

Reg.nr. 2020omg072

Ontwerp verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Oostzaan hebben op 3 februari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 4 bedrijfsunits en een stolp met woonfunctie en kantoorfunctie nabij het adres Ambacht 40 - 58 (voormalig Westkolkdijk 2) te Oostzaan.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Deze wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en wordt verleend voor:

Het realiseren van 4 bedrijfsunits en een stolp met woonfunctie en kantoorfunctie

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)
- Het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)

Procedure

- De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo;
- De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen;
- De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo voor de activiteit het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken;
- Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, gedateerd 03-02-2020;
- Ruimtelijke Onderbouwing versie 1.3, gedateerd 14-09-2021;
- Geluidbelasting Verkeer, gedateerd januari 2020;
- Tekening Bedrijfsunits, blad BP-01, gedateerd 03-02-2020
- Detailtekening 1 Units, blad BP-03, gedateerd 03-02-2020;
- Detailtekening 2 Units, blad BP-04, gedateerd 03-02-2020;
- Notitie stikstofberekening, gedateerd 07-11-2019;
- Ecologisch Onderzoek, gedateerd 01-11-2019;
- Situatietekening, blad S01, gedateerd 03-02-2020;
- Tekening Stolp, blad ST01, gedateerd 03-02-2020;
- Detailtekening 1 Stolp, blad ST03, gedateerd 03-02-2020;
- Detailtekening 2 Stolp, blad ST04, gedateerd 03-02-2020;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen met bijbehorende sondering;
- Bouwveiligheidsplan.

Zienswijze en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **XXXXXX** ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij de gemeente Oostzaan. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Ter inzage legging

Tussen **XXXXXX** en **XXXXXX** ligt het ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning ter inzage en kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren te brengen.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 bedrijfsunits en een stolp met woonfunctie en kantoorfunctie nabij het adres Ambacht 40 - 58 (voormalig Westkolkdijk 2) te Oostzaan.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Dat de nog te beoordelen en aan te leveren constructieberekeningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit;

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Ambacht", met de bestemming "Bedrijf";
- omdat er buiten het aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, is er een strijd met artikel 4, lid 2 onder b.1;
- er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheid is om medewerking te verlenen;
- het plan niet past in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- we alleen medewerking kunnen verlenen aan een ontheffing, indien de motivering een Goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat, (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo);
- er een Goede Ruimtelijke Onderbouwing is toegevoegd, en we besloten hebben om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening Oostzaan;
- de welstandscommissie van MOOI Noord-Holland (adviseurs omgevingskwaliteit) op 23 juli 2019 het bouwplan niet akkoord heeft bevonden, tenzij het bijgebouw wordt voorzien van rode dakpannen. Op 16 september 2019 is het bijgebouw aangepast, waardoor het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van Welstand;
- het voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aangeleverde gegevens van het bouwplan voldoen aan de relevante eisen van het Bouwbesluit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "De Ambacht" en gesitueerd is op gronden met de bestemming "Bedrijf";
- het bouwplan behelst het realiseren van 4 bedrijfsunits en een stolp met woonfunctie en kantoorfunctie;
- het bouwplan niet voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften omdat ingevolge artikel 4, lid 2, onder b.1., de stolp en bedrijfsunits buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- het bestaande bouwvlak, een "ongelukkig erfenis" is uit het verleden, welke het bebouwde oppervlakte weergeeft van de reeds gesloopte bebouwing;
- door te voldoen aan het bouwvlak, er een gebouw werd gecreëerd, dat niet voldeed aan redelijke eisen van welstand, en qua inpassing op het terrein, onlogisch werd geacht;

- het aangepaste bouwplan, een betere stedenbouwkundig invulling geeft aan het terrein. Dit mede wordt onderstreept door de welstandscommissie;
- er alleen medewerking kan worden verleend, middels een ontheffing, 2.12, lid 1 onder a, onder 3^o van de Wabo;
- er voor de motivatie, bijgaande Goede Ruimtelijke Onderbouwing is ingediend, en is geaccepteerd;
- deze ontwerpbeschikking met Goede Ruimtelijke Onderbouwing, vanaf **XXXXXX**, zes weken ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn **geen / wel** zienswijzen ingediend;

Oostzaan,

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Oostzaan,

Mevr. V. Eshuijs – de Visser
Taakveld Vergunningen