Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	28 januari 2021
Documentkenmerk:	behorende bij zaak:

Aan de raad,

Onderwerp:

Aanvraag Omgevingsvergunning Van Beekstraat 89A

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Geen ontwerp van verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het aanvullen van de bestemming 'Bedrijf' met de bestemming 'Wonen' op perceel Van Beekstraat 89A zoals aangevraagd, op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 3.11 Wabo;
2. Dat wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de weigering van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status 'definitief' krijgt en het plan niet nogmaals in een raadsvergadering hoeft te worden behandeld.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Het afgeven of weigeren van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. De VVGB vindt zijn grondslag in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van perceel Van Beekstraat 89A (kadastrale percelen 3441 en 3442) heeft -op 20 april 2019- via het Omgevingsloket online (OLO) een aanvraag (OV2019044) ingediend voor een Omgevingsvergunning. Momenteel geldt op het voornoemde perceel de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor: bedrijven in de categorieën 1 en 2 en bedrijfswoningen. Op het perceel is een bedrijfsgebouw gesitueerd van ca. 250m2. Op het voorliggende perceel 'Van Beekstraat 89' (kadastraal perceel 3164) staat één bedrijfswoning. De voornoemde gebouwen horen bestemmingsplantechnisch bij elkaar.

Met de aanvraag beoogt de eigenaar van Van Beekstraat 89A de enkelbestemming 'Bedrijf' aan te vullen met de bestemming 'Wonen'. Met deze toevoeging wenst de eigenaar de bebouwde oppervlakte te vergroten van 250m2 naar circa 370m2 en daarmee ruimte te verkrijgen voor de realisatie van twee geschakelde woningen en één bedrijfsruimte. Het volume aan bebouwing op het perceel neemt in het plan dus toe met circa 120m2.

Eerder heeft ons college de aanvraag ter besluitvorming aangeboden aan uw gemeenteraad. Tijdens de beeld- en oordeelsvormende sessie (BO) van 19 maart 2020 heeft ons college uw gemeenteraad voorgesteld om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Dit o.a. aangezien de aanvraag niet past binnen het vigerend beleid vastgesteld door uw gemeenteraad. Na behandeling besloot de commissie het voorstel niet door te zetten naar de aansluitende raadsvergadering. Ons college ontving daarbij de opdracht om -in samenwerking met belanghebbenden- onderzoek te doen naar een gezamenlijke herbestemming van het plangebied ofwel de percelen Van Beekstraat 89A, 89, 87 en 85. De voornoemde percelen hebben momenteel allen de enkelbestemming 'Bedrijf'.

De afgelopen periode hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de percelen Van Beekstraat 89A, 89, 87 en 85. Daarbij is ambtelijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een integrale herbestemming. Tijdens dit onderzoek is rekening gehouden met vigerend beleid van de gemeente Landsmeer. Uit de gespreken met de voornoemde eigenaren kan geconcludeerd worden dat drie van de vier perceeleigenaren mee wensen te werken aan een gezamenlijke herbestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit is onvoldoende voor het toestaan van één extra woning binnen het plangebied. Op basis van de voornoemde conclusie heeft de indiener aangegeven vast te willen houden aan de aanvraag zoals ingediend op 20 april 2019.

Ons college is voornemens om de aanvraag Omgevingsvergunning te weigeren. De aanvraag betreft een Omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt. Daarom dient ons college de aanvraag aan te bieden aan uw gemeenteraad en uw gemeenteraad in staat te stellen een besluit te nemen over het al dan niet verlenen van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Kader

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012.

Doelstelling/beoogd resultaat

Ons college adviseert uw gemeenteraad om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag. Dit aangezien de aanvraag niet past binnen het geldende beleid van de gemeente Landsmeer. Bij een weigering dient uw gemeenteraad door ons college in staat te worden gesteld om een beslissing te nemen over het al dan niet afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Middels voorliggend voorstel wordt hierin voorzien.

Argumenten en afweging

Voorliggend raadsvoorstel is opgesteld naar aanleiding van de hierboven beschreven aanvraag Omgevingsvergunning ingediend door de eigenaar van perceel 'Van Beekstraat 89A'. Om de Omgevingsvergunning te kunnen weigeren dient ons college uw gemeenteraad in staat te stellen een besluit te nemen over het al dan niet afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Voorstel van ons college is om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren, omdat de aanvraag niet past binnen het vigerende beleid van de gemeente Landsmeer. Aan het voorstel om geen medewerking te verlenen aan het plan liggen de onderstaande argumenten ten grondslag.

