

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen

Activiteit planologische regeling

Omschrijving

Het bouwen van een bedrijfswoning op de hoek Grote Vaartweg en Groene Kadeweg (Almere, M, 1600) te Almere.

Type aanvraag

Wabo afwijken en bouwen, uitgebreid

Kenmerk afwijken

182334

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...) (artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Inleiding

Het Almeers Caravan Bedrijf (ACB) heeft op 24 mei 2018 een aanvraag ingediend om omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een bedrijfswoning op de hoek Grote Vaartweg en Groene Kadeweg (Almere, M, 1600) te Almere.

Toelichting

Op grond van artikel 2.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur (AMvB) of met een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo). Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

Aanleiding

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met betrekking tot de verhuiswensen van ACB, gevestigd op de Draaibrugweg 10 op bedrijventerrein De Vaart 1,2,3. De motie heeft het college opgeroepen om een uiterste krachtsinspanning te leveren om samen met ACB te zoeken naar locatiemogelijkheden en hierbij creatieve oplossingen te zoeken, waarbij de grenzen van het financiële grondbeleid en het ruimtelijk beleid worden opgezocht. ACB moet namelijk weg van de huidige locatie en wil graag in Almere blijven, mits een goede locatie gevonden kan worden. In overleg met de gemeente is de keus gevallen op een perceel op de hoek Groene Kadeweg/ Grote Vaartweg, ten noorden van het bedrijventerrein De Vaart 1,2,3.

ACB heeft op 24 mei 2018 twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor het bedrijfspand en een bedrijfswoning. Medewerking kan worden verleend met toepassing van twee afwijkingsprocedures van het vigerend bestemmingsplan De Vaart IV op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Dit vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is bij dit voorstel gevoegd. Omdat het twee aparte aanvragen betreft, zullen de procedures apart gevoerd moeten worden, zij het parallel aan elkaar.

Motivering

Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in het nieuwe bestemmingsplan dat momenteel in voorbereiding is, het perceel wordt bestemd voor perifere detailhandel en maximaal één bedrijfswoning. Dit betekent dat de aanvraag voor een bij het bedrijfspand behorende bedrijfswoning daarin passend is. De nieuwe locatie is een zogenaamde zichtlocatie, gelegen langs een hoofdontsluitingsweg (Grote Vaartweg), die zich goed leent voor een consumentgerichte functie als de verkoop van caravans. Naast caravans mag ook verkoop van aanverwante artikelen in de vakantie-vrijtijdssfeer (kampeerartikelen, outdoor). Dit is vergelijkbaar met PDV-concepten als bouwmarkten en tuincentra. Het te verwachten

verkeer blijft beperkt tot de rand van het bedrijventerrein. Gelet op de motivering in het nieuwe bestemmingsplan en de door de aanvrager overlegde specifieke 'goede ruimtelijke onderbouwing' kan worden ingestemd met deze aanvragen.

Participatie

De bouwplannen van ACB zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan de Vaart 1,2,3. Dit is toegezonden (via een link naar een website) en per brief kenbaar gemaakt aan alle bedrijven op de Vaart 1,2,3 en de bedrijven op de Groene Kadeweg. Bedrijven zijn in de gelegenheid gesteld op het concept te reageren. Ook heeft op 9 april 2018 een informatieavond plaatsgevonden over het concept. Er zijn geen reacties ingediend over ACB.

Verdere participatie vindt zoals gebruikelijk bij dit soort aanvragen plaats door een ieder de gelegenheid te geven om tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zullen, indien ze worden ingediend, bij de besluitvorming worden meegewogen.

Raad

Een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mag op grond van artikel 6.5, lid 1 Bor niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Almere heeft bij besluit van 6 januari 2011 (RV-91/2010) als standpunt ingenomen dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hieraan de eis van een 'voorhangprocedure' verbonden. Dit houdt in dat de raad – parallel met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit – in de gelegenheid wordt gesteld de aanvraag te agenderen voor bespreking met het college. Voorwaarde hiervoor is dat dit verzoek wordt ingediend door ten minste een vijfde, doch minimaal acht, van de raadsleden en binnen een termijn van drie vergaderweken nadat het college de raad schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Op PM hebben wij ingestemd met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunningen. Wij hebben de gemeenteraad op PM schriftelijk op de hoogte gesteld van het ontwerpbesluit. De gemeenteraad heeft gedurende de voorhangprocedure niet verzocht om de aanvraag te agenderen voor bespreking met ons college.

Ter inzage

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning is bekend gemaakt op PM in de Staatscourant en op PM op <http://gemeentebld.almere.nl>.

Vanaf maandag PM tot en met maandag PM (zes weken) heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er zijn naar onze mening geen omstandigheden of belangen die zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is niet nodig indien het kostenverhaal anders is geregeld. Het kostenverhaal is in deze situatie geregeld via de gronduitgifte.

Digitaal

De mededeling van een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, moet beschikbaar worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'omgevingsvergunningen' in IMRO2012 en STRI2012. De gemeente Almere zal aan het elektronisch beschikbaar stellen van deze mededeling voldoen.

Besluit

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten:

1. medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van de regels van het bestemmingsplan 'De Vaart IV', als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning op de hoek grote Vaartweg en Groene Kadeweg, een en ander zoals weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde bescheiden.
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlagen:

- goede ruimtelijke onderbouwing
- tekeningen behorend bij de aanvraag

CONCEPT