

Datum : 27 november 2017
Kenmerk : VO-2017-022
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 1
Uw brief van : 6 april 2017
Uw kenmerk : X
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: reactie op uw verzoek om vooroverleg Nijverheidsweg 2 te Ilpendam

Geachte heer

Op 10 mei 2017 hebben wij u geïnformeerd over de behandeling van uw verzoek om vooroverleg. Uw verzoek gaat over het oprichten van een woning binnen een bestaand bedrijf op het adres Nijverheidsweg 2 te Ilpendam. In deze brief geven wij onze reactie op uw verzoek en onze redenen daarvoor.

Geen medewerking

Wij kunnen helaas geen medewerking verlenen aan uw verzoek om vooroverleg, omdat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', waarin de gronden de bestemming 'Bedrijf, Waarde - Archeologie 4' hebben.

Wij hebben ook de mogelijkheid van een afwijking van het bestemmingsplan overwogen. Deze overweging heeft niet geleid tot een positieve reactie op uw verzoek om vooroverleg. De overwegingen voor de afwijzing van uw verzoek om vooroverleg vindt u in de bijlage.

Volgens artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan. Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient dat overeenkomt met dit verzoek om vooroverleg, dan wordt de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Toepassing proceswijzer

U heeft aangegeven dat de omliggende bedrijven geen bezwaar hebben tegen de komst van een woning op het adres Nijverheidsweg 2 te Ilpendam. Dit hebben wij meegenomen in onze overwegingen, maar heeft niet geleid tot een positieve reactie. Voor de overwegingen verwijs ik u naar de bijgevoegde bijlage.

Beoordeling monumenten- en welstandscommissie

Bij uw verzoek om vooroverleg heeft u aangegeven dat u het plan nog niet wenst voor te leggen aan de welstandscommissie. Deze beoordeling heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Leges

De leges voor het behandelen van uw verzoek om vooroverleg bedragen €218,10. Dit bedrag hebben wij u al in rekening gebracht..

Bezwaar en beroep

Voor de goede orde wijzen wij u op het volgende. U heeft bij ons een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Een dergelijk verzoek staat gelijk aan een verzoek om informatie waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met mevrouw _____, _____, bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 9:00 tot 15:30 uur.

Met vriende
namens bu

lijke Ordening en Milieu

Overwegingen om niet af te wijken van het bestemmingsplan behorend bij aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

Dossier : VO-2017-022

Bouwplan: het gebruik van een bedrijfsgebouw ten behoeve van woondoeleinden

Adres: Nijverheidsweg 2 te Ilpendam

Documentdatum: 27 november 2017

Niet af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 9, en artikel 5, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), niet af te wijken van artikel 4.2.1 onder b en artikel 39.1 van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'.

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met artikel 4.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijf, Waarde - Archeologie 4' hebben, omdat;
 - bedrijfswoningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en daar is in deze geen sprake van;
 - het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal in strijd is met de gebruiksmogelijkheden en dat er geen bestaande woning aanwezig is.
- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet kent;
- dat de aanvraag voor zover deze betrekking heeft op de activiteit bouwen, in overeenstemming is met artikel 4, lid 9, van bijlage II van het Bor, omdat sprake is van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- dat gelet op onderstaande overwegingen aanleiding bestaat om geen medewerking aan het verzoek, van het oprichten van een woning binnen een bestaand bedrijf, te verlenen omdat;
 - op het bedrijventerrein zich diverse bedrijven bevinden waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient gehouden te worden vanwege eventuele hinder voor wat betreft de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven;
 - er rondom het bedrijventerrein al woonbestemmingen zijn en het bedrijventerrein in het bestemmingsplan expliciet wordt aangewezen als bestemming bedrijf waar geen mogelijkheid bestaat van het toevoegen van een bedrijfswoning;

- de beoogde woning op de bestaande functies dient te worden afgestemd;
- het uitgangspunt daarbij is dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet onevenredig wordt beperkt, dit is in deze wel het geval aangezien deze er te dicht op gesitueerd zijn;
- woningen altijd beperkend zijn voor bedrijven, de beperking houdt in dat de aanwezige bedrijven 'op slot zitten' met de komst van een bedrijfswoning;
- de omliggende bedrijven met de komst van een woning op het bedrijventerrein niet meer conform bestemmingsplan kunnen uitbreiden, uitbouwen of de bedrijfsvoering veranderen omdat, een nieuwe woning beperkingen oplegt aan bedrijven;
- de huidige eigenaren van de omliggende bedrijven geen bezwaar hebben tegen de komst van een bedrijfswoning, maar wanneer de omliggende bedrijven eventueel verkocht worden er niet kan worden uitgebreid of veranderd vanwege de nieuwe bedrijfswoning;
- het algemeen belang van het bedrijventerrein nadelig wordt beïnvloed met de komst van een bedrijfswoning omdat eventuele 'nieuwe' bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering;