



Verzoek om planologische principe-uitspraak

1. Gegevens aanvrager

Naam en voorletters	:	Vink C.
Adres	:	Kerkstraat 13
Postcode en plaats	:	4064 EA Varik
Telefoonnummer	:	06-29130085 <small>(bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren)</small>
Emailadres	:	cornelisvink@gmail.com

(de aanvrager ontvangt de rekening van alle kosten)

Bent u de eigenaar van het perceel /percelen waarop het verzoek betrekking heeft: Ja Nee

Zo nee, door wie bent u gemachtigd?

Naam en voorletters	:	
Adres	:	
Postcode en plaats	:	
Telefoonnummer	:	<small>(bereikbaar op werkdagen tijdens kantooruren)</small>
Emailadres	:	

Afschrift machtiging bijvoegen.

2. Beschrijving van de gevraagde planologische wijziging

Wat is de huidige bestemming volgens het geldende bestemmingsplan van het perceel

Maatschappelijk

Wat is de gevraagde planologische aanpassing:

Bestemmingswijziging van maatschappelijk naar dubbelbestemming (wonen – maatschappelijk)

Wat is de beoogde omvang in m² van de aanpassing van het bestemmingsvlak / bouwwerk: Geen

Oppervlak voor aanpassing bestemmingsvlak : Bouwwerk : :

Oppervlak na aanpassing bestemmingsvlak : Bouwwerk : :

Wat is de beoogde omvang in m³ van de aanpassing van het bouwwerk:

Inhoud voor aanpassing : :

Inhoud na aanpassing : :

Wat is de aanleiding en reden tot het verzoek: Voornemen tot handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland.

Zijn er al onderzoeken (zoal bijvoorbeeld ruimtelijke onderzoeken, bedrijfsplan) uitgevoerd in verband met dit verzoek?

X
 Nee Ja (u dient een afschrift van deze onderzoeken bij te voegen)

Kunt u aangeven op welk moment u gebruik denkt te maken van de mogelijkheden die een eventueel aangepast bestemmingplan biedt. Zo spoedig mogelijk.

Is er sprake van spoedeisende of urgente omstandigheden en waarom: Ja, er is een voornemen tot handhaven.

3. Situatie

De gevraagde wijziging zou moeten worden gerealiseerd op het perceel:

- Adres en plaats :
- Kadastrale situatie : Kerkstraat 13 Varik, VARIK B 2212

De gevraagde wijziging betreft uitsluitend een bestemmingswijziging.

Toevoegen:

Bij dit verzoek een situatietekening of schets toevoegen van het perceel en de directe omgeving met daarop de gewenste aanpassingen.

4. Kosten

Ondergetekende stemt in met de onderstaande kosten


Principeverzoek	:	€ 821,00 (1 januari 2018)
-----------------	---	---------------------------

Indien van toepassing

Landbouwkundig advies	:	€ 750,20 (1 januari 2017)
Advies Monumentencommissie	:	Op basis van prijsopgave
Beoordeling archeologisch onderzoek	:	€ 257,00 plangebied < 1.000 m2 € 770,00 plangebied > 1.000 m2 en < 10.000 m2 € 1.541,00 plangebied > 10.000 m2 < 50.000 m2 € 2.054,00 plangebied > 50.000 m2
Advies deskundige	:	Op basis van prijsopgave

Deze kosten worden in rekening gebracht bij de aanvrager van dit verzoek.

