gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van een bedrijfsgebouw naar een gebouw met zeventien appartementen met een extra woonlaag aan de Wilgenlaan 5 te Zwanenburg
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Dominique Ong
Collegevergadering	11 juni 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11039272

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het transformeren van een bedrijfsgebouw naar een gebouw voor zeventien appartementen met een extra woonlaag aan de Wilgenlaan 5 te Zwanenburg.

2. Samenvatting

Op 5 mei 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een bedrijfsgebouw naar een gebouw voor zeventien appartementen met een extra woonlaag aan de Wilgenlaan 5 te Zwanenburg. Wij willen de omgevingsvergunning verlenen maar kunnen dat pas nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het transformeren van een bedrijfsgebouw naar een gebouw voor zeventien appartementen met een extra woonlaag aan de Wilgenlaan 5 te Zwanenburg.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

Aan de Wilgenlaan 5 staat een bedrijfspand, bestaande uit twee bouwlagen, dat niet effectief voor deze doeleinden gebruikt kan worden. Het pand ligt in een gemengd gebied waar meerdere woningen voorkomen, hetgeen milieutechnische beperkingen opwerpt ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn ter plaatse.
De locatie ligt niet op een herkenbare plek en de bereikbaarheid en logistiek zijn ook niet optimaal. Er is daarom nagedacht over een wijziging van het gebruik.

De woonfunctie is een logische vervolgfunctie omdat in de omgeving al overwegend wordt gewoond. Daarnaast is er een grote vraag naar woningen en kan het bestaande pand relatief eenvoudig naar deze functie worden getransformeerd. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het bestaande ruimtebeslag wordt gevolgd, wel wordt er een bouwlaag toegevoegd, zodat er uiteindelijk zeventien appartementen gerealiseerd worden.



Impressie nieuwbouw

Bestemmingsplantoets
Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Zwanenburg' en heeft de bestemming 'Bedrijf'.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat de bestemming 'Bedrijf' geen woningen toelaat. Daarnaast wordt het gebouw opgehoogd met één bouwlaag, waardoor de bouwhoogte op tien meter uitkomt. Hiermee wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van zeven meter overschreden.

Goede ruimtelijke ordening
In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen, is onderbouwd dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er is geen strijd met de Omgevingsverordening NH2020 (OVNH2020) en het Luchthavenindelingbesluit.

De aanvraag is ook getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten. De onderzoeken die hiervoor bij de ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd, zijn positief beoordeeld.

Wettelijk kader
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet (IOw) is op onderhavige aanvraag nog het oude recht van toepassing zoals dat gold voor inwerkingtreding van de Omgevingswet.
Gelet hierop willen wij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen.
Dit is mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Met het realiseren van dit plan wordt een bedrijfsgebouw getransformeerd naar een woongebouw met zeventien appartementen in Zwanenburg. Ingevolge het raadsbesluit 'Adviesrecht gemeenteraad, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet' (7398174), is voor 11 en meer woningen in Zwanenburg een

(ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist. De (ontwerp)-vvgb maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen. De raad wordt nu gevraagd een besluit te nemen tot afgifte van een ontwerp-vvgb.

Procedure
De ontwerp-vvgb wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp-vvgb als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan eenieder zienswijzen indienen (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerp-vvgb, worden deze aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens over de afgifte van een vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een vvgb. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad ontvangt het raadsvoorstel met eventueel ingediende zienswijzen. Daarna besluit de raad over de (definitieve) vvgb. Deze maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Ruimtelijk advies
- Ruimtelijke onderbouwing