de gracht en buiten de gracht is her en der parkeercapaciteit beschikbaar. Het specifiek toewijzen van parkeerplaatsen aan een initiatief is echter lastig. Het inpassen van de nodige parkeerplaatsen wordt in dit geval toegewezen aan de Maliebaan of het parkeren aan de rand van het centrum, waar de parkeerdruk volgens parkeeronderzoek acceptabel is.

De bestaande twee parkeerplaatsen (1 blauwe zone en een gehandicaptenparkeerplaats) voor de panden aan de Markt 8 en Nieuwestraat 4, die door het bouwplan komen te vervallen, zullen een extra druk geven op het parkeren in het centrum van Groenlo. In de nabije omgeving is geen ruimte om deze twee parkeerplaatsen te compenseren. Bovendien is de gehandicaptenparkeerplaats aan deze zijde van het centrum de enige. Mogelijk past compensatie van, met name, de invalidenparkeerplaats op termijn binnen het plan 'vergroenen Beltrumsestraat' in combinatie met parkeren.

Het college vindt het belang van een dergelijke herontwikkeling op de betreffende locatie en de daarmee te behalen kwaliteit dusdanig groot, dat deze naar haar mening het tekort aan parkeerplaatsen en het opheffen van twee parkeerplaatsen rechtvaardigt en is daarom bereid om af te wijken van de parkeernorm.

Ook voor onderhavig plan is de watertoetstabel ingevuld:

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)?	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1

Het betrokken perceel is reeds en wordt opnieuw volledig (bebouwd en) verhard. Dit maakt het erg moeilijk om hemelwater op eigen terrein te infiltreren. Gelet op de specifieke omstandigheden kan in dit geval akkoord worden gegaan met het gescheiden aanleveren van het vuil- en hemelwater, mits aan de volgende voorwaarden (welke ook aan de vergunning worden gekoppeld) wordt voldaan:

- Exploitant moet het hemelwater afkoppelen en bovengronds aanbieden aan de openbare weg. Dit moet geschieden op meerdere locaties aan het perceel en zowel aan de zijde Markt als aan de zijde Nieuwestraat om een 'rivier' tijdens neerslag te voorkomen;
- Exploitant legt voor eigen rekening een inspectieput aan ter hoogte van de erfgrans. Exploitant legt eveneens een vetvangput aan op, bij voorkeur, eigen terrein. Hiervoor levert exploitant aan de gemeente een revisietekening aan en foto's van de aanleg van de inspectie- en vetvangput.

Bodem

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 18 juni 2020, nr. MT-200068). De omgevingsdienst Achterhoek heeft dit onderzoek beoordeeld en geconcludeerd dat het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. De bodemkwaliteit is geschikt voor een gebruik als Wonen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig en aan de vergunning hoeven dan ook geen bodemspecifieke voorwaarden te worden verbonden.

Het langtijdgemiddelde geluidniveau en het maximale geluidniveau van het stemgeluid voldoen niet aan de standaardwaarde van het geluidbeleid. Omdat het een nieuwe situatie betreft zou geen medewerking kunnen worden verleend. Echter, na het opnemen van de maatregel in de vergunning dat luid roepen en schreeuwen op het terras niet is toegestaan, voldoen het langtijdgemiddelde geluidniveau en het maximale geluidniveau van het stemgeluid op het terras aan de grenswaarde van het geluidbeleid. Omdat wordt voldaan aan de vereiste binnen niveaus in de woning wordt in overweging gegeven om in deze situatie af te wijken van het geluidbeleid en de grenswaarden als maatgevend te beschouwen.

Luchtkwaliteit

De Nederlandse wetgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer ("Wet luchtkwaliteit"). In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan de grenswaarden (normen) voor verschillende luchtvervuilende stoffen. In de praktijk is alleen bij stikstofdioxide en fijn stof mogelijk sprake van normoverschrijding, zodat de beoordeling tot deze stoffen beperkt blijft. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten en regelingen met daarin het centraal staande begrip 'niet in betekenende mate':

- Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luch

De activiteiten worden in relatie tot de ligging in gemengd gebied geacht zodanig weinig belastend te zijn voor hun omgeving, dat deze zelfs aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd (zie ook bijlage 4 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering).

De voorgenomen activiteiten vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden in dit geval geen specifieke afstanden. Wel moet worden voldaan aan normen op het gebied van onder meer geluid en geur. Zie daarvoor de kopjes 'Geluid' en 'Geur'.

Beoordeling omliggende bedrijven

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich vooral bedrijven in de bestemming centrumdoeleinden, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel. Deze bedrijven vallen in categorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, die zich voor gemengd gebied laat corrigeren naar 0 meter. Verder bevindt zich op korte afstand een bedrijfsbestemming. Hierbinnen zijn slechts bedrijven in categorie 1 toegestaan, zodat ook hiervoor een gecorrigeerde richtafstand van 0 meter geldt. Ten opzichte van het eigen, zich onder de appartementen bevindende café-restaurant, geldt eveneens een afstand van 0 meter.

