

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning OV 20200277 Kasteellaan 48-50 Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van een woonzorggebouw op het perceel Kasteellaan 48-50 te Wijchen;
2. indien gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp vvgb te beschouwen als een definitieve vvgb.

Aanleiding

Door Stichting Wooninitiatief Wijchen is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woonzorggebouw op het adres Kasteellaan 48-50 te Wijchen. De aanvraag is op onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo (een projectafwijkingsbesluit) kan medewerking worden verleend. Voordat de procedure kan worden gestart moet de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven.

Aan de Kasteellaan 48 en 50 in Wijchen ligt nu een dubbel woonhuis. Het doel is om op deze locatie een kleinschalige woonvoorziening te realiseren voor bewoners met een verstandelijke en/of meervoudige beperking. Het betreft een "ouder initiatief". Een aantal van de kinderen van de initiatiefnemers werken bij 'downies en brownies'.

Het projectafwijkingsbesluit maakt het mogelijk dat hier een woongebouw mogelijk wordt gemaakt met 13 woon/zorgeenheden. Daarnaast wordt afgeweken van het bouwvlak als opgenomen in het bestemmingsplan. De zorgfunctie is ten behoeve van de eigen bewoners van de locatie.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17-04-2018	Besluit principemedewerking college

Gewenst resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonzorggebouw op het perceel Kasteellaan 48-50 te Wijchen.

Argumenten

- 1.1 *Voor de initiatiefnemers is de Kasteellaan 48-50 de perfecte locatie voor het ouder initiatief.*

De locatie ligt nabij het centrum van Wijchen. Een aantal van de jongeren zijn werkzaam in een horecavoorziening met de missie om mensen met een beperking of afstand tot de arbeidsmarkt een mogelijkheid te bieden op arbeid. Het centrum is eenvoudig, lopend, bereikbaar. Daarnaast biedt de nabijheid van het centrum van Wijchen biedt mogelijkheden om de jongeren ook op andere wijzen in hun vrije tijd te participeren in de maatschappij.

1.2 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo (projectafwijkingsbesluit) kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarde is voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Voor de meest relevante ruimtelijke aspecten (archeologie, flora & fauna en bodem) is onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Het bouwplan is enkele malen besproken met de dorpsbouwmeester en akkoord bevonden. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bij de beoordeling van het bouwplan is de aansluiting in het straatbeeld en de ligging in het beschermd dorpsgezicht uitdrukkelijk meegewogen.

1.4 Er is een door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen nodig.

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat het college de omgevingsvergunning pas kan verlenen als de raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten.

2.1 Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning door ons college worden verleend.

Wij stellen uw raad voor om ermee in te stemmen dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens wordt aangemerkt als definitief besluit, indien er geen zienswijzen worden ingediend. In dat geval hoeft de aanvraag niet opnieuw in de raad te worden behandeld. De omgevingsvergunning kan dan na afloop van de zienswijzentermijn door ons college worden verleend. Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan beslist uw raad over het al dan niet afgeven van een definitieve vvgb.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

Op grond van de gemeentelijke legesverordening worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Voor het overige heeft dit voorstel geen financiële consequenties. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan. Indien sprake is van aanleg of wijziging aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan dan worden deze verhaald op de

Openbaar

Zaaknummer: 62156

initiatiefnemers. Dit geldt eveneens voor schade aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan (zie hieronder onder 'uitvoering'). Daarnaast hebben wij de parkmanager van Bedrijventerrein Wijchen Oost en de eigenaren van de direct omliggende percelen al geïnformeerd over de aanvraag en bijbehorende procedure.

Inwonersparticipatie

Door de initiatiefnemers zijn de omwonenden van de locatie diverse malen geïnformeerd over het plan. De initiatiefnemers hebben een presentatie van de eigen organisatie en van het initiatief gegeven. Naar aanleiding van dit overleg is het oorspronkelijke plan aangepast. Aanvankelijk was het plan om het nieuwe pand op de westzijde van het perceel te plaatsen. Op verzoek van omwonenden is dit gewijzigd naar de oostzijde.

Uitvoering of Vervolgstappen

Indien u besluit de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, wordt deze samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In 'de Wegwijs' en de Staatscourant wordt deze terinzagelegging bekend gemaakt. Na de terinzagelegging kan besluitvorming door het college plaatsvinden, indien er geen zienswijzen worden ingediend. Worden er wel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit, dan beslist uw raad over het al dan niet afgeven van een definitieve vvgb.

Naar aanleiding van de gepubliceerde aanvraag is een (premature) zienswijze ingediend. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat er op de ontwerp vergunning een zienswijze wordt ingediend en het plan dus opnieuw aan uw raad zal worden voorgelegd voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Blijft de zienswijze uit dan kan er besluitvorming door het college plaatsvinden.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel Advies