

Onderbouwing goede ruimtelijke ordening

Aanvraag omgevingsvergunning Zilverschoon 124 (D17/014990) voor afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12. lid 1 onder a onder 2^o Wabo.

1. Inleiding

Op 15 februari 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en het wijzigen van het gebruik van het pand op het perceel Zilverschoon 124 ten behoeve van een verenigingsgebouw (met onder andere een onderwijsruimte, gebedsruimte en kantoor)

Ter plaatse geldt het op 9 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan Stadsdeel Noord - Oost. De vergunningaanvraag past niet binnen het bestemmingsplan. Het perceel Zilverschoon 124 heeft de bestemming 'Bedrijf'.

Het gebruik van het pand voor verenigingsdoeleinden is alleen binnen een maatschappelijke bestemming is toegestaan.



Artikel 2.12. lid 1 onder a onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft het college van B&W de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken voor het wijzigen van het gebruik. Afwijken van het bestemmingsplan kan alleen als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Met deze notitie wordt het resultaat beschreven van de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Ingegaan wordt op de ruimtelijke aanvaardbaarheid, waarbij relevant beleidskader wordt betrokken, en de ruimtelijke uitvoerbaarheid.

2. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De Afghaanse vereniging (hierna VAVA) wil het voormalig gemeentewerfpand op het perceel Zilverschoon 124 gebruiken voor haar doeleinden. Uit de omschrijving van de doeleinden van de VAVA blijkt dat er tal van activiteiten gebezigd worden. Hoofdzakelijk zijn de activiteiten gericht op maatschappelijke participatie van de leden en op de toegankelijkheid van de Nederlandse samenleving voor deze doelgroep.

Het pand staat geruime tijd leeg en ligt aan de rand van het Mheenpark (zie onderstaande fragment van de geldende plankaart). De omliggende woningen liggen op circa 50 meter afstand van het pand.



Het bouwplan van de VAVA gaat uit van een interne verbouwing met een voorgevelwijziging. De voorgevel bestaat momenteel uit een reeks overheaddeuren. Die worden vervangen door een vaste gevelindeling waarbij de penanten zichtbaar blijven zodat het oorspronkelijk karakter van het gebouw zichtbaar blijft.



De aanvraag is niet in strijd met het provinciale ruimtelijk beleidskader zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De uitbreiding vindt plaats binnen een binnenstedelijk gebied. Vanuit het oogpunt van economische ontwikkeling zijn er geen bezwaren tegen de vestiging van een maatschappelijke functie op deze plek. Het betreft, vanuit een economische ontwikkeling bezien, een minder courante locatie. De onttrekking van dit pand aan de bedrijfsbestemming heeft, voor zover dat kan worden ingeschat, geen negatief effect op de economische ontwikkeling van de stad. Vanuit planologisch perspectief wordt het gebied rondom de Zilver schoon 124 beoordeeld als een gemengd gebied met enkele maatschappelijke functies. Daar past de gewenste functie goed in.

Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar (te weten 19 parkeerplaatsen). Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Verkeerskundig geeft het gebruik van het pand als verenigingsgebouw geen aanleiding om te veronderstellen dat dat gebruik leidt tot een onaanvaardbare verkeerssituatie.

3. Ruimtelijke uitvoerbaarheid

Milieu

Bodem

Uit een beoordeling blijkt dat de grond rondom het gebouw mogelijk licht verontreinigd is. De onbebouwde gronden mogen daarom niet als speelfunctie in gebruik worden genomen. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

Milieuzonering (uitwaartse zonering)

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kent richtafstanden voor de aangevraagde activiteit tot milieugevoelige objecten. Deze zijn:

Milieu-categorie	SBI-code 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Veiligheid
2	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0
2	855	Scholen voor overig onderwijs	10	0	30	10
1	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0

Voor de aangevraagde activiteit op de planlocatie geldt in principe een aan te houden milieuzone van 30 meter tot milieugevoelige objecten, zoals woningen. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig.

Geluid en Luchtkwaliteit

Doordat er geen extra verkeersbewegingen worden verwacht ten opzichte van het planologisch toegestane gebruik (te weten bedrijven in de milieucategorie 1), zal er geen impact zijn op zowel de luchtkwaliteit als de geluidssituatie. Beide worden niet onevenredig nadelig beïnvloed.

Externe Veiligheid

Ter plaatse en/of de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid is derhalve geen relevant milieuaspect.

Mer

Op basis van toetsing van de activiteiten zoals opgenomen in de aanvraag is geen aanleiding te veronderstellen dat een MER, vormvrije mer of mer-beoordeling nodig is.

Natuur

De verbouwing van het pand is van ondergeschikte aard. Overtreding van verbodsbepalingen uit de natuurwetgeving is niet aannemelijk. De voorkeur wordt uitgesproken om de terreinafscheiding groen (haag) te maken.

Financieel

Het betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waardoor er geen verplichting bestaat tot een exploitatieplan.

Conclusie is dat de aangevraagde omgevingsvergunning ruimtelijk uitvoerbaar is.

4. Conclusie

De aanvragen omgevingsvergunning voor het verbouwen en gebruiken van het pand Zilverschoon 124 ten behoeve van een verenigingsgebouw voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig geschaad.