

Ruimtelijke onderbouwing Molenakkerstraat 94, Gemert

1. Kader en achtergronden

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het pand Molenakkerstraat 94 wil graag in dat pand gaan wonen. Momenteel is er nog een administratiekantoor in gevestigd. Om bewoning van het pand mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan te worden verleend.

1.2 Ligging

Het pand ligt aan de Molenakkerstraat tussen de Virmundtstraat en de Alde Biezenstraat. Met uitzondering van dit pand Molenakker 94 bestaat de bebouwing van dit straatgedeelte uitsluitend uit woningen. De afstand tot het Gemertse centrum is betrekkelijk kort. Het gebouw staat op een afstand van ruim 7.50 m van het trottoir. Het voorterrein is nu over de hele breedte van het gebouw verhard en doet dienst als parkeerterrein voor het personeel en de bezoekers van het administratiekantoor.

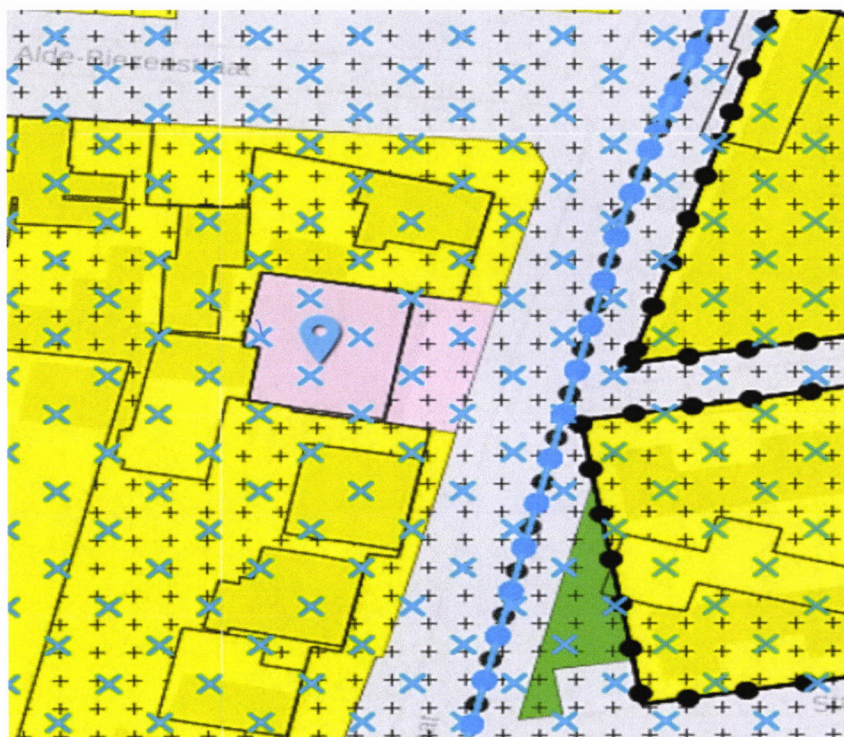


1.3 Strijdigheid

Het pand heeft in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' de bestemming *Kantoor*.

Dit betekent dat zijn toegestaan:

- a. kantoren met bijbehorende voorzieningen
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen, al dan niet op de verdieping.
- De aanduiding 'wonen' geldt niet voor Molenakkerstraat 94. Wonen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Toekomstig gebruik als woning

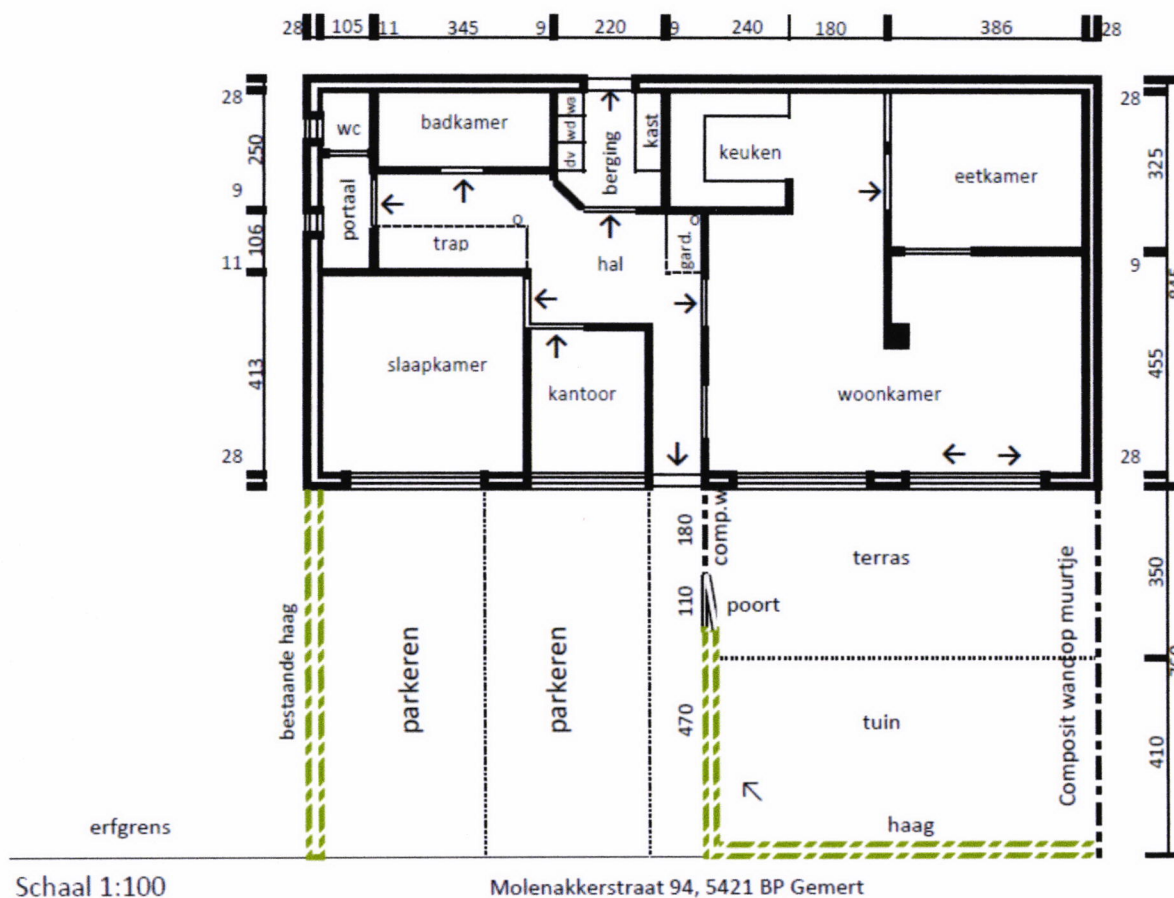
De eigenaar wil het pand zelf gaan bewonen. In de loop van het komend jaar verhuist het administratiekantoor naar een andere locatie. Gezien de ligging en de afmetingen van het pand is het uitermate geschikt om als gelijkvloerse (senioren)woning in te richten.

2.2 Inrichting

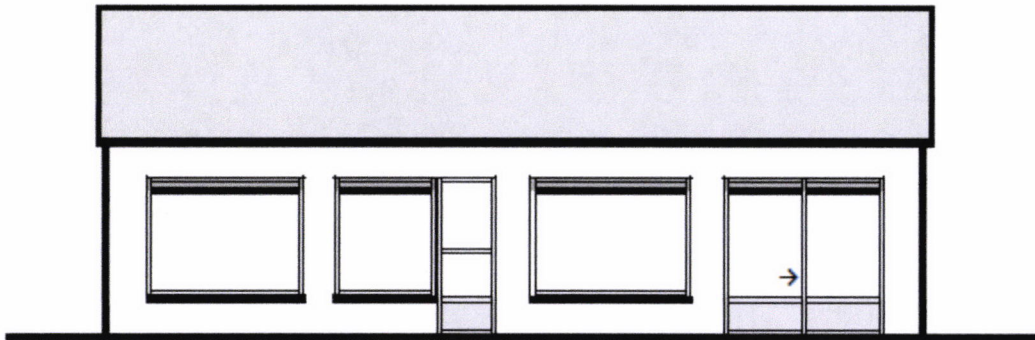
Het gebouw bestaat uit één laag met een laag flauw hellend zadeldak. Het pand is 15.61 meter breed en 8.45 meter diep en heeft daarmee een vloeroppervlak van 132 m². Om het pand voor bewoning geschikt te maken is geen ingrijpende verbouwing nodig. De voor bewoning noodzakelijke wijzigingen zullen grotendeels beperkt blijven tot aanpassing van de indeling van het gebouw.