Vanwege de ligging in het omgevingstype gemengd gebied gelden in dit geval geen aan te houden richtafstanden tot woningen. De woningen vormen daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van

M.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht kan ontstaan doordat:

1. de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage;
2. voor de Wet natuurbescherming een passende beoordeling nodig is en sprake is van een plan;
3. de activiteiten zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (in Gelderland is daarvan geen sprake).

Met betrekking tot het plan is een vormvrije aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ingediend. Met de inhoud en conclusie van de aanmeldnotitie kan worden ingestemd. De ontwikkeling leidt niet tot zodanig nadelige milieueffecten dat een milieueffectrapportage nodig is.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente kan, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is het kostenverhaal verzekerd. Kosten zoals aanpassingen in openbaar gebied en eventuele tegemoetkoming in planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.



herontwikkeling:
Markt 8 & Nieuwestraat 4 te Groenlo

Definitief ontwerp - DO-1002 d.d. 11-02-2021



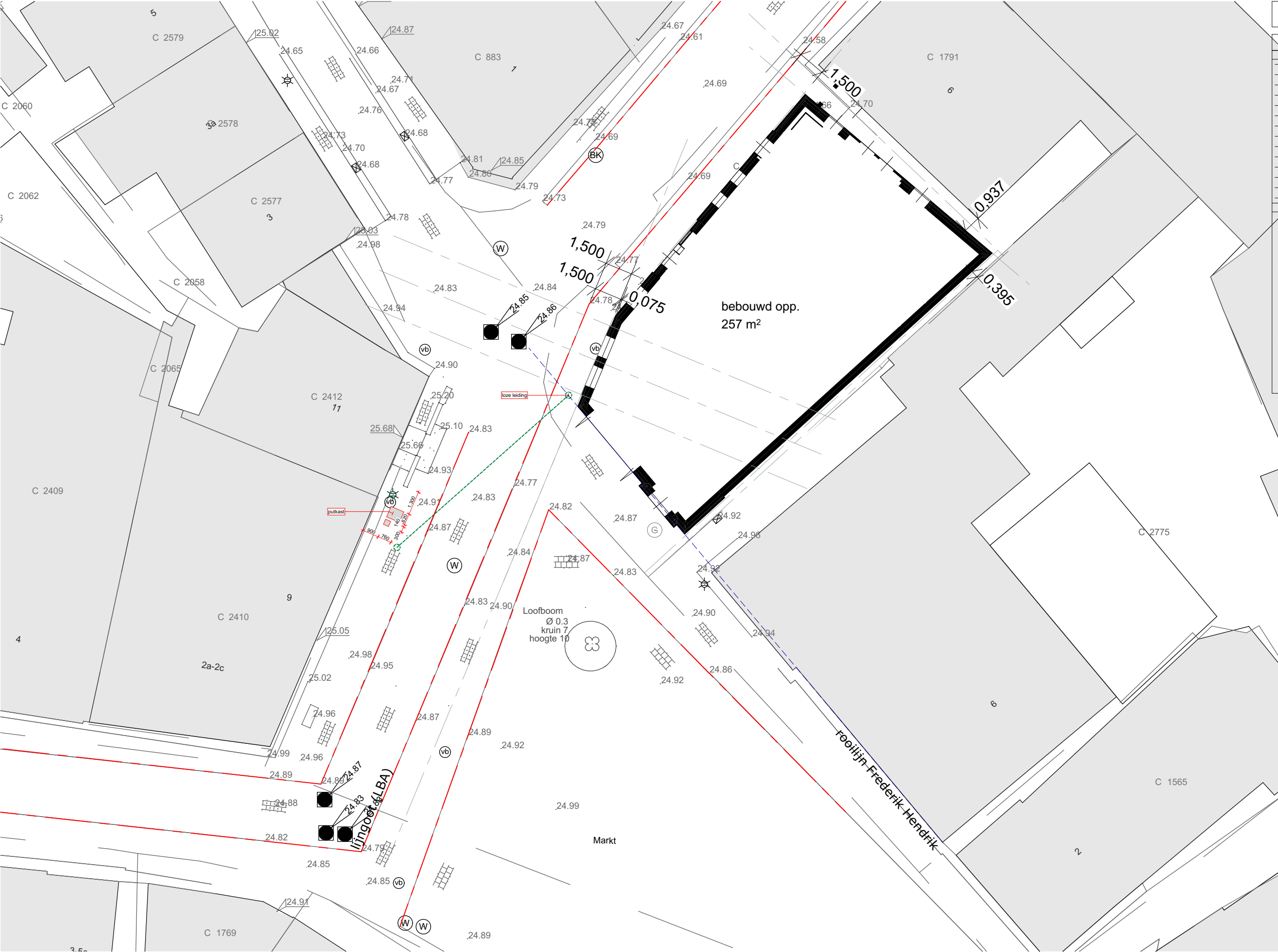
Beltrumsestraat 26A +31(0)620979448
7141 AM Groenlo info@gznarchitecten.nl
www.gznarchitecten.nl

project:
horeca & appartementen,
te Markt 8, Groenlo
opdrachtgever:
Bel Piano B.V.

