MEMO

Aan	:	de raad van de gemeente Waterland
Van	:	Het college van B&W van de gemeente Waterland
Datum	:	11 juni 2024

Betreft : Havenstraat 21 te Monnickendam

Inleiding
In de raadsvergadering van 25 april 2024 stond het behandelen van de ontwerp-VVGB om de bestemming van de woning aan de Havenstraat 21 “te wijzigen” van ‘bedrijfswoning’ naar een ‘reguliere woonbestemming’ op uw agenda. De Firma Hakvoort Holding BV heeft hiertegen middels een brief (d.d. 9 mei 2024) aan uw raad bezwaar gemaakt. Daarop heeft uw raad (in afwachting van de beantwoording van het college) besloten de behandeling op te schorten naar de voorbereidende vergadering van 26 juni 2024.

Hieronder zullen wij ingaan op de gemaakte bezwaren.

Bezwaren (kort samengevat)
Volgens Hakvoort past het voornemen niet binnen de ‘goede ruimtelijke ordening’ omdat:

- Er bij een scheepswerf werkzaamheden worden uitgevoerd die geluid kunnen veroorzaken.
- Er aanbouwen aanwezig zijn die zonder vergunning zijn gebouwd en tegen de scheepswerf aan staan.
- De ruimtelijke onderbouwing geen goede argumenten geeft waarom er nu objectief bezien een burgerwoning toegestaan kan worden.
- Er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geschiedenis
De woning is 40 jaar geleden gebouwd als woonhuis, waarvoor in 1983 een bouwvergunning is afgegeven. In 1996 heeft de huidige eigenaar de woning gekocht en betrokken. Vanaf die tijd is de woning daadwerkelijk als woning gebruikt, zonder op enigerlei wijze aan een bedrijf verbonden te zijn en/of aldaar een onderneming te hebben gevestigd. De woning heeft sinds 2013 de bestemming ‘Bedrijfswoning’. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat bestemming van de woning aan de Havenstraat 21 te Monnickendam door de gemeente in 2013 is gewijzigd. Daarvoor had de woning namelijk de bestemming “horeca”.

Nu de woning in ieder geval al sinds 1996 feitelijk als (burger)woning wordt gebruikt wil aanvraagster de bestemming in overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik, door een omgevings-vergunning aan te vragen voor het gebruiken van woning in afwijking van het bestemmingsplan.

Geluidsnormen
Uit de Goede Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat de leefomgevingskwaliteit niet verandert. De essentie is namelijk dat een bedrijfswoning van derden voor wat betreft “geluid” gelijk is aan een burgerwoning. Voor de beoordeling van de geluidsnorm is het feitelijk gebruik doorslaggevend, onafhankelijk van welke planologische bestemming het pand heeft (zie gerechtelijke uitspraak: ECLI:NL:RVS:2016:3223). Deze materiële benadering kan ook worden toegepast op de beoordeling van de totale omgeving. De bron van het geluid bevindt zich in of aan de hal van de scheepswerf. In de nabijheid van deze hal bevinden zich meerdere (burger)woningen, zodat deze feitelijke situatie geen belemmering kan vormen om de bestemming van de woning te wijzigen. Hierbij wordt opgemerkt dat de afstand van de woning tot de hal groter is dan menig andere woning in de directe omgeving. Dat de percelen aan elkaar grenzen is louter een formeel gegeven.

Ook in de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening, die van toepassing is op een industrieterrein, wordt al aangegeven dat een bedrijfswoning van een derde geen lager beschermingsniveau heeft dan een (gewone) woning. De omzetting van bedrijfswoning naar (burger)woning c.q. wonen zal geen “extra” belemmering opleveren voor de bedrijven in de directe omgeving. Immers, het bedrijf dient al rekening te houden met de onderhavige woning (en andere woningen in de directe omgeving), ongeacht de formele planologische bestemming.

Op 27 januari 2023 zijn gegevens opgevraagd bij de Omgevingsdienst IJmond over de vergunning van de scheepwerf. De vergunning is op 8 augustus 1995 afgegeven door het toenmalige ministerie van VROM. Op de bijlage kaart staat de Havenstraat 21 te Monnickendam niet aangegeven als geluidgevoelig object. In het bijbehorende geluidhinderonderzoek wat onderdeel uitmaakt van de GRO is een geluidsmeting gedaan op de gevel van de Havenstraat 21. Het niveau voor de bedrijfswoning is 53dB(A).

De berekening in het hogere waardenbesluit is uitgevoerd op de locatie van Havenstraat 21. De hogere waarden geldt daarom voor de Havenstraat 21. Zoals hierboven eerder aangegeven dient het bedrijf ‘Hakvoort’ al rekening te houden met de bestaande bedrijfswoning, waardoor het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Daarbij is er sprake van woningen (Havenstraat 8 t/m 10A en 26) die een stuk dichter op de locatie staan waar ook rekening mee moet worden gehouden.

In het bezwaar geeft Hakvoort aan dat zij geen tijd hebben gehad om een deskundig tegenadvies op te laten stellen. Op 25 april 2024 stond de behandeling op de agenda van uw raad, welke is verplaatst naar 26 juni 2024. Tot op heden hebben wij geen deskundig tegenrapport ontvangen waaruit blijkt dat de ruimtelijke onderbouwing onjuistheden bevat.

Trillingen/aanbouw
De aanbouw waarover gesproken wordt maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

Ruimtelijke onderbouwing en VVGB
Uw raad is het bevoegd gezag om te oordelen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uw raad kan de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, lid 3 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht).

De Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 5 maart 2024 gaat in op alle ruimtelijk relevante aspecten met daarbij de benodigde onderzoeken. Hieruit blijkt dan ook dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen VVGB
De ontwerp-VVGB wordt tezamen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder zienswijzen kan indienen. Wanneer u raad de ontwerp-VVGB verleent heeft Hakvoort de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Voor zover eventuele zienswijzen betrekking hebben op de ontwerp-vvgb, zullen wij die aan de raad voorleggen zodat u daarover uw oordeel kunt geven in het kader van een definitieve verlening van de vvgb.

Afhankelijk van de eventueel ingediende zienswijzen, wordt vervolgens de vvgb en de omgevings-vergunning wel of niet verleend. Tegen dat besluit kan beroep bij de rechtbank worden ingesteld.

Conclusie
Wij zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle belangrijke ruimtelijke aspecten. Hakvoort gaat er vanuit dat de aangevraagde gebruikswijziging belemmeringen voor hun bedrijfsvoering zou kunnen opleveren. Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken is duidelijk gemaakt dat dit niet het geval is.

Bijlage:
Kopie brief van Hakvoort.