

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
TEN BEHOEVE VAN FUNCTIEWIJZIGING MOREL 5-7 TE WAGENINGEN

Project: Verbouwing tot woon- zorgvoorziening, Morel 5-7 Wageningen
Projectnummer: 1208
Concept aanvraag: WABO-2012-0089

Datum: 13-06-2012/ gewijzigd: 05-10-2012/09-10-2012/19-10-2012/22-10-2012

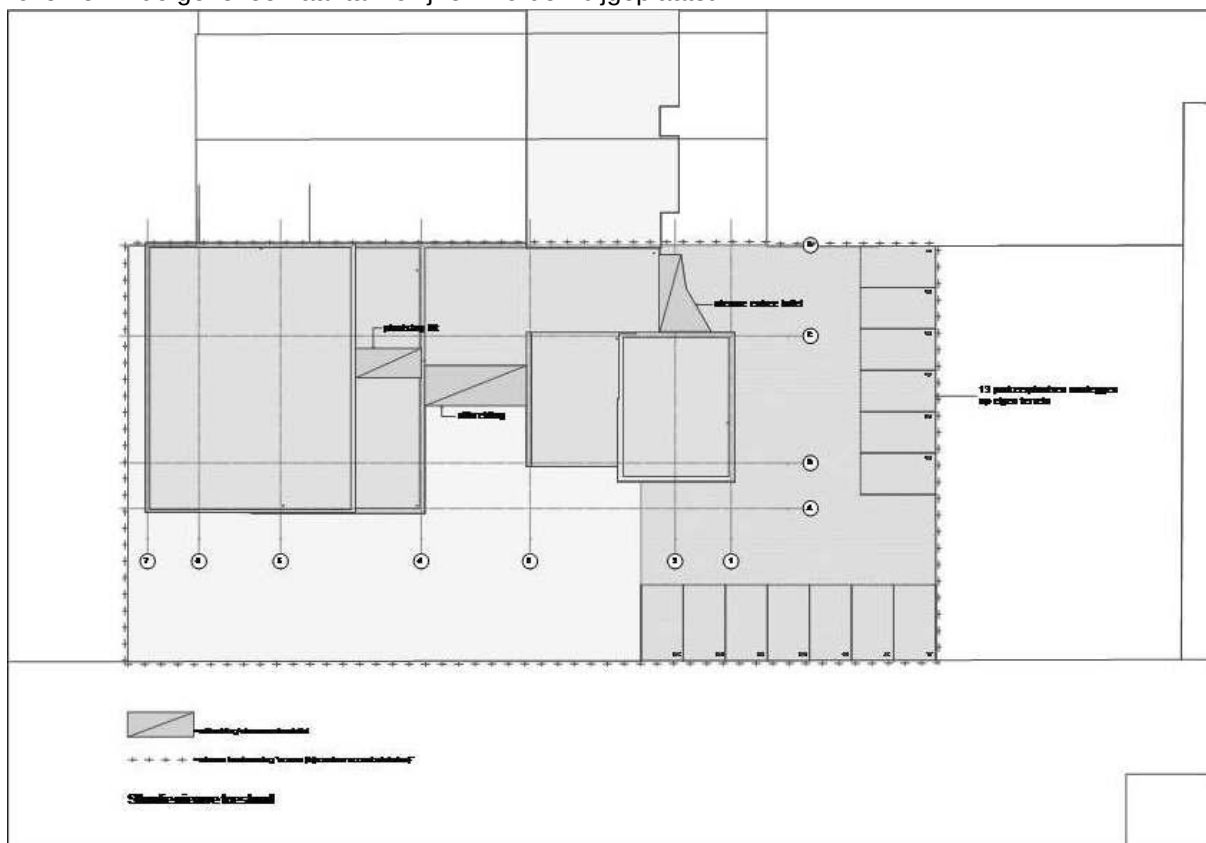
De Jong+Lafeber Architecten Bennekom
Thijs van Hunnik Vastgoed bv Ede

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning met activiteiten: "Handelen in strijd regels ruimtelijke ordening", "Bouwen" en "Pand brandveilig gebruiken" voor het pand gelegen aan de Morel 5-7 te Wageningen.

