

Thijs van Hunnik Vastgoed BV
De heer T. van Hunnik
Veenderweg 62 a
6712 AC EDE GLD



Wageningen	xxxx 2013
ons kenmerk	VG/13.0600153
ons nr. ink. brief	
onderwerp	Beschikking omgevingsvergunning (WABO-2012-0280)
bijlagen	diverse
behandeld door	de heer V. Kozich
telefoon	(0317) 492 788
verzendsdatum	

Geachte heer Van Hunnik,

Op 13 juli 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden, het verbouwen en het anders gebruiken van het pand op het adres Morel 5 - 7 te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B, nummers 10881 en 10882 . De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2012-0280.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c en art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo);
- bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- het brandveilig in gebruik nemen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub d van de Wabo).

Waarom is uw aanvraag getoetst?

Voor uw aanvraag is, conform artikel 3.10 van de Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a 3^o van de Wabo staat dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan valt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wageningen" en heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond en wonen op alle bouwlagen . Bij een woonzorg voorziening is er geen sprake van één huishouding, waardoor dit niet binnen de bestemming is toegestaan.

Voor de ruimtelijke onderbouwing is bijgaande 'Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van functiewijziging Morel 5-7 te Wageningen' opgesteld. Hieruit blijkt dat in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat dit project qua bouwen maar een kleine ruimtelijke impact heeft. Het wordt beperkt tot een kleine uitbreiding aan de zijgevel, een liftombouw en het wijzigen van de entree. Stedenbouwkundig zijn hier geen bezwaren tegen. Ook de woonzorg functie op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en verkeer.

De raad van de gemeente Wageningen heeft daarnaast op 7 januari 2013 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan. Deze ontwerpverklaring van geen

bedenkingen wordt tevens aangemerkt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.

Reacties

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn er twee reacties binnengekomen met opmerkingen over het uitzicht op de woning, schaduwwerking liftschacht, tuin en parkeren en verkeersaantrekkende werking. Deze zijn door de aanvrager besproken tijdens een informatieavond in de buurt. Naar aanleiding van deze avond heeft de aanvrager de tekeningen aangepast door de plaatsing van een schutting op het dakterras. Hierdoor wordt naar onze mening het uitzicht voldoende beperkt naar de woningen Morel 9 en 11. Uit tekeningen blijkt daarnaast dat van de verwachte schaduwwerking van de liftschacht geen sprake is, omdat de schaduw van liftschacht binnen de schaduw van het oorspronkelijke gebouw blijft. De zorgen over de overlast van het parkeren worden voldoende ondervangen doordat voor het plan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd volgens de Parkeernormen Wageningen. Hierdoor is het niet mogelijk een tuin aan te leggen op deze plek, maar de woonzorg voorziening voorziet hierdoor wel in zijn eigen parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de woonzorg voorziening wordt naar onze mening niet groter dan nu al mogelijk is binnen de huidig toegestane functies (kantoor/maatschappelijk begane grond, wonen) van het pand. Deze reacties zijn daarom geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Bouwen

Welstand

De gemeentelijke welstandscommissie heeft op 5 oktober 2012 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota Wageningen 2010. Er is geen aanleiding om van dit advies af te wijken.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2012.

Het brandveilig in gebruik nemen van een bouwwerk

In artikel 2.13 van de Wabo staat dat wij deze toestemming in het kader van brandveiligheid kunnen weigeren als de brandveiligheid met het oog op het geplande gebruik niet voldoende verzekerd is.

U verschaft bedrijfsmatig nachtverblijf aan meer dan 10 personen. Gelet op uw aanvraag, de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand, evenals de overgelegde plattegrondtekeningen(en), is de brandveiligheid zoals bedoeld in artikel 2.13 van de Wabo voldoende verzekerd.

Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan de vergunning.

Activiteit bouwen:

1. het gewaarmerkte aanvraagformulier inclusief tekeningen en andere bijlagen maakt deel uit van deze vergunning;
2. de omgevingsvergunning, alle daarbij behorende tekeningen en alle gewaarmerkte tekeningen moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze tekeningen zal de toezichthouder van de gemeente de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder;
3. u moet op verschillende momenten in de werkzaamheden het Team Handhaving (toezichtenhandhaving@wageningen.nl) informeren. Dat is op de volgende momenten:

- a. uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
- b. op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen;
4. u houdt het Team Handhaving op de hoogte van eventuele wijzigingen van de ingediende gegevens, zoals de contactgegevens van uzelf of degene die de werkzaamheden voor u uitvoert;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.

