

OMGEVINGSVERGUNNING L20150372
BESCHIKKING d.d. 15 augustus 2016

het terugbrengen van gebruik van dagbesteding naar bedrijfswoning;
handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
(wijzigingsaanvraag L20130235)

Groene Velden 157-159

Stichting Woonzorg Flevoland

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het terugbrengen van gebruik van dagbesteding naar bedrijfswoning; het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (wijzigingsaanvraag L20130235) op het perceel Groene Velden 157-159 te Lelystad.

Procedure

De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide procedure.

Zienswijze

van 18 februari 2016 tot en met 30 maart 2016 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden en adviseurs in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door de heer C. Mooij, Groene Velden 113 - 119.

Voor de ingebrachte zienswijze, overwegingen en reactie op de zienswijze verwijzen wij naar de deelbeschikking 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden en maken onderdeel uit van dit besluit:

2123165_1451302827744_aanvraagformulier.pdf	23-12-2015
2123165_1451302867571_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf	23-12-2015
2123165_1454074884710_vplasmeijer_27-1-2016_11-10-03.pdf	29-01-2016

Voorwaarden

Het gebruik van de (bedrijfs-)woning dient ook in de toekomst (bij nieuwe huurders) een relatie te hebben met de manege en of de woonzorglocatie.

Het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen van de
afdeling Dienstverlening,



E. Westerink.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

I. Overwegingen

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c.

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, toch worden verleend. De activiteit wordt ruimtelijk verantwoord geacht, wat blijkt uit de goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De aanvraag voldoet aan het besluit van de gemeenteraad d.d. 12-10-2010 waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerpbeschikking, de aanvraag en de bijbehorende stukken hebben van 18 februari 2016 tot en met 30 maart 2016 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend door de heer C. Mooi, Groene Velden 113 -119. Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende overwogen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is per mail ontvangen op 29 maart 2016 en derhalve ontvankelijk

Reactie op zienswijze

Voor de inhoudelijke overwegingen en reactie op de ingediende zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage 'Reactie op zienswijze voornemen verlening omgevingsvergunning 'Vergeten landleven'

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding de ingezette procedure te staken dan wel het plan aan te passen.

II. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

Reactie op zienswijze voornemen verlening omgevingsvergunning 'Vergeten landleven' wijzigen gebruik op het perceel de Groene Velden 157-159 te Lelystad.

Op ons voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik door het terugbrengen van gebruik van dagbesteding naar (bedrijfs-) woning op het perceel Groene Velden 157-159 te Lelystad is één zienswijze ingediend door de heer C. Mooij, Groene Velden 113-119, ontvangen per mail 29-maart 2016.

In de zienswijze wordt (kort samengevat) het volgende naar voren gebracht. Daarbij zal puntsgewijs per zienswijze op het gestelde worden ingegaan.

Zienswijze

Oorspronkelijk doel omgevingsvergunning

Gesteld wordt dat de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van 14 zorgeenheden en een dagbestedingsvoorziening voor een niet enige significant periode in gebruik is genomen. Dit duidt erop dat het oorspronkelijk aangegeven doel op geen enkel moment de realistische doelstelling was van de aanvrager.

Gemeentelijke reactie:

Op 24 april 2014 is een omgevingsvergunning (dossiernr: L20130235) verleend voor het wijzigen van het gebruik en het afwijken van de bebouwingsvoorschriften voor het realiseren van een dagbestedingsvoorziening en 14 zorgeenheden op het perceel Groene Velden 157-159 te Lelystad. Door voortschrijdend inzicht, onder ander de gewijzigde regelgeving binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna: WMO) is een nieuwe aanvraag ingediend (zie ook reactie *Wet Wmo*).

Wet WMO

Aangevoerd wordt dat de gewenste bestemmingswijziging is aangevraagd gezien het feit dat dit noodzakelijk is vanuit de veranderde WMO. Omdat de wet WMO al enige tijd in uitvoering/voorbereiding is had het bestuur van Woonzorg Flevoland op de hoogte moeten zijn van deze gewijzigde regelgeving. Het argument van de gewijzigde WMO is om deze redenen geen argument om de bestemmingswijziging aan te vragen.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van een wabo uitgebreide procedure dienen er enkel ruimtelijke afwegingen gemaakt te worden. De relatie wet Maatschappelijke ondersteuning is geen toetsingsgrond in deze procedure maar kan wel een argument zijn voor de initiatiefnemer om deze procedure te starten. Wel kan hieromtrent het volgende worden opgemerkt.

Stichting Woonzorg Flevoland heeft, na een zorgvuldige uitgebreide wabo procedure, in 2014 een vergunning gekregen voor het realiseren van een dagbestedingsvoorziening en 14 zorgeenheden op het perceel Groene Velden 157-159 te Lelystad. Of het gebruik van de woning als dagbesteding daadwerkelijk in gebruik is genomen is aan de vergunninghouder en voor deze nieuwe aanvraag niet relevant.

