

Monnickendam, 19 maart 2024

Raadsnummer: 413-1
Zaaknummer: 8373-2024

Portefeuillehouder: Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team RO

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor

Aan de Raad van de gemeente Waterland,

Onderwerp: Omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen, Havenstraat 21 in Monnickendam

Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het adres Havenstraat 21 te Monnickendam.
2. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen (413-2) gedurende zes weken ter inzage te leggen.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien na afloop van de inzagetermijn blijkt dat geen zienswijzen zijn ingediend.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de procedurekosten voor het plan via de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer worden verhaald.

Inleiding

Op 24 mei 2023 ontvingen wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het adres Havenstraat 21 in Monnickendam. Conform artikel 3.11, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) heeft het college van B&W op 14 juni 2023 deze aanvraag naar uw raad doorgestuurd.

Aan de Havenstraat 21 te Monnickendam staat een bedrijfswoning. Het voornemen is om het gebruik van de bedrijfswoning op dit adres te wijzigen naar een reguliere woning.

In 1996 hebben de huidige bewoonster en haar man de bedrijfswoning gekocht en betrokken. Vanaf die tijd is de bedrijfswoning daadwerkelijk als reguliere woning gebruikt, zonder op enigerlei wijze aan een bedrijf verbonden te zijn en/of aldaar een onderneming te hebben gevestigd. Met deze aanvraag wil de aanvraagster het huidige gebruik als reguliere woning formaliseren.

Het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning is echter niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Waterland – Parapluplan 2018' en 'Monnickendam Binnen de vesting 2013'.

Om het gewenste gebruik mogelijk te maken is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een procedure vereist als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft als bedoeld in artikel 2.27 Wabo.

Uw raad is middels raadsinformatiedocument 360-46 geïnformeerd over deze aanvraag.

Argumenten

1.1 Het verlenen van een omgevingsvergunning is mogelijk door middel van een uitgebreide procedure.
zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.
In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.2 De raad is bevoegd en wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

De raad is het bevoegd gezag om te oordelen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad 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).

2.1 Ter inzage legging ontwerp-vvgb is wettelijk verplicht.

Uit de tekst van artikel 3.11, lid 3 van de Wabo blijkt dat de raad eerst een ontwerp-vvgb ter inzage moet leggen. Het raadsbesluit ontwerp-vvgb treft u bij dit voorstel aan (413-2). De ontwerp-vvgb wordt tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd waarbij een ieder zienswijzen kan indienen.

Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de ontwerp-vvgb, zullen wij die aan uw raad voorleggen zodat u daarover uw oordeel kunt geven in het kader van een definitieve verlening van de vvgb.

3.1 Dit is efficiënt en levert tijdswinst op.

Zonder zienswijzen tegen de ontwerp-vvgb wordt de ontwerp-vvgb omgezet in een definitieve vvgb. Dit levert tijdswinst op. Het stuk hoeft dan immers niet opnieuw bij uw raad te worden geagendeerd. Het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt dan verder door het college afgehandeld.

4.1. Het verhaal van projectkosten is gewaarborgd.

Op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd. De procedurekosten voor het plan worden via de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Financiële toelichting

E.e.a. heeft geen gevolgen voor de begroting.

Communicatie

1. De ontwerpstukken worden ter inzage gelegd.
2. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in 'Ons Streekblad'.
3. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging op de gemeentelijke website.
4. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in het Gemeenteblad;
5. De kennisgeving wordt toegezonden aan de aanvrager.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden worden uitgevoerd door het cluster Ruimtelijke Ordening.

Uitvoering en planning

Na de bekendmaking start de terinzagelegging van zes weken. Eventueel ingekomen zienswijzen worden betrokken bij het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning in een zienswijzennota. De beantwoording van de zienswijzen zijn dan terug te lezen in de Beantwoordingsnota zienswijzen.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit
2. Ontwerp-vvgb
3. Ontwerp-omgevingsvergunning
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Situatietekening