1. De Van Beekstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bestaat voornamelijk uit (oudere) vrijstaande woningen. Het karakter van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat ligt vooral in de grote mate van variatie in de bebouwing en de sterke relatie van de bebouwing met de straat. Volgens bestemmingsplan ‘Landsmeer Oost 2012’ zijn nieuwe stedenbouwkundige accenten niet passend aan de Van Beekstraat. Tevens wordt aangegeven dat aantasting van de samenhang voorkomen dient te worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt tweedelijnsbebouwing gerealiseerd. Om het karakter van de lintbebouwing aan de Van Beekstraat te behouden, is het beleid van de gemeente Landsmeer erop gericht om tweedelijnsbebouwing te voorkomen. Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen en een (aansluitende) bedrijfsruimte gerealiseerd in de tweede lijn. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het beleid van de gemeente Landsmeer, waaronder het vigerende Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012.

2. Aan de Van Beekstraat is sprake van functiemenging doordat woningen worden afgewisseld door bedrijven. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de huidige bedrijven aan de Van Beekstraat kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woon gebied niet onaanvaardbaar belemmeren. Bovendien wordt in bestemmingsplan ‘Landsmeer Oost 2012’ geen mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor hinder zou kunnen toenemen. Het bedrijf aan de Van Beekstraat 89A valt, volgens het bestemmingsplan, onder categorie 2. Dit betekent dat er een richtafstand geldt van 10 meter tot woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Met de beoogde ontwikkelingen aan de Van Beekstraat 89A wordt geen rekening gehouden met de richtafstand van 10 meter. Op basis van het voornoemde kan gesteld worden dat de beoogde woningen niet passend zijn op deze locatie.

3. De initiatiefnemer geeft aan dat het bebouwde oppervlak wordt vergroot van 250m2 naar circa 370m2, een toename van circa 120m2. Op basis van deze toename kan gesteld worden dat met de beoogde ontwikkeling geen ruimtelijke verbetering optreedt. Daarbij is de oppervlakte aan bedrijvigheid dat verdwijnt minimaal. Voornoemde rechtvaardigt niet de realisatie van twee woningen en een bedrijfshal. Voorheen werd de ‘stelregel’ gehanteerd van 1.000 m2 sloop in ruil van 1 woning. Sinds de komst van de Omgevingsverordening wordt door de provincie Noord-Holland zelfs een minimale sloop van 1.500 m2 gehanteerd. Dit ter indicatie.

4. Wanneer medewerking wordt verleend aan de beoogde ontwikkeling kan een ongewenst precedent worden geschapen. Het vigerende beleid van de gemeente Landsmeer is erop gericht om tweedelijnsbebouwing te voorkomen. Wanneer medewerking wordt verleend aan de aanvraag voor perceel Van Beekstraat 89A wordt hiervan afgeweken en is het voorkomen van tweedelijnsbebouwing geen argument meer bij toekomstige

aanvragen.

5. Om binnen het plangebied (Van Beekstraat 89A, 89, 87 en 85) extra ruimtelijke ontwikkeling te rechtvaardigen is het van belang dat er voldoende bedrijfsbestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Bij medewerking van alle perceeleigenaren binnen het plangebied zou het bieden van ruimte voor één extra woning passend zijn, dit gezien de (beperkte) oppervlakte van het plangebied en de totale bedrijfsbebouwing binnen het plangebied. Op basis van gesprekken met de perceeleigenaren is geconcludeerd dat niet iedereen medewerking wenst te verlenen. Daarbij wenst de indiener van de aanvraag vast te houden aan het plan zoals ingediend. De optie tot het realiseren van een gezamenlijke ontwikkeling is daarmee komen te vervallen.

Op 12 juni 2020 heeft -via Microsoft Teams- een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van Van Beekstraat 89A, 89, 87 en 85. Tijdens de bijeenkomst hebben alle eigenaren aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het ingediende plan en open te staan voor een eventueel integraal plan. De eigenaar van Van Beekstraat 89A heeft tijdens de bijeenkomst aangegeven een eventuele bestemmingsplanwijziging van de percelen Van Beekstraat 85, 87 en 89 los te zien van de op 20 april 2019 ingediende aanvraag. Daarbij gaf de eigenaar aan het niet wenselijk te vinden om de voornoemde aanvraag in te treken en te werken aan een 'nieuw' integraal plan. De eigenaar gaf wel aan het wenselijk te vinden om een eventuele integrale wijziging van het bestemmingsplan parallel te laten lopen met de ingediende aanvraag.