Vervanging van een van de 4 ramen in de voorgevel, het meest rechtse, door een schuifpui is de enige wijziging van de buitenkant van het pand.

Het tot het pand en aan de eigenaar van het pand toebehorend voorterrein wordt heringericht. Het verharde gedeelte links van de voordeur blijft zoals het nu is, twee parkeerplaatsen. Het gedeelte rechts van de voordeur wordt als terras/tuin ingericht; dat is vergelijkbaar met de terras/tuin inrichting van de woningen aan de overkant van de Molenakkerstraat.



Indeling van het pand na aanpassing.



Voorgevel nieuw

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid: trends

In de ontwikkeling van het rijksbeleid en de discussies hierover zijn diverse trends waar te nemen, waaronder de toenemende behoefte aan flexibiliteit in de regelgeving ten behoeve van transformatie van leegstaand vastgoed. De laatste jaren is de leegstand van winkelpanden en kantoorpanden fors toegenomen. Leegstand doet afbreuk aan de uitstraling en de kwaliteit van de leefomgeving.

Omdat eventuele nieuwe gebruikers vaak stuiten op regelgeving die het nieuwe gebruik niet toelaat, wordt gezocht naar manieren om flexibeler in te kunnen spelen op de behoeften van deze nieuwe gebruikers. Daarmee kan vraag en aanbod eenvoudiger bij elkaar worden gebracht. De crisis- en herstelwetgeving is hiervan een voorbeeld en ook de toekomstige Omgevingswet bouwt hierop voort.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening is gericht op concentratie van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het stedelijk gebied. De beoogde bestemmings- en gebruiksverandering beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant is de Verordening Ruimte 2014. Hierin zijn de provinciale belangen verankerd.

De locatie Molenakkerstraat 94 ligt in bestaand stedelijk gebied. Voor dit gebied is de

beleidsvrijheid voor de gemeente groot. Transformatie van kantoor naar wonen in bestaand stedelijk gebied is op grond van de Verordening Ruimte zonder meer toegestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

De richting waarin de gemeente Gemert-Bakel wil bewegen is vastgelegd in de Structuurvisie + 2011 - 2021, die als ondertitel 'Duurzaam Verbinden' heeft meegekregen. Hierin is aangegeven dat de gemeente levensloopbestendig bouwen stimuleert. Kwalificaties als 'gebruiksgemak', 'veiligheid' en 'toegankelijkheid' spelen daarbij een rol. Uit de jongste bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bevolking in Gemert-Bakel de komende jaren nog gestaag blijft groeien. Daartoe is tot 2030 een toename van de bestaande woningvoorraad met 1.200 woningen nodig. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is ruimte gereserveerd voor niet voorzienbare ruimtelijke ontwikkelingen als deze die tot een bescheiden uitbreiding van de woningvoorraad leiden.

4. Haalbaarheid

4.1 Geluid

De locatie wordt omgeven door straten waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Dit betekent dat de locatie akoestisch op het gebied van verkeer niet relevant is. Er zijn ook geen bedrijven of bronnen in de omgeving die geluidhinder veroorzaken. Op dit punt zijn geen belemmeringen en er hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht in het kader van de Wet Geluidhinder.