5. Ondertekening

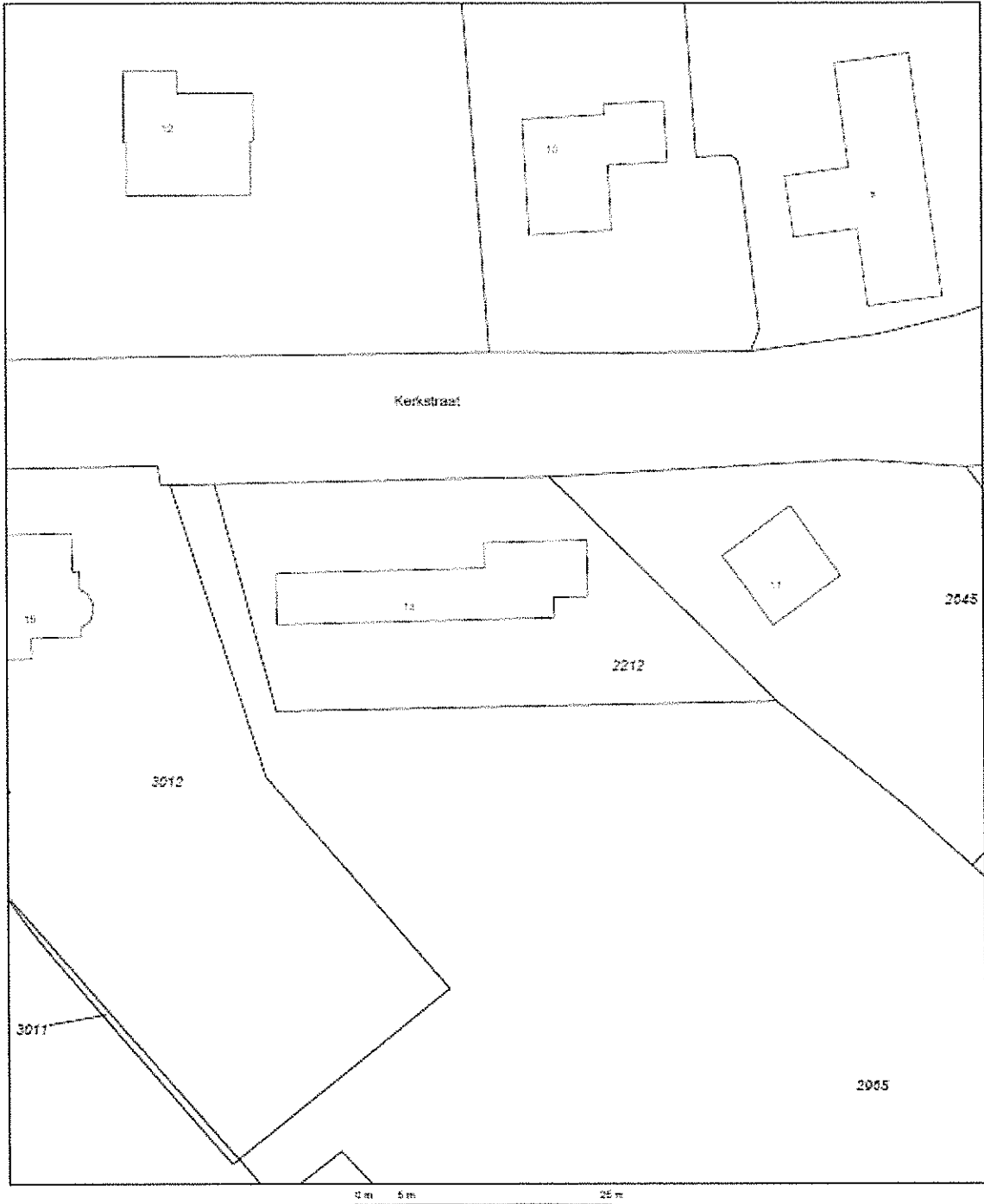
Plaats	:	Varik
Datum	:	1 maart 2018
Handtekening	:	

Bijlage informatieblad

Bijlage 1 : Kaart Kadaster

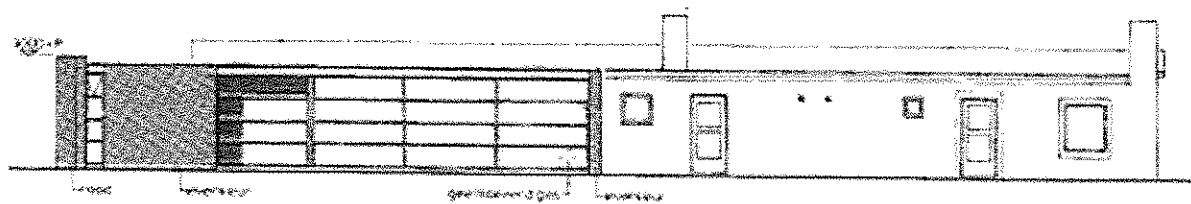
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kerkstraat 13



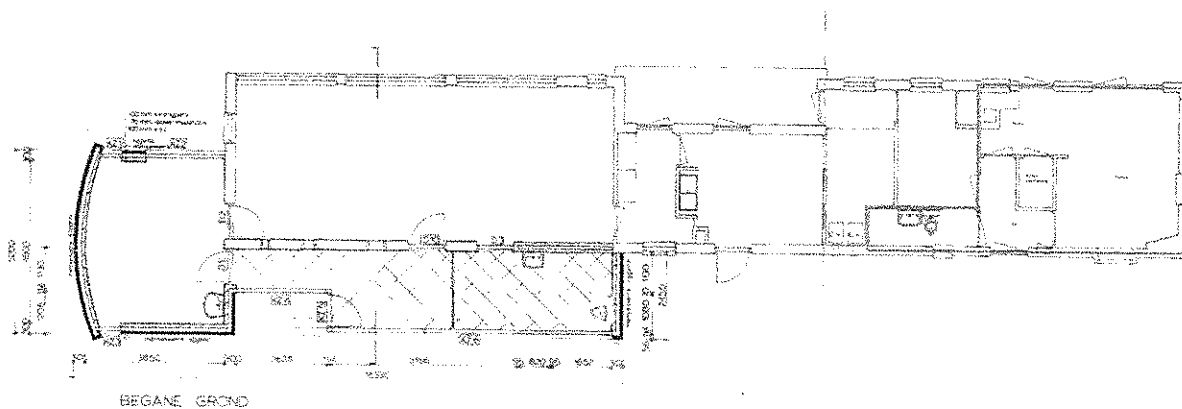
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	VARIK	
25	Huisnummer	Sectie	B	
—	Kadastrale grens	Perceel	2212	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een actualiseerd uittreksel, Apeldoorn, 10 januari 2015 Op basis van het Kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De lieden voor het kadaster en de openbare registers behouden zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>		