Op 19 september 2020 heeft -op het gemeentehuis van Landsmeer- een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van Van Beekstraat 89A. Daarbij heeft de initiatiefnemer opnieuw aangegeven vast te willen houden aan de aanvraag zoals ingediend op 20 april 2019. Na het gesprek heeft ons college de ingediende aanvraag opnieuw beoordeeld en heeft de initiatiefnemer concreet gezocht naar draagvlak voor een integrale omzetting van de percelen Van Beekstraat 85, 87, 89 en 89A.

Na een herbeoordeling van het plan heeft ons college opnieuw geconcludeerd dat -op basis van vigerend beleid- de beoogde ontwikkeling niet wenselijk is. In de terugkoppeling naar de eigenaar is aangegeven dat ons college planologische ruimte ziet voor de realisatie ven één woningen. Dit wanneer het volledige plangebied wordt omgezet van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Uit het draagvlakonderzoek van de initiatiefnemer blijkt dat één van de perceeleigenaren geen medewerking wenst te verlenen aan een integrale omzetting van het plangebied. Dezelfde uitkomst is geconstateerd door de gemeente Landsmeer na individuele (telefonische) contactmomenten met de verschillende perceeleigenaren. Zoals eerder aangegeven is daarmee de optie tot het realiseren van een gezamenlijke ontwikkeling komen te vervallen.

Risico's

Op de aanvraag Omgevingsvergunning voor perceel Van Beekstraat 89A is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat er geen bezwaar kan worden gemaakt tegen het besluit tot verlening of weigering van de aanvraag. Wel wordt een zienswijzenprocedure doorlopen over het ontwerp van de vergunning. Tevens staat tegen het besluit rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). De kans bestaat dat de aanvrager van de vergunning of een belanghebbende (bijvoorbeeld een bewoner van een naastgelegen woning) in beroep gaat tegen het besluit tot verlening of weigering van de Omgevingsverguning.

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

De afgelopen periode hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de percelen Van Beekstraat 89A, 89, 87 en 85. Tevens is ambtelijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en de aanvraag getoetst aan vigerend beleid. Uit de gespreken kan geconcludeerd worden dat drie van de vier perceeleigenaren mee wensen te werken aan een gezamenlijke herbestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit is onvoldoende voor het toestaan van één extra woning binnen het plangebied. Na de gesprekken heeft de indiener aangegeven vast te willen houden aan de aanvraag zoals ingediend.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt in het Kompas en in de Staatscourant.

Publiekssamenvatting

Voor het adres Van Beekstraat 89A heeft de gemeente een aanvraag Omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag betreft het aanvullen van de huidige bedrijfsbestemming met de bestemming wonen. De gewenste aanpassing past niet binnen het beleid van de gemeente Landsmeer, er vindt geen ruimtelijke verbetering plaats en medewerking kan leiden tot een ongewenst precedent. Daarom heeft het college besloten om de Omgevingsvergunning niet af te geven. De aanvraag betreft een Omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt. Daarom dient het college de aanvraag aan te bieden aan de gemeenteraad en de gemeenteraad in staat te stellen een besluit te nemen over het al dan niet verlenen van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Het college vraagt de gemeenteraad middels het raadsvoorstel om het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Na het besluit van de gemeenteraad wordt het plan ter inzage gelegd. Iedereen kan vervolgend gedurende 6 weken een zienswijze indienen.

Bijlagen

B1. Onderzoek

B2. Ruimtelijke onderbouwing

B3. Situatietekening bestaand

B4. Situatietekening nieuw

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

Drs. D.D. (Dennis) Straat
Burgemeester

Ing. S.A.D.C. (Sabine) van Geffen
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	28 januari 2021
Documentkenmerk:	behorende bij zaak:

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 878204913040249 behorende bij zaak: 4656-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. Geen ontwerp van verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het aanvullen van de bestemming ‘Bedrijf’ met de bestemming ‘Wonen’ op perceel Van Beekstraat 89A zoals aangevraagd, op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 3.11 Wabo;
2. Dat wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de weigering van de verklaring van geen bedenkingen de status ‘definitief’ krijgt en het plan niet nogmaals in een raadsvergadering hoeft te worden behandeld.

De raad van de gemeente Landsmeer,

De griffier

De voorzitter