Wij hebben begrepen dat uit voortschrijdend inzicht is gebleken dat er geen behoefte meer bestaat om het oorspronkelijke woonhuis te gebruiken voor dagbesteding. Dit heeft onder andere te maken met de gewijzigde wet WMO, die in 2015 van kracht is geworden. Deze wet is gewijzigd vanwege de landelijke ontwikkelingen in de zorg waarbij meer een beroep dient te worden gedaan op het sociale netwerk. De gedachte hierachter is dat burgers meer eigenverantwoordelijkheid dienen te dragen en zelfredzaam dienen te zijn. Het aangedragen argument kunnen wij dan ook plaatsen.

In 2015 is een aanmelding van jeugdzorg gedaan bij de vergunninghouder om in het woonhuis een gezinshuis te mogen vestigen. Een gezinshuis is een concept waarbij een gezin met eigen kinderen en pleegkinderen woont. Pleegzorg in een gezinssituatie is aan te merken als een normale woonfunctie die voldoet aan de begripsbepalingen in het bestemmingsplan 'Groene Velden' mits er sprake is van een relatie met de woonzorglocatie of de semi-agrarische activiteiten op het perceel (paardenhouden).

Onzorgvuldig handelen

Gesteld wordt dat de aanvrager een inschattingsfout heeft gemaakt en het bezwaarlijk is dat er wordt meegewerkt aan een procedure waarbij het mogelijk is dat onzorgvuldig handelen van een organisatie direct weer ongedaan kan worden gemaakt door het wederom wijzigen van de bestemming.

Gemeentelijke reactie:

Zie ook reactie onder *Wet WMO*. De wet ruimtelijke ordening biedt geen belemmering indien door nieuwe inzichten een nieuwe aanvraag wordt ingediend. Hiervoor kan te allen tijde een ruimtelijke procedure voor worden gevolgd.

Deze aanvraag wordt zorgvuldig en volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (in het kader van de Awb) behandeld. Daarbij kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Zoals eerder gesteld past de 'nieuwe' zorgfunctie in het gemengde karakter van het gebied en wordt gezien de ruimtelijke afweging de woning optisch gezien terug gebracht in de oorspronkelijke verschijningsvorm en bestemming (bedrijfs-woning) overeenkomstig het bestemmingsplan.

Wet WMO 2

Aangegeven wordt dat de aanvraag voor eigen belang is ingediend en niet in het belang van de nieuwe WMO als het gaat om dagbesteding. Op grond van de nieuwe WMO is dagbesteding middels 'professionals' geregeld, vanwege de vereiste professionaliteit.

De aanvrager loopt door deze wijziging ook financiële winst mis omdat de aanvrager hiervoor geen winst kan maken op de functie dagbesteding. Het aanvragen van een bestemmingsplanwijziging voor financiële gewin is een oneigenlijke motivatie met als gevolg dat naast een willekeurig besluit onverantwoord wordt besloten omtrent de ouderenzorg. Dit besluit past niet binnen de huidige gemeentelijke verantwoordelijkheid

Gemeentelijke reactie:

Zie ook reactie *Wet WMO* en *Onzorgvuldig handelen*.

Zoals eerder gesteld is de aanvraag zorgvuldig en volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. De aanvraag wordt onder andere op basis van ruimtelijk relevante criteria beoordeeld. De zienswijze met betrekking tot de 'eigenlijke' reden (financiële gewin) is ruimtelijk niet relevant voor de gevoerde procedure en daarnaast mag een ieder in 'eigen belang' een aanvraag indienen. Uiteraard wordt dit wel meegenomen in de belangenafweging. Wat betreft de ouderenzorg leent de Groene Velden hier zich juist voor. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief 'vergeten landleven' inspeelt op de maatschappelijke behoeften /ontwikkelingen voor wat betreft de zorg. Door het initiatief van Stichting Woonzorg Flevoland kunnen mensen er voor kiezen om bij het optreden van dementie in een landelijke groene omgeving te worden verzorgd c.q. te blijven (dit laatste geldt uiteraard voor de bewoners van Groene Velden zelf). Daarbij heeft het vestigen van een gezin een positief effect op de ouderen. Jeugd en ouderen hebben een positief effect op elkaar: kinderen zorgen voor plezierige 'reuring' en levendigheid die ouderen goed doet.

Strijdigheid beschikking/handhaving

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de huidige bebouwing o.a. bestaat uit een woning (twee-onder-één kap) en 16 zorgeenheden. Dit is in strijd met de destijds afgegeven beschikking, namelijk voor één dagbestedingsvoorziening en 14 zorgeenheden. Het 'bezwaar' is dat een strijdig gebruik ten opzichte van eerder afgegeven beschikking op deze wijze wordt gelegaliseerd. Tevens wordt het verzoek ingediend om handhavend op te treden indien momenteel daadwerkelijk 16 zorgeenheden in gebruik zijn.

