

Raadsvoorstel

Nummer 579281	Raadsvergadering 7 juli 2014	Datum 3 juni 2014
Programma / product / collegewerkplan Programma: 8 Ruimtelijke Ordening Product: 08.01 Ruimtelijke Ordening		Portefeuillehouder college / burgemeester griffier / initiatiefnemer raad D.P. van Sluis
Onderwerp Voorstel inzake de verklaring van geen bedenkingen voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen.		
Gevraagde beslissing 1. te verklaren in principe geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Middelwatering 2004" voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen; 2. geen exploitatieplan vast te stellen, voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is; 3. de vaststelling van de definitieve verklaring van geen bedenking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, mits er geen zwaarwegende zienswijzen zijn ingediend.		
Wettelijke basis / aanleiding raadsvoorstel Op 19 mei 2014 is er omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen. De gebruiksfunctie wonen is in strijd met het geldende bestemmingsplan Middelwatering 2004, omdat de gronden bestemd zijn als "Maatschappelijk" met de aanduiding "Sociëteit". Het gebruik van het pand als woning is derhalve aangemerkt als een verzoek om van dit bestemmingsplan af te wijken, conform artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Artikel 2.4, lid 1 Wabo: gemeente is het bevoegd orgaan. Artikel 3.11, lid 1 Wabo: Een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij ook de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels' van toepassing is, onverwijld toe te zenden aan het bestuursorgaan (in dit geval uw raad) die bevoegd is een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsecht (hierna: Bor) af te geven. Wij stellen uw raad voor onder verwijzing naar artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto artikel 6.5, lid 1 van het Bor, te verklaren -in principe- geen bedenkingen te hebben met de gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het geldende bestemmingsplan " Middelwatering 2004" af te wijken om de gebruikswijziging naar wonen mogelijk te maken. Dit omdat dit afwijken en het gebruik van het pand als woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het ontwerpbesluit van de te verlenen omgevingsvergunning daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing Constantijn Huygensstraat 19".		

Op grond van artikel 6.12 Wro dient uw gemeenteraad voor elk bouwplan een exploitatieplan op te stellen. Het doel van een exploitatieplan is om de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In artikel 6.12, lid 2 is bepaald dat uw raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als de kosten anderszins verzekerd zijn.

De wijziging van het gebruik betreft geen bouwplan, er wordt immers geen woning gebouwd. Het gebruik van het bestaande pand wordt gewijzigd. De kosten voor wijziging van het pand (interne verbouwing, eventuele wijzigingen in het gevelaanzicht) zijn voor de koper van het pand. Daarom stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Beoogd doel / effect

De wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen, zodat het maatschappelijk vastgoed kan worden afgestoten en verkocht als woning.

Onderbouwing van de gevraagde beslissing

Aanleiding/ motivatie verzoek tot gebruikswijziging

Het gebouw Constantijn Huygensstraat 19, kadastraal bekend onder perceelnummer B 7414, is in 1968 gebouwd, is 46 jaar oud en ligt in de wijk Middelwatering.



De bruto oppervlakte bedraagt 170 m², de kavelgrootte 317 m² en bestaat uit één bouwlaag waarin een grote zaal, een toiletblok en een pantry is gerealiseerd. Het onderhoudsniveau is redelijk, de uitstraling gedateerd.

Het pand werd gebruikt als ouderensociëteit. Na overname van het ouderenwerk door "Buurtkracht" is de ouderensociëteit in het pand aan de Constantijn Huygensstraat opgeheven. De individuele gebruikers hebben hun activiteiten ondergebracht bij andere instellingen en ander accommodaties. Waardoor het pand kwam te vallen in de categorie "heroverwegen": aanhouden of het maatschappelijk vastgoed afstoten? Mede op basis van de nota's "beleidskaders gemeentelijk vastgoed 2012" en "vastgoed in beweging 2013" wordt voor alle gebouwen die vallen in de categorie "heroverwegen" de procedure gevolgd die bepaald of vastgoed dient te worden behouden of afgestoten.

Heroverweging:

Er zijn geen activiteiten meer in het pand. De bezettingsgraad van minimaal 60% (eis voor rendabel verhuur) wordt daardoor niet gehaald. De afdeling Stadsontwikkeling heeft aangegeven dat het perceel, gezien de ligging en het relatief kleine formaat, niet is meegenomen als herontwikkelingslocatie in de structuurvisie 2030. Ook de afdeling Welzijn en Educatie heeft aangegeven geen belang, vanuit maatschappelijk- of ander beleid, aan het gebouw toe te kennen. Derhalve is bij de gemeente geen behoefte meer aanwezig om dit pand te gebruiken dan wel te exploiteren.

Geadviseerd is het perceel met opstal af te stoten. Op 11 maart 2014 (564063) heeft ons college in dit kader ingestemd met de verkoop van het object gelegen aan de Constantijn Huygensstraat 19 te Capelle aan den IJssel. Dit object heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. In de Nota van Uitgangspunten, het kader voor het nieuwe bestemmingsplan Middelwatering, is aangegeven dat het pand geschikt is voor gebruik als woning. Uw raad heeft op 10 maart 2014 deze uitgangspunten vastgesteld. Het pand grenst aan twee rijen woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap en ligt in een gebied met meer woningen. Door het gebruik te wijzigen naar wonen wordt het in overeenstemming gebracht met het gebruik van de omliggende panden.