4.2 Water

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied; de aanvraag betreft een bestaand pand. De wijziging in het gebruik van het pand heeft geen gevolgen voor de wijze waarop de afwatering van het gebouw is georganiseerd. Er zijn dus geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In deze aanvraag is sprake van een activiteit (woning) die niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en er is derhalve ook geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

4.4 Archeologie

Archeologisch onderzoek op basis van de archeologische verwachting is enkel nodig als er bodemingrepen worden gedaan. Dat is hier niet het geval. Het betreft een bestaand pand, dat niet wordt uitgebreid. Er zijn geen belemmeringen op dit punt en nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Er zijn geen risicobronnen of risicovolle activiteiten in de omgeving of als gevolg van het voorgenomen gebruik. Op dit punt zijn geen belemmeringen.

4.6 Natuurwaarden

Het betreft een wijziging in het gebruik van een bestaand pand. Er vinden dan ook geen verstoringen plaats, die nader onderzoek naar de natuurwaarden rechtvaardigen. Op dit punt zijn geen belemmeringen en nader onderzoek is niet nodig.

4.8 Verkeer en parkeren

De wijziging in het gebruik van zakelijke dienstverlening c.q. kantoor naar wonen betekent dat het aantal verkeersbewegingen zal verminderen.

Parkeernormen

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel vastgesteld.

Doelstelling van die nota is:

Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de nieuwe parkeerbehoefte berekend worden. Dit gebeurt door toepassing van de parkeernormen zoals deze vastgelegd zijn in deze nota. Door invulling te geven aan de parkeerbehoefte wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in het openbare gebied. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de invulling van de parkeerbehoefte en kan daar verschillende oplossingen voor bieden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Voor een individueel plan ten behoeve van een incidentele vrijstaande woning behoren volgens de Nota Parkeernormen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Van de 5 bestaande parkeerplaatsen op het tot het pand en aan de eigenaar toebehorende voorterrein blijven er 2 in stand.

Op de foto op pagina 1 en de tekening van de nieuwe toestand op pagina 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is dat duidelijk zichtbaar.

De afmetingen van beide parkeerplaatsen – 3.00 m x 7.60 m voldoen ruimschoots aan de vereiste minimale maten voor nieuwe parkeerplaatsen voor personenauto's uit de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel.

4.9 Bodem

Het betreft een bestaand pand, dat niet wordt uitgebreid. Er vinden geen bodemingrepen plaats en op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen.

5 Afweging en conclusie

Het in gebruik nemen van het huidige kantoorpand Molenakkerstraat 94 als woning past in het streven om leegstand van vrijkomende panden te voorkomen. Daarbij past enige flexibiliteit ten aanzien van de toe te laten functies ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Rigide vasthouden aan de bestemming leidt tot leegstand, hetgeen een negatieve weerslag heeft op het pand zelf en op de omgeving. Door de ligging van het pand tussen en tegenover uitsluitend woningen, ligt de functie *wonen* na vertrek van het daarin gevestigde administratiekantoor zeer voor de hand. Er zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen voor deze gebruiksverandering en aan de voor de functie *wonen* geldende parkeernorm wordt voldaan. Conclusie: de gebruiksverandering van het pand Molenakkerstraat 94 van kantoor naar wonen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Geachte heer Winkelmolen,

zoals afgesproken zou ik u nog informeren over het plan aan Molenakkerstraat 96 in Gemert. Hier gaat hierbij om het veranderen van de bestemming 'kantoor' naar 'wonen'.

Ik heb de procedure besproken met onze jurist. Wij zijn samen van mening dat uw verzoek kan passen binnen de kruimelgevallenlijst (BOR artikel 4 lid 9).

Voor het definitief omzetten is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Alle onderdelen mbt de ruimtelijke onderbouwing moeten bij de aanvraag nog nader onderzocht worden om definitief te kunnen aangegeven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Hopelijk weet u voor nu voldoende. Indien er nog vragen zijn ben ik bereikbaar onder het onderstaande nummer, vrijdag middag afwezig.

Met vriendelijke groet,

J. van Oosterhout

Senior medewerker Vergunningen en Toezicht (V&T)

0492-37 85 91 | john.vanoosterhout@gemert-bakel.nl

www.gemert-bakel.nl | @gemGemertBakel