Gemeentelijke reactie:

Destijds is een aanvraag ingediend voor het realiseren van een dagbestedingsvoorziening en 14 zorgeenheden op het perceel Groene Velden 157-159 te Lelystad. Daarvoor is dan ook de vergunning op 24 april 2014 verleend. Stichting Woonzorg Flevoland heeft daarna opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het woonzorggebouw (14 zorgeenheden naar 16 zorgeenheden zonder vergroting bouwvolume). Deze aanvraag omgevingsvergunning (met nummer L20140293) is verleend op 22 januari 2015 en aangezien hiertegen geen bezwaren of beroep is ingediend onherroepelijk. Er is dus geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan *De Groene Velden*.

(Bedrijfs-)woning/wooneenheden

Door het toestaan van een extra (bedrijfs-) woning op een perceel van minder 10000m², ontstaan er drie wooneenheden op het perceel (twee woonvoorzieningen (elk 8 eenheden) en de toe te voegen (bedrijfs-) woning terwijl per kavel van 10000 m² slechts 2 woningen toegestaan zijn. Deze bestemmingswijziging is daarom niet mogelijk binnen het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Het gaat hier om de realisatie van één woonzorggebouw met plaats voor 16 bewoners. De bewoners worden ondergebracht in de zorgappartementen welke onzelfstandige wooneenheden betreffen. Er zijn onder andere twee gezamenlijke huiskamers en één gezamenlijke keuken. De voormalige (bedrijfs-) woning waarvoor een vergunning is verleend voor dagopvang wordt nu weer overeenkomstig het bestemmingsplan in gebruik genomen, namelijk woonbestemming. Er is dus geen sprake van woningen, maar van in totaal twee gebouwen bestaande uit één woonzorggebouw en één (bedrijfs-) woning op een perceel van circa 9500 m². Het woonzorggebouw is niet een normale woonfunctie zoals omschreven in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Daarom is indertijd een omgevingsvergunning verleend met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor het specifieke gebruik. Bij de eerstvolgende partiële herziening van het bestemmingsplan zal de bestemming van het perceel in overeenstemming worden gebracht met de verleende omgevingsvergunning door op het perceel een nadere functieaanduiding toe te kennen zoals bij een aantal overige percelen in de Groene velden.

Gezinswoning

Aangevoerd wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het huisvesten van jongeren *veelal* een positief effect heeft op het welzijn van de dementerende ouderen. Deze veronderstelling is onterecht om een aantal redenen:

- Dementerende ouderen zijn gebaat bij een stabiele omgeving en niet één waarbij vreemde kinderen onrust (kunnen) veroorzaken. Dit is voor dementerende ouderen verwarrend en geeft problemen;
- Vooraf is niet zeker vast te stellen of de kinderen (nog onbekend en met de nodige problemen) daadwerkelijk zo graag met dementerende ouderen willen optrekken;
- Kinderen hebben alleen in een bepaalde fase van hun ontwikkeling behoefte om met ouderen om te gaan. Pubers hebben deze behoefte vrijwel niet;
- Het toestaan van kinderen brengt veiligheidsrisico's met zich mee voor de dementeren zelf en de omgeving
- Geen zekerheid dat er altijd een gezin met kinderen aanwezig zal zijn omdat het gezin woonbescherming geniet en het woongenot hierdoor niet ontnomen kan worden indien de kinderen ouder worden of het huis uit gaan. Daarbij blijft het concept niet meer overeenind en strookt deze aanpak niet met het belang van maatwerk dat onderliggend is aan de WMO

Gemeentelijke reactie:

Zie ook voorgaande reacties. De aanvraag wordt onder andere op basis van ruimtelijk relevante criteria beoordeeld. Andere aangevoerde redenen kunnen hoogstens in de zijlijn aan de orde komen en zijn niet doorslaggevend in een ruimtelijke procedure.

Nu het gebruik weer wordt terugbracht naar (bedrijfs-) woning zijn de ruimtelijke effecten nihil.

Manege

Het is discutabel dat de paarden beter gedijen onder het toezicht van jongeren met een 'achtergrond'. Dergelijke toezicht kan gevaar opleveren voor de omwonenden en kan een ontsnapt paard veel schade veroorzaken aan de tuin. Daarnaast is het argument dat de bewoners graag naar de deze locatie zouden willen omdat er een manege is gevestigd te voorbarig nu in deze fase de bewoners nog onbekend zijn. Verder is het argument dat het huisvesten van een gezin een extra argument is voor een bestemmingsplanwijziging omdat er dan volledig toezicht is op de manege, een omgekeerde niet toegestane redenatie.

Gemeentelijke reactie:

Zie ook voorgaande reacties. De manege (inclusief 'paardenwei') draagt bij aan het versterken van het landleven-gevoel'.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding de ingezette procedure te staken dan wel het plan aan te passen.