Activiteit brandveilig gebruik:

6. deze vergunning dient te allen tijde aanwezig te zijn in het gebouw;
7. deze vergunning dient ter inzage te worden gegeven op verzoek van degene die is belast met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen;
8. voor zover in de vergunning niet anders bepaald, gelden de eisen inzake brandveilig gebruik van het Bouwbesluit 2012.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 januari 2013 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is gepubliceerd in De Stad Wageningen alsmede de Staatscourant van 23 januari 2013 onder vermelding van de mogelijkheid om binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen over de ontwerpbesluit bij ons in te dienen.

Ook zijn de ter inzage legging van de aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken kenbaar gemaakt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wageningen.nl

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is wel/geen gebruik gemaakt. Deze hebben wel/niet geleid tot een ander besluit/aanpassing van het besluit. **(na afloop van de zienswijzentermijn wordt deze tekst definitief ingevuld in het definitieve besluit)**

Inwerkingtreding

Van deze vergunning mag op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 onder b en 6.1 lid 3 van de Wabo geen gebruik worden gemaakt tot het moment dat in het kader van de Algemene wet bestuursrecht:

- de beroepstermijn voor direct belanghebbenden is verstreken zonder dat er beroep is ingediend;
- beslist is op een verzoek om een voorlopige voorziening.

De beroepstermijn bedraagt zes weken na de dag van publicatie van de omgevingsvergunning. Wanneer er na deze zes weken geen beroep is ingediend, kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning.

Beroep

U kunt binnen zes weken na publicatie van dit besluit hiertegen beroep instellen bij de rechtbank in Arnhem. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar bijlage "Bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegen besluiten volgens de Algemene wet bestuursrecht".

Meer informatie

Heeft u nog vragen over deze omgevingsvergunning dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, de heer V. Kozich, via telefoonnummer (0317) 492 788.

Leges € 12.664,69

Het legesbedrag is berekend volgens de Legesverordening 2012 en als volgt opgebouwd:

- € 8.140,- bouwactiviteit, op basis van de opgegeven bouwkosten (€ 357.000,- incl. BTW);
- € 3.920,- activiteit planologisch strijdig gebruik (extra bouwcapaciteit kleiner dan 500 m³);
- € 693,24 activiteit brandveilig gebruik, op basis van de gebruiksoppervlakte (574 m²);

ons kenmerk VG/WABO-2012-0280/13.0600153
blad 4/5

- € -/- 88,55 vermindering in verband met het vooroverleg (WABO-2012-0089).

Een aanslag met acceptgiro zal separaat aan u worden verzonden. Tegen deze aanslag is bezwaar en beroep mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Wageningen,
Teammanager Team Vergunningen

R.A.J. de Vries

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.

Informatie voor de vergunninghouder

1. Het gewaarmerkte aanvraagformulier (inclusief bijlagen) maakt deel uit van deze vergunning.
2. Door het verlenen van deze vergunning worden eventuele rechten van en verplichtingen tegenover derden (waaronder begrepen mogelijke rechten van de gemeente zelf) niet gewijzigd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan eigendomsrechten.
3. De vergunning geldt alleen voor het aangevraagde bouwwerk. Eventuele andere noodzakelijke vergunningen moeten apart worden aangevraagd.
4. De vergunning is nog niet onherroepelijk. Indien bezwaren tegen deze vergunning ontvangen worden, zal een heroverweging plaatsvinden.
5. Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging aan moet brengen, dan raden wij u aan tijdig contact op te nemen met het Team Vergunningen, telefoonnummer (0317) 492 788.
6. Als u uw omgevingsvergunning wilt over laten schrijven op naam van iemand anders, kunt daarvoor een verzoek sturen naar burgemeester en wethouders van Wageningen.
7. Het kan zijn dat in of rondom de bouwlocatie dieren of planten voorkomen die worden beschermd via de Flora- en Faunawet. Het is uw verantwoording als initiatiefnemer om na te gaan of deze soorten aanwezig zijn, en zo ja, een ontheffing aan te vragen. Een dergelijke ontheffing kunt u aanvragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, op grond van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar www.hetLnvloket.nl, menuoptie Vergunning en Ontheffing. Tevens kunt u telefonisch contact opnemen met het LNV-Loket via (0800) 22 333 22 (gratis).

Afschriften aan

- HH, Team Handhaving
- VG, Team Vergunningen (loket-BAG)
- Gemachtigde: De Jong+Lafeber Architecten, Edeseweg 48b, 6721 JX Bennekom, e-mail: info@dejong-lafeber.nl