

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 22 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een (groeps)accommodatie op het perceel Zeddeweg 2 te Volendam. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-20-1949.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de 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)

Ter plaatse is de beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam' van toepassing. De gronden hebben de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Natuurgebied' met de aanduiding niet-grondgebonden bedrijven. De bouw van een hotelvoorziening past hier niet binnen.

Medewerking is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De accommodatie is onderdeel van het bestaande hotel dat formeel in de gemeente Waterland ligt. Het creëren van een verblijfsaccommodatie voor groepen/gezinnen raakt het beleidsveld van toerisme op twee manieren, namelijk de relatie met de doelstellingen van Edam-Volendam en de beschikbare marktruimte om deze aanvraag te faciliteren.

In de toeristische visie (vastgesteld d.d. 29 oktober 2015) zijn de toeristische doelstellingen beschreven. De kernen van Edam-Volendam zouden verbinding moeten zoeken met het gebied waarin zij gesitueerd zijn. Een verblijfsaccommodatie in het landelijk gebied zoals op de voorgestelde locatie zou daarin een waardevolle toevoeging zijn. Deze locatie is zeer geschikt voor de doelgroep en de activiteiten zoals wandelen, fietsen, landelijk recreëren en het ontdekken van bezienswaardigheden (eveneens regionale speerpunten). Een binnenstedelijke locatie zou voor deze doelgroep deze meerwaarde niet kunnen bieden, het verblijven zou dan een fundamenteel ander karakter hebben. Vanaf deze locatie wordt de verbinding gemaakt tussen de centrumkernen van Edam en Volendam, en de mogelijkheden om op allerlei manieren het omliggende gebied te verkennen. De tweede doelstelling is het verhogen van het aantal verblijfstoeristen. Hiervoor is het belangrijk te richten op doelgroepen die onderbelicht zijn in de huidige toeristische situatie of een bijdrage leveren aan de gewenste doelgroepen. Groepsbezoeken

aan onze gemeente komen voornamelijk van touroperators voor buitenlandse toeristen en van uitgaanspubliek. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in een accommodatie voor de grotere familiegroepen, dit is een andere en nieuwe doelgroep waarvan het wenselijk is dat verblijf gefaciliteerd wordt. De doelgroep zal, vanaf deze –regionaal georiënteerde- locatie, het Waterlandse gebied op een andere manier (fiets/wandel/vaar) verkennen en heeft een bredere blik op wat er te zien en te doen is. De locatie kenmerkt zich dat het toeristisch gebied niet stopt bij de gemeentegrens, het ligt immers op de grens bij de gemeente Waterland. Aangezien toerisme een dynamische sector is die geen vaste gebiedsgrenzen kent is het positief om hier nieuwe doelgroepen aan te trekken zodat er ook regionaal kan worden geprofiteerd.

Marktruimte Zaanstreek-Waterland

Vanuit het perspectief van marktruimte moet rekening gehouden worden met regionale behoefte aan meer verblijfsaccommodaties. Zaanstreek-Waterland heeft deze marktruimte in kaart gebracht in 2014 (vastgesteld en gepubliceerd), en zorgt dit jaar voor een herijking van deze gegevens (in concept).

In 2014 is gesteld dat de bezettingsgraad relatief laag is en dat de toeristische sector te maken had met economische laagconjunctuur. Echter, in het onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd wordt beschreven dat er een sterke groei is waargenomen, en wordt voorspeld dat dit in de nabije toekomst aan zal houden. Volgens het rapport heeft de regio Zaanstreek-Waterland een relatief standaard voorraad accommodaties. Zowel in 2014 als in 2017 wordt aanbevolen te sturen op verblijfsaccommodaties met meerwaarde, waarbij meerwaarde betekent dat een concept, locatie, doelgroep of activiteit wordt ontwikkeld die in de regio is ondervertegenwoordigd. Dit geldt zowel voor ontwikkeling van bestaande accommodaties, als nieuw te ontwikkelen locaties.

De voorgestelde situatie past binnen het aanspreken van een ondervertegenwoordigde doelgroep en zal, mits succesvol, sterk bijdragen aan de ambities van verbinding in de regio en versterking van verblijfstoerisme.

Horecavisie Edam-Volendam

In haar ambities voor de horeca in het Buitengebied zoekt de gemeente naar een verscheidenheid die in balans is met leefbaarheid en het woongenot. Dit betekent dat een zorgvuldige integratie in de ruimtelijke (historische) omgeving en afstemming met overige functies in het gebied randvoorwaarden zijn. Van de horecaondernemer wordt verwacht dat hij/zij bewust de belangen van de omgeving meeneemt in de bedrijfsvoering. Hier is aan voldaan door het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan.

Nieuwe initiatieven voor horeca gericht op de verblijfstoerist en kleinschalige verblijfsaccommodaties (zoals Bed and Breakfast) worden in dit gebied dan ook gestimuleerd.

De voorgestelde ontwikkeling zou voorzien in een extra vorm van verblijfsaccommodatie, dit past in de waarneembare trend van toerisme die resulteert in explosieve populariteit van netwerken voor vakantieverblijf zoals Airbnb. Het realiseren van deze accommodatie zou een reden zijn voor de bezoeker van dit gebied om Airbnb niet te gebruiken en de voor gemeente bekende en wenselijke bedrijven te kiezen.

Vanuit economisch en toeristisch oogpunt is de ontwikkeling derhalve wenselijk en zijn wij bereid medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitsplan ingediend.

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. En dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen vormen.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Edam-Volendam heeft bij besluit van 2022 (voorstelnummer-2022) een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van een groepsaccommodatie op het adres Zeddeweg 2 te Volendam.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de ontwerpverklaring worden beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. ligt de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, 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 3 november 2020 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 1 juli 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 239 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 2.1 lid 1 onder c en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Overige bijgevoegde documenten



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

- (document 1) met stempeldatum ontvangst d.d. (stempeldatum)
- (document 2) met stempeldatum ontvangst d.d. (stempeldatum)

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.

Hoogachtend,

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

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