Bijlage 2 Zijaanzicht Noordgevel (zijde Kerkstraat)



NOORDGEVEL

Bijlage 2b Plattegrond met in blauw aangegeven het deel met beoogde maatschappelijke bestemming
Het betreffende deel heeft een oppervlak van ca. 27 m2 en bestaat uit een kantoorruimte met pantry, een hal en een toilet.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Neerijnen

Varik, 1 maart 2018

Betreft: toelichting op principeverzoek bestemmingswijziging Kerkstraat 13 te Varik
Bijlagen: formulier principeverzoek, kadastrale kaart, situatieschets

Geacht College,

Bijgaand principeverzoek behelst een bestemmingswijziging van 'maatschappelijk' naar een gemengde bestemming 'wonen/maatschappelijk' voor het voormalige 'Groenekruisgebouwtje' in Varik.

STMR, de vorige eigenaar, heeft geruime tijd getracht het pand te verkopen. Er is echter geen interesse gebleken voor aankoop en gebruik overeenkomstig de huidige bestemming (maatschappelijk). Er zijn ook geen aanwijzingen dat daar binnen afzienbare tijd verandering in te verwachten is. In 2014 heb ik het pand gekocht van STMR. Ik wil het pand geschikt maken voor bewoning in combinatie met een maatschappelijke functie.

Voor een inventarisatie van behoeften naar invulling van een maatschappelijke bestemming in het pand is contact opgenomen met maatschappelijke organisaties en zorgbedrijven die in de omgeving actief zijn. Ook zijn besprekingen met een makelaar gehouden om te bezien of het te koop of te huur aanbieden van een deel van het pand voor een maatschappelijke bestemming via Funda een haalbare kaart zou kunnen zijn. Hieruit is gebleken dat er momenteel geen behoefte is aan het pand voor gebruik in de sfeer van gezondheidszorg, bijvoorbeeld als werkplek voor een psycholoog, een arts of een fysiotherapeut. Bestaande zorgaanbieders zoals STMR en de fysiotherapeut zijn reeds voorzien van onderdak en hebben geen belangstelling. STMR is in 2013 uit het pand gegaan en is op verzoek van de gemeente verhuisd naar het kulturhus van Ophemert (Huis Op Hemert). De diverse moderne of gerenoveerde en goed geoutilleerde gebouwen in de nabije omgeving zoals de Toevershof in Varik, de Pluk in Geldermalsen, het Huis Op Hemert, het Stroomhuis, de zorgboerderij in Waardenburg en het Veerhuis van Varik bieden reeds onderdak aan een groot deel van de mogelijke functies die zijn verkend.

Er is echter toch een vorm van maatschappelijk gebruik gevonden die wél gerealiseerd zou kunnen worden en die zou kunnen voorkomen dat het pand langdurig leeg zou komen te staan in deze tijd van woningnood. Dit betreft het gebruik van een deel van het pand als ruimte voor ondersteuning van statushouders. Vluchtelingen die recent in de omgeving zijn gevestigd zouden er terecht kunnen om hun taal- en kennisontwikkeling te versterken en om assistentie te krijgen op administratief gebied, bijvoorbeeld bij het invullen van formulieren. Deze diensten kunnen verleend worden als aanvulling op de activiteiten die in dit kader al worden ontplooid door de stichting Vluchtelingenwerk en de centra in de omgeving waar inburgeringscursussen worden gegeven. Bewoners in de omgeving die positief staan ten opzichte van dit initiatief zou ik willen betrekken bij de activiteiten.

