



ONTWERP - WEIGERINGSBESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben op 4 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bouwgrens op het perceel Beets 123 te Beets. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-21-5556.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit:

- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is ingevolge afdeling 3.3 van de Wabo en artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 2.12 (Bestemmingsplan)

Uw aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' en de van toepassing zijnde bestemming 'Bedrijf'.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemmings- en bouwgrenzen, conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Nu er geen sprake is van een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, geen wijzigingsplan is aangeleverd, maar direct een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De nieuwe loods wordt 54m breed en 13m diep en zal worden uitgevoerd met een plat dak met een hoogte van 3m.

Het volume aan de voorkant van het perceel komt te vervallen en het bouwvlak van de achterliggende loods wordt met vijf meter verplaatst richting de watergang.

Stedenbouwkundig gezien wordt Beets gekenmerkt door lint bebouwing gelegen op een dijk. De bebouwing in het lint kenmerkt zich door de brede opzet en de open ruimte tussen de woningen. Beets heeft een kleine dorpskern waar is afgeweken van de lint bebouwing door ontwikkeling achter het lint. In kleinere mate is dit ook terug te zien daar waar Beets overgaat in de Zomerdijk, door de vele bedrijfspanden en schuren gelegen achter de woningen.



Het wijzigen van het bouwvlak zorgt voor een wijziging van de stedenbouwkundige opzet van het perceel. Het volume aan de voorkant van het perceel komt te vervallen en het volume aan de achterkant van het perceel komt dicht op de watergang te staan. Hierdoor ontstaat er een opening aan de voorzijde van het erf van +/- 20m en ontstaat er een brede zichtlijn richting het volledige bebouwde achtererf. De structuur waarbij er een pand wordt geplaatst aan de voorzijde van het erf en een bijgebouw op het achtererf komt hier volledig te vervallen. Dit is een afwijking van de stedenbouwkundige structuur van het lint van Beets en is niet aanvaardbaar.

Door de plaatsing van het bouwwerk dicht op de watergang wordt de bebouwing zeer dominant, gezien vanaf de Noorddijk. Het volume van de bestaande bebouwing wordt nu nog verzacht door de achterliggende groenstrook. Een dergelijke grote massa direct aan het water is stedenbouwkundig onaanvaardbaar aan vaarwater en leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Uit deze onderbouwing komt naar voren dat het voornemen bestaat om een nieuwe loods te bouwen en daarvoor zal buiten het bouwvlak moeten worden gebouwd, met als doel tot een beter ingericht terrein te komen, waardoor deze bedrijfshal beter te gebruiken is en het terrein beter te ontsluiten is.

Uit de ingediende stukken blijkt echter niet dat het terrein beter is ingericht en ook niet waarom het terrein op deze manier moet worden ingericht. Hiervoor ontbreekt een onderbouwing, waardoor de nut en noodzaak niet is aangetoond.

Daarnaast is in eerste instantie aangegeven dat de bouwgrens gewijzigd wenst te worden zodat er een grotere afstand tot de bestaande loods 123 b kan worden aangehouden.

Wij zien in zijn geheel niet de nut en noodzaak of de ruimtelijke relevantie voor het verplaatsen van de bouwgrens. Het betreft hier twee bedrijfslocaties, waar geen afstandseisen gelden ten opzichte van elkaar. Gelet hierop en gezien het bovenstaande zijn wij niet bereid medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, wegens strijd met het bestemmingsplan, een goede ruimtelijke ordening en een ongewenste aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. 25 november 2022 ligt de ontwerpbeschikking van het weigeringsbesluit voor de activiteit 'het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Coördinatie en aanhouding

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 18 november 2022 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 22 maart 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 124 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.



Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning te weigeren voor de activiteit 'het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, wegens strijd met het bestemmingsplan, een goede ruimtelijke ordening en een ongewenste aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten behorende bij dit besluit, worden uitsluitend digitaal beschikbaar gesteld.

- Het aanvraagformulier;
- Bestektekening;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen.

Hierover ontvangt u binnenkort een bericht op het door u, in het aanvraagformulier, aangegeven e-mailadres. Deze stukken zijn beperkt beschikbaar en dienen zo snel mogelijk te worden gedownload middels de link in het mailbericht. Wij wijzen u erop dat de bij dit besluit horende stukken aanwezig dienen te zijn tijdens en op de bouw.

Indien deze bescheiden niet uiterlijk 3 weken voor de start bij zijn ingediend en door ons zijn goedgekeurd kan er geen aanvang met de werkzaamheden worden genomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
namens dezen,

Mevr. M. Smit
Teamleider Bouwen & Milieu
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling