

Ruimtelijk advies Andreas Bonnstraat 38HS Z2022-0000529 olo-6716875 20 juni 2022
Advies opgesteld; 30 mei 2022

Afwijken van het bestemmingsplan

De conceptaanvraag is in strijd met artikel 18 lid 1 a van het Bestemmingsplan Oosterparkbuurt.

18.1 a luidt: de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met dien verstande dat wonen in de eerste bouwlaag, de kelder en het souterrain niet toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

Gevraagd wordt om afwijking van het bestemmingsvoorschrift "niet woonfunctie" naar "woonfunctie".

Grondslag van een eventuele afwijking kan op basis van artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro) juncto artikel 2.12 lid 1 a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling juncto artikel 4 lid 9 van de bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor).

Motivering

Afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte

Genoemde afwijkingsbevoegdheid dient beoordeeld te worden aan de hand van het afwegingskader voor omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte 30 juni 2020.

Het pand betreft een structuurbepalend pand want het is onderdeel van een bedrijfsstrook. Een bedrijfsstrook is een zone waarin meerdere bedrijven aaneengesloten zijn gevestigd, niet onderbroken door woonfuncties, winkels en horecavoorzieningen. Het pand is ingesloten tussen de huisnummers 36 H met specifieke aanduiding horeca categorie IV en 40 H met specifieke aanduiding horeca categorie III en behoort samen met nr 36 en 40 tot de volgens bijlage 1 Niet-woonfuncties van het Bestemmingsplan. Daarmee is het een onderdeel van een bedrijfsstrook.

Het beleidskader kiest ervoor om bedrijfsruimten in een structuurbepalend pand te behouden omdat dit gewilde plekken zijn voor bedrijven. Dergelijke locaties bieden de juiste vestigingscondities voor de zichtbaarheid van een bedrijf voor klanten en in de omgeving is van andere bedrijven. Daarnaast draagt het juist op de zichtlocaties bij aan de leefbaarheid van een buurt. Omzetting van een kleinschalige bedrijfsruimte naar wonen is daarom niet wenselijk.

Geen fout in bestemmingsplan

Aanvrager geeft aan, het pand als woning gekocht te hebben en het gebruik al langere tijd "Wonen" is. Hij ontvangt er immers een Woz aanslag voor. Hij meent dat hier mogelijk sprake is van een vergissing in het bestemmingsplan. Hij geeft aan dat een soortgelijke fout al eerder aan de orde is geweest en gecorrigeerd bij de woning op nummer 34hs, waarnaar hij verwijst.

Van een vergissing is echter geen sprake. In het voorgaande bestemmingsplan (2012) was dit pand eveneens aangeduid met "wonen uitgesloten". Ook bevat de verbeelding van het bestemmingsplan met bijlage 1 de aanduiding van panden met Niet-woonfuncties waaronder dit pand met de direct omliggende panden.

De Woz aanslag heeft geen relevantie in dit kader. Verder is de (herstel)vergunning waar aanvrager naar verwijst een andere situatie. Daarbij was ten onrechte de woonfunctie verwijderd en is dat hersteld met een vergunning. Er is dus geen sprake van gelijke gevallen.

Ook op basis hiervan komen we tot de conclusie dat aan omzetting geen medewerking verleend dient te worden.

Het is echter voor de verhuurbaarheid al langere tijd ongeschikt gemaakt doordat volgens de bijgevoegde tekeningen er een keuken is afgebeeld in de ruimte dat geschikt is als etalageruimte. Hiermee wordt de bestemming al langere tijd gefrustreerd maar mag niet leiden tot het belonen van illegaal gebruik.

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.

Financieel

Er is geen planschadeovereenkomst opgesteld hier. Ook niet aan de orde vanwege conceptaanvraag en negatief advies voor omzetting.