Momenteel is er een gegadigde die het pand wil kopen en wenst te gebruiken als woning.

Derhalve wordt verzocht het gebruik van het pand vooruitlopend op de bestemmingsplanactualisering, die naar verwachting in juni 2015 wordt vastgesteld door uw raad te wijzigen in wonen.

Bestemmingsplan Middelwatering 2004



De Constantijn Huygensstraat 19 heeft in het bestemmingsplan “Middelwatering” de bestemming “Maatschappelijke- en Kantoordoeleinden” met de aanduiding “Sociëteit”. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Binnen de bestemming Maatschappelijke- en Kantoordoeleinden mogen de gronden gebruikt worden voor:

- maatschappelijke voorzieningen en/of kantoor(ruimte) en in samenhang daarmee voor dienstwoningen, wegen en groenvoorziening. Het aantal dienstwoningen mag daarbij niet worden vergroot;
- ter plaatse van de subbestemming “Mks”: een sociëteit en een horecavoorziening met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- voor de benodigde parkeervoorzieningen zijn parkeernormen opgenomen.

Wonen in de vorm van een dienstwoning is binnen de bestemming van maatschappelijke- en kantoordoeleinden op zich niet uitgesloten maar alleen toegestaan voor de reeds bestaande dienstwoningen.

De gewenste wijziging van de sociëteit naar de beoogde woonfunctie betreft een nieuwe woning, waarbinnen het huidige bestemmingsplan Middelwatering 2004 niet in is voorzien.

Procedure

In hoofdstuk II, artikel 4 van bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening is in lid 9 geregeld dat het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom met een maximale oppervlakte van 1.500 m² gewijzigd mogen worden. Het betreft dan een “kruimelgeval”. De bruto oppervlakte van het pand aan de Constantijn Huygensstraat 19 betreft 170 m². Ruim onder de grens van 1.500 m². Echter is in artikel 5, lid 1 van bijlage II van het Bor de beperkende voorwaarden opgenomen dat slechts toepassing aan artikel 4 (lid 9) gegeven mag worden mits het aantal woningen gelijk blijft. Het betreft een verzoek tot gebruikswijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen, waardoor er één woning wordt toegevoegd.

Derhalve kan de gebruikswijziging, in afwijking op het huidige bestemmingsplan, alleen gerealiseerd worden middels toepassing van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

Conclusie

De wijziging van het gebruik van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen stuit op geen enkele belemmering. Door deze wijziging wordt het gebruik meer in overeenstemming gebracht met het omliggende gebruik, zijnde woningen. In de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Middelwatering, waarin het kader wordt weergegeven voor het nieuwe bestemmingsplan, is al voorzien in deze gebruikswijziging. Wij verzoeken de gemeenteraad derhalve om in te stemmen met de gebruikswijziging naar wonen en de (ontwerp)verklaring van geen bedenking te verstrekken.

Financiële consequenties / wijze van dekking

n.v.t.

Reacties van derden / formele inspraak en zienswijzen / communicatie

Communicatie:

In de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om het ontwerpbesluit, met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zienswijzen in te dienen. Aan de hand van mogelijke zienswijzen moet uw raad besluiten al dan niet een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen/de ontwerpbeschikking ligt van 28 augustus tot en met 8 oktober 2014 ter inzage. Deze is in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en in het informatiecentrum van het gemeentehuis.

Voortraject

Na de ontvangst van de aanvraag voor wijziging van gebruik van maatschappelijk naar wonen op 19 mei 2014 is de ontwerpbeschikking inclusief de ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de gebruikswijziging naar wonen. Er is momenteel een gegadigde koper, die het pand wil kopen en gebruiken als woning. Hiervoor is het noodzakelijk dat vooruitlopend op de bestemmingsplanactualisering (vaststelling naar verwachting juni 2015) het gebruik planologisch al gewijzigd wordt, zodat de aspirant koper de financiering rond kan krijgen.

Vervolgtraject

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerpbeschikking 6 weken ter inzage gelegd, in deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De eventuele zienswijzen worden behandeld en verwerkt in de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning bevat tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank. Indien er geen zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, dan verzoeken wij uw raad het verstrekken van de definitieve verklaring omtrent geen bedenkingen te mandateren aan ons college.

Raadscommissie

Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 24 juni 2014.

Bijlage(n) welke ter kennis van de raad worden gebracht

- aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpbesikking;
- Ruimtelijke onderbouwing.

Nadere informatie / technische vragen bij:

Mélanie Smits, m.e.smits@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8792, voor eventuele technische vragen.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

G. KRUIJT.

J.F. KOEN.

Raadsbesluit

Nummer

579281

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. te verklaren in principe geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "Middelwatering 2004" voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, voor de wijziging van het gebruik van het pand Constantijn Huygensstraat 19 van maatschappelijk (sociëteit) naar wonen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. de vaststelling van de definitieve verklaring van geen bedenking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, mits er geen zwaarwegende zienswijzen zijn ingediend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2014,
de griffier, de voorzitter,