2. Beschrijving project

Aan de Morel 5-7 staat al sinds enkele jaren een pand leeg. Het pand is rond 2004 gebouwd en is nooit in gebruik genomen. De huidige eigenaar is voornemens het pand een nieuwe functie te geven en er een kleinschalige woon- zorgfunctie in te huisvesten. Daartoe dient het pand inwendig grondig te worden verbouwd en aangepast. Aan de buitenzijde zijn de wijzigingen gering en blijven beperkt tot het verplaatsen van een gevel, het plaatsen van een liftombouw en het wijzigen van de entree. Ook zullen er in de gevel een aantal kozijnen worden bijgeplaatst.



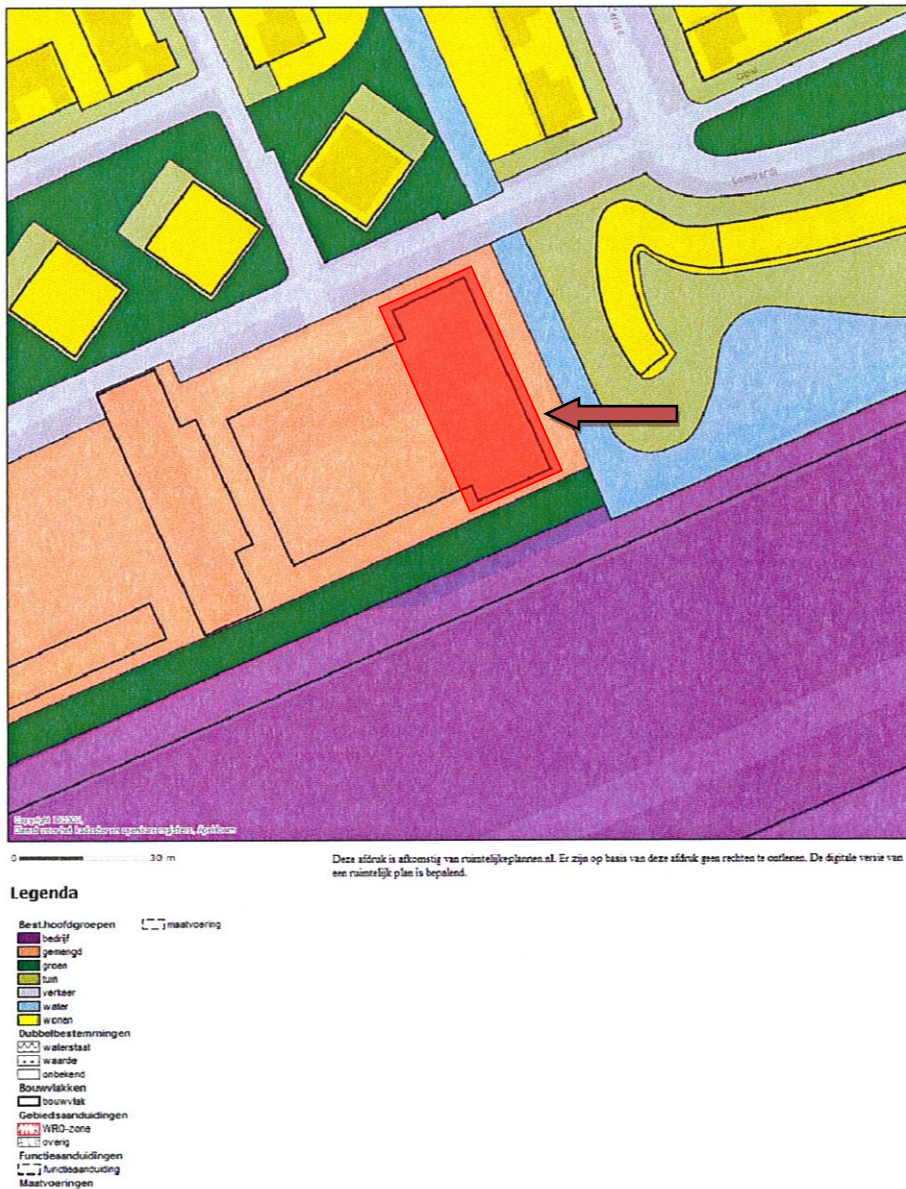
3. ligging plangebied

De Morel 5-7 ligt in wijk West van Wageningen.



4. Juridisch planologisch kader

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Wageningen". In dit bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van onderhavig plan aangewezen als "Gemengd". De voorschriften in het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling; het huisvesten van een kleinschalige woon- zorgvoorziening in meerdere bouwlagen.



Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is de gemeente Wageningen voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van deze omgevingsvergunning.

5. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijksbeleid richt zich op een hoger schaalniveau en doet geen uitspraak over ruimtelijke ingrepen van beperkte omvang zoals onderhavig plan.

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. In het Streekplan Gelderland 2005 ligt het plangebied in het zogenaamde binnen stedelijk netwerk.

Het Structuurplan Wageningen is een integraal plan waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Wageningen wordt aangegeven. Het besluitgebied maakt volgens de structuurplankaart deel uit van het deelgebied "Werkgebied kennissector". Op basis hiervan is in 2005 het bestemmingsplan Haagsteeg vastgesteld, het voorgaande vigerende plan. Hierin is de bouw van Morel 5-7 mogelijk gemaakt als woonwerkenheid.

Dit pand is ook als zodanig gebouwd, maar nooit in gebruik genomen. Het pand staat nu al enkele jaren leeg en geeft een enigszins "onaf" beeld aan de straat en de wijk. De voorgenomen functiewijziging naar woon- zorgvoorziening zal een einde maken aan de leegstand die al een paar jaren duurt en zal een kwaliteitsverbetering betekenen op wijk- en straatniveau.

6. Stedenbouwkundige aspecten

Er is sprake van een functiewijziging in het gebruik van bestaande bebouwing van het pand aan de Morel 5-7 te Wageningen. De ruimtelijke impact van de realisatie van de woon- zorgvoorziening zal beperkt blijven tot een kleine uitbreiding aan de zijgevel, het plaatsen van een liftombouw en het wijzigen van de entree. Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen functiewijziging, mits het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost.

7. Verkeer en parkeren

De Morel 5-7 heeft een eigen inrit. Op het perceel wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen. Het plangebied ligt in gebied C. De parkeernorm voor de functie verpleeg/verzorgtehuis in gebied C is 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Dit betekent voor 15 kamers minimaal 9 parkeerplaatsen waarvan 60% wordt begroot voor bezoekers. In het plan zullen 13 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Ten behoeve van de functieverandering worden geen infrastructurele werken aangelegd, en voldoet daardoor ruim aan de parkeernormen. Het aspect verkeer vormt daardoor geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

8. Uitvoerbaarheid.

8.1 Milieukundig

Het bouwplan betreft geringe uiterlijke wijziging. Door de functiewijziging zal op eigen terrein een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hierdoor zal het oppervlak aan verharding toenemen. Verwacht wordt dat er geen milieukundige beletselen (geluid, luchtkwaliteit, bodem) zijn voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

8.1.1 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet Geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen de 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet

Geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Er worden geen installaties aangebracht die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Voorliggend plan voorziet in een geluidsgevoelige functie, daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners advies bv uit Ede en is als bijlage bijgevoegd. Conclusie uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Schoonderbeek en Partners Advies bv is dat het aspect geluid geen beletsel vormt voor het verlenen van deze omgevingsvergunning wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden om tot voorgestelde functiewijziging te komen invulling wordt gegeven aan de adviezen en conclusies van het akoestisch rapport wegverkeerslawaaï.

8.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- Het voorgenomen projectbesluit maakt een kleinschalige woon- zorg functie mogelijk met 15 wooneenheden en een gebruiksoppervlak van ca. 460 m². Op grond van de ministeriele regeling NIBM leidt dit tot een netto toename van 14 woningen en zal niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden.

De woon- zorgfunctie zal ook een zekere mate van verkeer genereren. Middels onderstaande berekening wordt aangetoond dat de bijdrage van het verkeer niet in betekende mate is en er dus geen aanvullend onderzoek nodig is.

Uitgangspunten verkeersbewegingen:

Bewoners hebben geen eigen auto

1x Taxi rit per weekdag	= 2x1=	2
3x personeel per weekdag	= 2x3=	6
2x leverancier per weekdag	= 2x2=	4
Bezoek gem. 1x per weekdag per unit	= 15x2 =	30
Toename verkeersgeneratie weekdag		42 verkeersbewegingen per weekdag

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in • g/m ³	0,03
	PM ₁₀ in • g/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in • g/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De ontwikkeling leidt niet tot een (dreigende) grenswaardenoverschrijding. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen beletsel voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

8.1.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De uitbreiding betreft een oppervlakte minder dan 30 m². Op basis hiervan kan b&w vrijstelling verlenen van het bodemonderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat er vrijstelling verleend kan worden bij de aanvraag omgevingsvergunning kan er ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure vrijstelling gegeven worden van het bodemonderzoek. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig. Het aspect bodem vormt dus geen beletsel voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

8.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan moet worden onderzocht of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan voor de bestaande milieugevoelige functies. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij maakt de gemeente Wageningen gebruik van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied of een bedrijfswoning verkleinde richtafstanden gelden, zonder dat dit onderbouwd behoeft te worden door een onderzoek.

