



Raadsvoorstel

Wageningen, 14 december 2012

Raadsvergadering : 7 januari 2013
Agendanummer : 10
Afdeling : GZ
Registratienummer : 12.0213147
Portefeuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:

Aanvraag verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Morel 5-7 (woonzorg)

Beslispunten



1. Vast te stellen dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woonzorg voorziening van 15 zit- slaapkamers op perceel Morel 5-7;
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.

1. Samenvatting

Op 13 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een kleinschalige woonzorg voorziening van 15 zit- slaapkamers voor ouderen in het bestaande pand Morel 5-7, welke nu een aantal jaren leegstaat (zie bijlage 1).

Omdat de woonzorg voorziening niet binnen het geldende bestemmingsplan "Wageningen" past, kan alleen medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van de Wabo zijn wij het bevoegde orgaan om te beslissen op de gevraagde omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kunnen wij echter slechts verlenen nadat uw raad een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Een dergelijke verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat er stedenbouwkundig en vanuit andere ruimtelijke aspecten (milieu, parkeren e.d.) geen bezwaren zijn. Reacties op de aanvraag zijn door de aanvrager besproken tijdens een informatieavond en hebben geleid tot een aanpassing van de aanvraag.

2. Aanleiding

Op 13 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een kleinschalige woonzorg voorziening in het bestaande pand Morel 5-7. Dit bestaande pand heeft de bestemming 'Gemengd' in het geldende bestemmingsplan Wageningen. Binnen deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond en wonen op alle bouwlagen (zie bijlage 5). Bij een woonzorg voorziening is er geen sprake van één huishouding, waardoor dit niet binnen de bestemming is toegestaan.

Om deze woonzorg voorziening te kunnen realiseren kan medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van de Wabo zijn wij het bevoegde orgaan om te beslissen op de gevraagde omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kunnen wij echter slechts verlenen nadat uw raad een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Het planologisch mogelijk maken van een woonzorg voorziening voor ouderen op het perceel Morel 5-7.

4. Mogelijke oplossingen

Niet van toepassing

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Om ter plaatse de woonzorg voorziening te realiseren kan medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van de Wabo zijn wij het bevoegde orgaan om te beslissen op de gevraagde omgevingsvergunning. Ingevolge de Wabo kunt u om aanvullende gegevens vragen indien u van mening bent dat deze gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van het plan. In uw geval moet deze gegevens betrekking hebben op de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing is aanwezig, alsmede overige bescheiden, zoals tekeningen, die aantoonbaar maken dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen u dan ook voor te besluiten dat geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling.

Genoemde omgevingsvergunning kunnen wij slechts verlenen nadat uw raad een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Een dergelijke verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel 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. Daarnaast zijn er vanuit andere ruimtelijke aspecten (milieu, parkeren e.d.) geen bezwaren. De nadere ruimtelijke onderbouwing vindt u in de bijlage (bijlage 4). Wij stellen dan ook voor de gevraagde ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na uw besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Formeel moeten wij na afloop van de termijn van ter inzage legging de aanvraag om omgevingsvergunning opnieuw aan uw raad voorleggen met het verzoek een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien er echter geen zienswijzen naar voren worden gebracht moeten wij binnen 4 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging een beslissing op de aanvraag nemen. Deze termijn is te kort om de gevraagde omgevingsvergunning opnieuw aan uw raad voor te leggen voor afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Om deze reden stellen wij u voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend.

6. Draagvlak en advies

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 (zie bijlage 7). Deze zijn door de aanvrager besproken tijdens een informatieavond in de buurt (zie bijlage 8). 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. Naar onze mening is dit daarom geen reden om deze voorziening niet toe te staan.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) is de aanvraag voor omgevingsvergunning toegezonden aan het waterschap. Zij heeft geen bezwaar tegen het verlenen van deze vergunning.

Omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn, behoeft de aanvraag niet naar de provincie te worden gestuurd.

Welstand

Welstand heeft positief geadviseerd over het bouwplan, inclusief de aanpassing (schutting dakterras).

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

In dit geval is kostenverhaal ingevolge de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in genoemde wet. De met de aanvraag om omgevingsvergunning gepaard gaande kosten zullen worden gedekt uit de bijdragen van de aanvrager overeenkomstig de Legesverordening 2012 (product omgevingsvergunning fcl 34284110).

8. Uitvoering/Communicatie

Na uw besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Dit zal gepubliceerd worden in De Stad Wageningen, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wageningen.nl. De aanvrager zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1. Aanvraag voor omgevingsvergunning, nr. 12INT00987
2. Bijlage 2. Tekeningen bestaande toestand, nr. 12INT00988, 12INT00989, 12INT00990
3. Bijlage 3. Tekeningen nieuwe toestand, nr. 12INT00991, 12INT00992, 12INT00993
4. Bijlage 4. Ruimtelijke onderbouwing, nr. 12INT01149, 12INT01095
5. Bijlage 5. Uittreksel bestemmingsplan „Wageningen“, nr. 12INT00994
6. Bijlage 6. Reacties, nr. 12INT01004, 12INT01005
7. Bijlage 7. Gespreksverslag informatieavond, nr. 12INT00996, 12INT00997, 12INT00998, 12INT00999, 12INT01000, 12INT01001, 12INT01002

10. Rol van de raad

De rol van de raad is kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Uiterlijk op 11 januari 2013 moeten wij een beslissing op de aanvraag nemen. Door het voorstel te behandelen in uw vergadering van 7 januari 2013 wordt het besluit over deze vergunning zo snel als mogelijk na deze datum genomen. Het overschrijden van de termijn heeft niet direct rechtsgevolgen in de zin van dat de vergunning van rechtswege is verleend. De aanvrager kan wel de gemeente ingebreke stellen, waarna we op straffe van een dwangsom binnen 2 weken een besluit moeten nemen.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit staat geen beroep open. De definitieve verklaring van geen bedenkingen maakt straks integraal deel uit van onze beslissing op de aanvraag waartegen t.z.t. beroep kan worden ingesteld.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund