

**Onderwerp:                    Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Muiderstraatweg 61 tot een burgerwoning.**

Datum:                            16 februari 2021  
Portefeuillehouder:        A.J.M. Scholten  
Afdeling:                        Ruimtelijke Ontwikkeling  
Steller:                         A. Warmenhoven

## **Gevraagde beslissing**

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Muiderstraatweg 61 te Diemen tot een burgerwoning, onder de voorwaarden dat:
  - het omliggende bedrijfsterrein landschappelijk ingericht en ingepast wordt op een wijze, zoals weergegeven is in het rapport 'landschappelijke inpassing Muiderstraatweg 63B te Diemen',
  - de woning vanwege het wegverkeer op Rijksweg A1 en het railverkeer op de spoorlijn Weesp-Diemen voldoet aan de hogere geluidwaarden van 51 en 62 dB op de voorgevel;
  - de woning slechts mag worden gebruikt voor de huisvesting van 1 huishouden en de bepalingen van de Huisvestingsverordening 2020 hierop van toepassing zijn.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

## **Relevante achtergrondinformatie**

### Voorgeschiedenis

De aanvrager heeft medio 2018 de voormalige bedrijfswoning aan de Muiderstraatweg 61 te koop gezet. De wens bestaat de woning als burgerwoning te verkopen. De aanvrager is inmiddels verhuisd en heeft van de gemeente tijdelijk (voor de duur van 2 jaar) toestemming verkregen de woning te mogen verhuren als burgerwoning vooruitlopend op het doorlopen van de planologische procedure aangezien er zicht is op legalisatie. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de aanvrager een plan opstelt voor een betere landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein welke bijdraagt aan de bestendige verbetering van het landschap.



Figuur 1 overzichtstekening plangebied

De woning is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoning bij het bedrijf van de ouders van de aanvrager. Op dit moment wordt de woning echter niet meer als bedrijfswoning gebruikt. De ouders van de aanvrager waren eigenaar van een bedrijf dat zich bezighield met de in- en verkoop van vrachtwagens. Sinds 2011 worden de bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning) verhuurd aan een derde partij, te weten Riwal Hoogwerkers BV. De aanvrager is samen met zijn broer eigenaar van het bedrijfsgedeelte. Zowel de aanvrager als zijn broer zijn niet werkzaam voor Riwal.

#### Concrete aanleiding

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het gaat om een wijziging van de bestemming/het gebruik van het pand en het bijbehorende erf. Onderstaand wordt een impressie geven van het plan en worden de ruimtelijke uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen, kort toegelicht.

#### **Toelichting**

##### Inhoud van de voordracht

De aanvraag omgevingsvergunning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2015. In dit plan heeft zowel het bedrijfsterrein (waar Riwal zit) als de woning de bestemming Bedrijf, waarin één bedrijfswoning toegestaan is (zie onderstaande verbeelding). De naastgelegen twee-onder-één-kapwoningen hebben wel een Woonbestemming. Verder loopt er een hoofdgasleiding vlak langs de bedrijfswoning en de twee-onder-één-kapwoningen, welke een dubbelbestemming Leiding – Gas heeft gekregen.



In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. Hier zijn de volgende voorwaarden aan gesteld:

- a) de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b) minimaal 50% van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- c) het oppervlakte van de woningen plus de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het in lid 3.2.1 onder f bedoelde oppervlakte;
- d) de woning(en) uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering(en) met zich meebrengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- e) voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- f) in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en hoogspanningsverbindingen.

Aangezien in ieder geval niet aan voorwaarde onder a) voldaan wordt (beëindiging van de bedrijfsactiviteiten) kan deze wijzigingsbevoegdheid niet toegepast worden. De uitgebreide projectprocedure, die is opgenomen in de Wabo, biedt deze mogelijkheid wel. Wij willen in dit specifieke geval deze (afwijkings) procedure toepassen om de beoogde functieverandering mogelijk te maken. Wij mogen dit echter pas doen, nadat de raad hiervoor aan ons toestemming heeft gegeven via het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen. Dit is een wettelijke eis, zonder deze Verklaring kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De wettelijke grondslag hiervoor is geregeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. De Verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

#### Keuzemogelijkheden

Er zijn drie keuzemogelijkheden:

- 1) Vasthouden aan het beleid in het bestemmingsplan; alleen via wijzigingsbevoegdheid meewerken aan omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Aangezien er geen sprake is van bedrijfsbeëindiging is er dus geen mogelijkheid om mee te werken aan de wijziging naar een burgerwoning. De bedrijfswoning kan echter ook niet verkocht/verhuurd worden, aangezien er tegenwoordig zo goed als zelden sprake is van een situatie waarin een bedrijfswoning noodzakelijk is. Gevolg is dat de woning leeg blijft staan zolang er een bedrijf gevestigd blijft op nummer 63B. Dit heeft zeer grote financiële gevolgen voor de aanvrager. Dit terwijl de bedrijfswoning al in een rij staat met twee andere burgerwoningen op de nummers 62 en 63. Leegstand van de bedrijfswoning kan ook leiden tot verloedering en daardoor afname van de ruimtelijke kwaliteit.
- 2) Zoals gevraagd via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure meewerken aan de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, net als de twee naastliggende woningen op de nummers 62 en 63. Mocht het gebruik van het bedrijfsterrein een keer stoppen, dan kan alsnog gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid om binnen de voorwaarden de bedrijfsbestemming om te zetten naar twee burgerwoningen. Eén van deze woningen is dan de nu reeds vergunde burgerwoning. In totaal blijft het maximumaantal te realiseren woningen twee.
- 3) Idem mogelijkheid onder 2) maar dan als extra voorwaarde te stellen dat de aanvrager een concreet plan opstelt voor een betere landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein welke bijdraagt aan de bestendige verbetering van het landschap.

### **Afweging**

Bezien vanuit een goede ruimtelijke invulling van het “gebouw” op nummer 61, is een burgerwoning de meest logische invulling. Een invulling als “nieuwe” bedrijfswoning is niet realistisch en de ligging van de woning, niet direct aansluitend aan de toegang van het bedrijf, maakt het gebruik van de woning als onderdeel van de bedrijfsgebouwen ook niet erg logisch. Gevolg is wel dat de beëindiging van het bedrijfsterrein niet dichterbij komt. Echter is er via het stellen van voorwaarden wel een mogelijkheid het bedrijfsterrein beter landschappelijk in te laten passen.

### **Argumenten**

De vergunningaanvraag is voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing. Uit dit rapport, dat u in bijlage 2 aantreft, blijkt dat het voorgenomen plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening is voldoende aangetoond dat het initiatief:

1. past binnen het richtinggevende ruimtelijke beleid van de gemeente (structuurvisie);
2. geen nadelige effecten voor het milieu en/of voor de leefomgeving van mens, plant of dier heeft;
3. op een goede wijze landschappelijk ingepast wordt in de omgeving. Door de aanvrager is, in overleg met de gemeente, een plan opgesteld om het aanliggende bedrijfsterrein landschappelijk zodanig in te passen dat ter plaatse een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Ter borging van de landschappelijk inpassing is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geborgd dat de kosten voor de voorbereiding van het ontwerp, de aanleg en ook het onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing ten laste van de aanvrager zullen komen. De betreffende eigenaren hebben ingestemd met deze overeenkomst.
4. niet zal leiden tot een risico op het gebied van planschade en/of nadeelcompensatie.

### *Te stellen voorwaarden en aandachtspunten bij de vergunningverlening en planrealisatie*

- De burgerwoning moet voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder. Om een en ander juridisch af te kunnen dwingen, stellen wij u voor dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen.
- Het is staand beleid in de gemeente dat een woning gebruikt mag worden voor één huishouden. Wij stellen de raad dan ook voor aan het ontwerpbesluit de voorwaarde te verbinden dat deze burgerwoning slechts voor 1 afzonderlijk huishouden mag worden bewoond. De bepalingen uit de in december vorig jaar door uw raad vastgestelde Huisvestingverordening 2020 zijn van toepassing op dit plan. Hierin is onder meer bepaald wat onder een huishouden wordt verstaan: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.
- De aanvrager wordt erop gewezen dat de aanwezigheid van de hoofdgasleiding beperkingen oplevert voor het gebruik en bebouwen van het erf behorende bij de woning.

De eindconclusie is dat het plan haalbaar en economisch uitvoerbaar is. Wij vragen u hierbij een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan.

## **Gevolgen en risico's**

### Financieel

Voor de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges doorberekend.

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat een exploitatieplan verplicht voor een aanvraag omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a lid 2 van de Wro kan de raad besluiten af te wijken van deze verplichting als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeentelijke kosten zijn in dit geval anderszins verzekerd. Met de bij dit project betrokken partij zijn contracten (voor de uitvoering van de landschappelijke en voor het planschadeverhaal) gesloten waarmee de projectgebonden kosten zijn geborgd. Hierdoor is een exploitatieplan overbodig. Wij stellen uw raad voor dit besluit te nemen.

### Juridisch

De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het besluit tot het vaststellen van hogere geluidwaarden ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Eventuele zienswijzen op de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen worden aan uw raad toegezonden, waarna uw raad een definitief besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de Verklaring van geen bedenkingen. Als blijkt dat er na afloop van de termijn van inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit, valt de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad op 30 januari 2020 heeft aangegeven dat geen Vvgb is vereist en wordt er geen raadsvoordracht en -besluit meer opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Vvgb afgehandeld.

### Duurzaamheid.

De verplichte landschappelijke inpassing zorgt voor meer inheems groen. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit ter plaatse.

### Andere risico's?

N.v.t.

## **Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?**

Indien de gemeenteraad instemt met het raadsvoorstel wordt daarna de aanvraag om omgevingsvergunning samen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en alle relevante stukken 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen.

### Adviesraden

N.v.t.

## **Opmerkingen over de uitvoering**

### Communicatie en uitvoering

Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende besluiten en stukken wordt bekend gemaakt in het Diemer Nieuws en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt ook op ruimtelijke plannen.nl geplaatst. Ook worden stakeholders (o.a. Provincie, Waterschap AGV en diverse beheerders van leidingen) schriftelijk geïnformeerd over de ontwerpbesluiten.

### Participatie

Bij de voorbereiding van het landschapsinpassingsplan is met Staatsbosbeheer gesproken over de locatie en type beplanting.

## **Bijlagen**

Bijlage 1          Aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, versie 14 december 2020  
Bijlage 3 Overeenkomst landschappelijke inpassing en het bijbehorende rapport  
Bijlage 4 Overeenkomst planschadeverhaal

Burgemeester en wethouders van Diemen,  
de (wnd.) secretaris,  
C Schelling

de burgemeester,  
E. Boog

**Onderwerp:**                    **Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Muiderstraatweg 61 tot een burgerwoning.**  
21-17

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 16 februari 2021;

**Overwegende dat:**

- Op 27 februari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, met aanvraagnummer 4983863, voor het voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Muiderstraatweg 61 te Diemen tot een burgerwoning;
- het op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 van de Wabo;
- de aanvraag is gelegen op gronden waar het bestemmingsplan “Buitengebied” geldt, vastgesteld op 25 juni 2015. Op het perceel berust de enkelbestemming “Bedrijf” met de functie-aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-bedrijfsvoertuigen”. Tevens is een gedeelte van het plangebied (direct ten zuiden van de bedrijfswoning aan Muiderstraatweg 61) voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ (zie ook artikel 23 van de planregels). De voor ‘Leiding - Gas’ bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse aardgasleiding. Het bouwen van gebouwen in deze bestemming is niet toegestaan. Het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is wel toegestaan in deze dubbelbestemming.
- de beoogde planologische omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, rapport opgesteld door Jurable Specialisten in omgevingsrecht d.d. 14 december 2020;
- dat op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening; mits het plan op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen;
- de activiteit niet in strijd is met de regels die door Rijk/ provincie zijn gesteld om te voorkomen dat de gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel;
- dat wij mede gelet op artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van oordeel zijn dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit en hier als herhaald en ingevoegd wordt beschouwd;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, leden 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

### **Besluit**

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Muiderstraatweg 61 te Diemen tot een burgerwoning, onder de voorwaarden dat:
  - het omliggende bedrijfsterrein landschappelijk ingericht en ingepast wordt op een wijze, zoals weergegeven is in het rapport 'landschappelijke inpassing Muiderstraatweg 63B te Diemen',
  - de woning vanwege het wegverkeer op Rijksweg A1 en het railverkeer op de spoorlijn Weesp-Diemen voldoet aan de hogere geluidwaarden van 51 en 62 dB op de voorgevel;
  - de woning slechts mag worden gebruikt voor de huisvesting van 1 huishouden en de bepalingen van de Huisvestingsverordening 2020 hierop van toepassing zijn.
  
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering 22 april 2021,

De voorzitter,

De griffier,