Op enige afstand van de locatie ligt het bedrijf Marin. Marin valt onder de activiteit 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 m ten opzichte van een gemengd gebied. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een bestaande milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. In dit geval is er sprake van een gemengd gebied, gezien de ligging tussen woon-, kantoor- en bedrijfsbestemmingen. Hiervoor geldt dus een afstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan. Conclusie is dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beletsel vormen voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

8.2 Flora en Fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor de flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Het initiatief betreft de functieverandering van een bestaand gebouw. Er is sprake van een kleine uitbreiding. Gezien de aard van het initiatief is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen gevolgen zijn voor de eventueel aanwezige flora en fauna. Om dit aan te tonen is er een quickscan flora- en fauna uitgevoerd door De Groene Ruimte uit Wageningen. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. De conclusie uit deze quickscan is dat het aspect flora en fauna geen beletsel vormt voor het verlenen van deze omgevingsvergunning wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden om tot voorgestelde functiewijziging te komen invulling wordt gegeven aan de adviezen en conclusies van de quickscan.

8.3 Gegevens over waterhuishoudkundige aspecten

Formeel genomen moet er voor elk ruimtelijk plan een watertoets uitgevoerd worden. Deze is ook voor dit projectbesluit vereist. Nader onderzoek en overleg met de gemeente en het Waterschap Vallei & Eem heeft in deze specifieke situatie geen toegevoegde waarde. Doordat er slechts sprake is van een geringe uitbreiding is het te verwachten is dat de functiewijziging geen invloed zal hebben op het watersysteem.

Het waterschap heeft daarnaast in het kader van het vooroverleg ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning.

8.4 (Grond)water

In het plangebied is op het perceel ten gevolge van de functiewijziging sprake van een toename van het verhard oppervlak ten behoeve van het parkeren. Er zal een geringe toename van het bebouwd oppervlak zijn (ca 26m²). Voor de bebouwing blijft het hemelwaterafvoersysteem ongewijzigd.

8.5 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die met het veranderde gebruik in het geding zouden kunnen komen. Het veranderde gebruik ziet toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten.

9. Monumentaliteit

In het plangebied komen geen monumentale waarden voor die met het veranderde gebruik in het geding zouden kunnen komen.

10. Cultuurhistorie en archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke orderingsbeleid.

In 2010 is de archeologische beleidskaart vastgesteld en zijn tevens de ondergrenzen verhoogd. Het plangebied ligt in een zone met lage archeologische verwachting. Voor deze zone geldt in principe een ondergrens van 10.000 m². Het plangebied is als onderdeel van het toenmalige plan De Maaten in 1991 door RAAP onderzocht door middel van een verkennend booronderzoek (P.G. van der Gaauw 1991, Een verkennend booronderzoek in Wageningen – De Maaten, RAAP notitie 39). Daarbij zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van mogelijke archeologische vindplaatsen. Er werd geconcludeerd dat het gebied te nat was voor bewoning. Bovendien waren er berichten dat delen van het gebied tot 80 cm verstoord waren. Er is om deze redenen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zullen op korte termijn in kennis worden gesteld van de plannen. Er zal op locatie een inloopavond worden georganiseerd waar de tekeningen en de plannen bekeken kunnen worden ook zal er daar gelegenheid tot het stellen van vragen zijn. In de openbare procedure rondom de functiewijziging kunnen belanghebbenden te zijner tijd hun zienswijze op het voornemen geven. In die fase zal meer duidelijkheid ontstaan over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

12. Financiële aspecten

12.1 Economische haalbaarheid

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer, die het project voor eigen rekening en risico zal laten uitvoeren. Alle met het plan gemoeide kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure worden op basis van de legesverordening op de initiatiefnemer verhaald. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.