

datum college: 12 juli 2022
adviseur: P. Backer
team: Vergunningen, Toezicht,
Handhaving en Veiligheid

raad: Nee
openbaar: Openbaar

portefeuillehouder: A. Zalinyan

registratie nr.: D/2022/439993
zaaknummer Z/2021/375767

onderwerp:

Aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw woongebouw met 5 woonstudio's en één commerciële ruimte op perceel Rijksstraatweg 23

samenvatting:

Eigenaren van het perceel Rijksstraatweg 23 hebben de aanvraag omgevingsvergunning ingediend om naast de bestaande woning een nieuw woongebouw met 5 woonstudio's en één commerciële ruimte te bouwen. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op het (buitenplans) afwijken van planologische regels is normaliter een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad noodzakelijk. Het plan valt echter in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën van aangewezen gevallen, waardoor er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 5 studio's en één commerciële ruimte;
2. op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage te leggen;

1. Inleiding

Eigenaren van het perceel Rijksstraatweg 23 hebben de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om naast de bestaande woning een commerciële ruimte met 5 woonstudio's te bouwen. Na het nemen van het principebesluit kunnen de eigenaren dit plan verder uitwerken en in procedure brengen.

2. Kader

- Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk 'Een thuis voor iedereen'
- Bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen
- Awb
- Omgevingsvisie Heemskerk 2040
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wabo
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Beleidsregels betreffende de toepassing van de 'verklaring van geen bedenkingen'

3. Onderbouwing

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een kantoor met 5 woonstudio's.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen. Het perceel heeft de bestemming Wonen-1 (artikel 16) en de bestemming Tuin-1 (artikel 12).

De aanvraag betreft een nieuw hoofdgebouw met een commerciële ruimte en 5 studio's. Het bestemmingsplan voorziet geen bouwvlak op de locatie en heeft enkel de bestemming Wonen-1 en Tuin-1. Daarnaast is de commerciële ruimte geen aan huis gebonden beroep. Het plan is door afwezigheid van een bouwvlak voor de woning als de commerciële ruimte op de bestemming Wonen in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Er dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken.

Geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk

Uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat het voorgenomen plan in strijd is met het bestemmingsplan. Om toch een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een buitenplanse afwijking nodig. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking is alleen mogelijk indien de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij een buitenplanse afwijking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3. Wabo van toepassing. Dit betekent dat een vvgb van de raad nodig is voordat een omgevingsvergunning afgegeven kan worden.

De raad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Bor categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen vvgb nodig is. De gemeenteraad heeft een dergelijke lijst vastgesteld (BIVO/2011/29849). De huidige aanvraag past binnen deze categorie onder lid 1: *bij het toevoegen of verwijderen van zes of minder woningen binnen bestaand bebouwd gebied zoals is vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening.*

Plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de aanvrager ons voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daarin is ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid en op milieu- en omgevingsaspecten.

De resultaten van de verschillende onderzoeken (bodem-, natuur-, en akoestisch onderzoek) onderbouwen de stelling dat de onderhavige ontwikkeling op grond van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Er zijn geen milieueffecten te verwachten die de realisatie van de bouw van commerciële ruimten in de plint en 5 appartementen op de verdieping in de weg staan. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling passend binnen het rijks-, provinciaals en gemeentelijke beleid. Voor het plan is een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Het ontwerpbesluit hogere waarde geluid komt gelijktijdig ter inzage te liggen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Volledigheidshalve verwijzen wij voor een goed inzicht in de (milieu)effecten en andere aspecten naar de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken. Daarnaast heeft de welstandscommissie de aanvraag omgevingsvergunning op 11 april 2022 akkoord bevonden en het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

4. Risico's

Geen

5. Alternatieven

Geen

6. Financiële gevolgen

Geen. Er is een planschadeverhaalscontract door aanvrager ondertekend. Hierdoor komen eventuele kosten door planschade aan de initiatiefnemer.

7. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. De officiële bekendmaking vindt plaats door publicatie van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit op de landelijke voorziening voor bekendmakingen.

8. Verdere procedure

- Na besluitvorming wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
- Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.
- Indien geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning in mandaat verleend.
- Indien zienswijzen worden ontvangen, wordt een belangenafweging, ter beoordeling aan het college voorgelegd.

9. Bijlagen

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (D/2022/456850)
- Ruimtelijke onderbouwing (D/2022/465219)
- Bijlage 1 t-m 20 behorende bij ruimtelijke onderbouwing ROB (D/2022/465303)
- Bekendmaking (D/2022/457690)