De invulling van het gebruik van het gebouwtje voor wonen in combinatie met deze maatschappelijke dienstverlening spreekt mij persoonlijk sterk aan omdat ik sinds 2015 als vrijwilliger in de rol van vestigingscoach verbonden ben aan VWON (Vluchtelingenwerk Oost Nederland) en ook ervaring heb met het geven van onderwijs, o.a. gedurende enkele jaren als docent bij de Universiteit Utrecht. Sinds 1994 woon ik – afgezien van een kort intermezzo - met veel plezier in de gemeente Neerijnen en ik zou er graag willen blijven wonen. Sociaal ben ik hier 'ingebed' en ook mijn kinderen wonen in de omgeving. Ik ben werkzaam als hydroloog bij een waterschap gedurende 4 dagen per week.

Ik zou de voorgestelde maatschappelijke ondersteuning graag willen aanbieden als uitbreiding op mijn huidige werkzaamheden als vrijwilliger bij VWON en VWON wil aan dit initiatief meewerken. Ik zou daarvoor het westelijke deel van het pand (met eigen ingang) willen renoveren en geschikt maken voor de hierboven beschreven functie en verwacht hiervoor een periode van enkele maanden nodig te hebben. Na de verbouwing zal de ruimte gebruikt worden voor de volgende activiteiten:

- op mijn vrije dag zal ik een inloopspreekuur verzorgen en de ruimte gebruiken om statushouders te ondersteunen bij het doen van aanvragen, het invullen van formulieren en het geven van praktijkonderwijs op het gebied van de Nederlandse taal en (basis) computergebruik;
- het westelijke deel van het pand kosteloos ter beschikking stellen aan Stichting Vluchtelingenwerk voor activiteiten die door andere medewerkers/vrijwilligers van Vluchtelingenwerk worden uitgevoerd.

Toetskader

Het college hanteert de volgende uitgangspunten om te bepalen of een principeverzoek aan de raadscommissie wordt voorgelegd¹:

1. Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt;
2. Er moet behoefte zijn aan het soort woningen. Dit wordt getoetst aan het actuele Woningbehoefteonderzoek. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar (levensloopbestendige) woningen voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente heeft immers regionaal afgesproken om minimaal 36% sociale woningbouw (koop en huur) te realiseren.
3. Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving;
4. Het plan moet daarnaast iets extra's hebben, bijvoorbeeld: Collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit zou verbeteren, m.n. op sociaal en cultureel gebied. Er zou worden aangesloten op een behoefte bij een kleine maar relevante doelgroep: recent in de omgeving gevestigde vluchtelingen. Deze mensen hebben een duidelijke behoefte aan de hierboven beschreven diensten en krijgen door kennis- en taalontwikkeling betere kansen om werk te vinden. Een versterking van de integratie is uiteraard ook in het belang van de maatschappij als geheel.

Woningbehoefte

¹ Bron: Gemeente Neerijnen, "Uitgangspunten college bij principeverzoeken woningbouw", 14-18060\1552\1

Het pand is gelegen in de kern van Varik en beslaat ca. 150 m². Een deel van het gebouw is reeds in 1957 voor bewoning gebouwd en tot 1995 legaal bewoond geweest. Het gebouw is niet alleen geschikt voor bewoning maar ook levensloopbestendig, want geheel gelijkvloers en deels voorzien van vloerverwarming en extra brede deuren i.v.m. toegankelijkheid voor invaliden. Bij een renovatie in 1995 is het gebouw grotendeels voorzien van dubbele beglazing. In 2015 is het gebouw verder verduurzaamd door montage van extra dakisolatie, een moderne hoogrendement CV ketel en zonnepanelen. Gezien de hierboven beschreven karakteristieken voldoet het gebouw aan de kenmerken die gelden voor actuele woningbehoeften zoals levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Het ligt in een woonwijk en het pand heeft het karakter van een woning. De beoogde bestemmingswijziging zal geen negatieve effecten hebben op de identiteit en het rustieke karakter van de omgeving en voorkomt dat het pand gedurende langere tijd leeg komt te staan, hetgeen de leefbaarheid van Varik ten goede komt.

Concurrentie

Er is geen sprake van concurrentie aangezien er geen ondernemingen of instellingen zijn die er schade van zouden ondervinden. Samenwerking met VWON maakt deel uit van het voorstel en biedt een versterking van de ruimtelijke dekking van kleinschalige voorzieningen voor statushouders in de gemeente Neerijnen.

Iets extra's

De beschikbaarheid van een plek in de nabije omgeving waar recent gevestigde vluchtelingen terecht kunnen voor kennis- en taalontwikkeling, administratieve ondersteuning en sociale interactie op kleine schaal voegt iets extra's toe aan hetgeen Varik te bieden heeft.

Een dubbelbestemming wonen/maatschappelijk lijkt de enige haalbare en doelmatige optie en ik ben enthousiast om dit voorstel met uw medewerking te realiseren!

Met vriendelijke groet,



Kees Vink