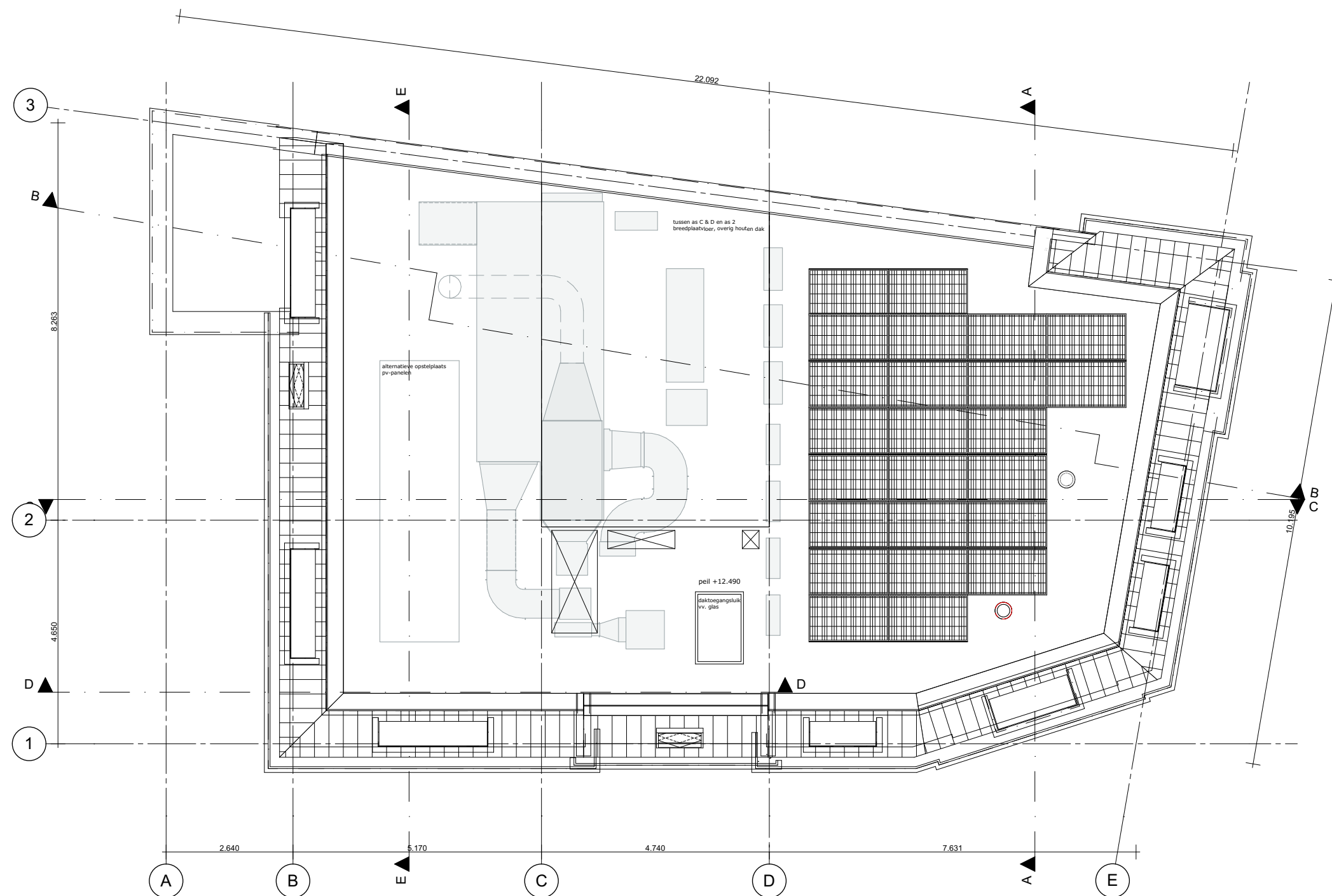
datum: 11-02-2021
formaat: A3 schaal:

fase: Definitief ontwerp - DO-1002
tekeningnr.: DO-0000 get.: sk





inmeting, zoals verricht door LBA	
Legenda	
Geometrie	Omschrijving
	Grens volgens LKI
	Grens gereconstrueerd volgens veldwerken
	Muur
	Zitbank
	Hoofdgebouw
	Trap voetpad
	Lijngoot
	Goot straatbaksteen
	Goot tegel
	Achterkant band
	Inritband
	Opsluitband 100 mm
	Trotto



Renvooi:	
	100-40-150mm gevelsteen-spouw-isolatie
	100-40-75mm gevelsteen-spouw-isolatie
	15-180mm gevelstuc-isolatie
	250mm prefab beton constructief

