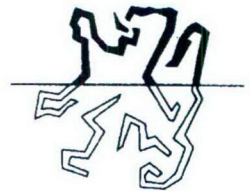


Adviesformulier

Reg. nummer.



- Het college van B. en W.
 De burgemeester
 De secretaris
 Het managementteam

Agendanummer: 11
 Datum: 9 november 2012
 Afdeling/team: VVH-v
 Adviseur: K. Tijssen/W. Oude Lohuis

Par. manager:

Par. secretaris:

Onderwerp: Wijzigen bestemming bedrijfsruimte naar woonruimte aan de Gedempte Achterburggracht 9 in Noord-Scharwoude; plansch.ovk., ruimtelijke onderbouwing en ontwerp omgevingsvergunning.	Mede-advies afdeling: <input type="checkbox"/> BMO <input checked="" type="checkbox"/> Beleid en Projecten <i>LMH</i> <input type="checkbox"/> Openbare Werken <input type="checkbox"/> VVH <input type="checkbox"/> Publiekszaken <input type="checkbox"/> Financiën
--	--

Gevraagde beslissing(en):

- In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing (GRO);
- In te stemmen met het met de aanvrager aangaan van een Planschadeovereenkomst;
- Na instemming de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te voeren;
- Instemmen om op grond van artikel 6.12 Wro 2e lid, juncto artikel 3.10 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor genoemd project;
- De gemeenteraad te informeren over bovenstaande.

Korte toelichting

Voor het perceel Gedempte Achterburggracht 9 in Noord-Scharwoude 2 juli 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd (OMG-12-124) voor het inbouwen van een woning. Ten behoeve van dit plan is een Goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiernaast wordt voorgesteld om een planschadeovereenkomst te sluiten.

Relevante stukken:	Aankruisen wat van toepassing is		Conf. adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
	ja	nee				
GRO, plansch.ovk, aanvraag en ontwerp-omgevingsvergunning						Forum
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>[Handwritten signature]</i>			Datum
Is het onderwerp vertrouwelijk?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				Weth.
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>[Handwritten signature]</i>			Raad
Inspraak?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				Weth.
Advies Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>[Handwritten signature]</i>			Datum
Geraamde behandeltijd (in minuten) van onderwerp in de fora	Inform. min.					Weth.
	Meningsv.		Weth.			
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>[Handwritten signature]</i>			

Aantekening secretaris:

B. en W. besluit: **20 NOV 2012**

Conform

De secretaris,

De burgemeester,

OPSLAAN:

Y:\BenW-adviezen\VVH\IJZ\Collegeadvies Gedempte Achterburggracht 9 NSW

Korte toelichting

Inleiding

Op 2 juli 2012 is door de heer Sintenie voor het perceel Gedempte Achterburggracht 9 in Noord-Scharwoude een omgevingsvergunning aangevraagd (OMG-12-1246) voor het inbouwen van een woning in de bestaande bedrijfsruimte. De bestemming van het gehele pand wordt daarmee gewijzigd van bedrijfsruimte in wonen. Dit gebruik past op zichzelf in het bestemmingsplan alleen het aantal woningen binnen een aangewezen gebied wordt hiermee overschreden. De aanvraag is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In 2007 is echter al wel eerder toestemming verleend voor het inbouwen van ditzelfde appartement door het verlenen van vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase, maar deze is vervallen doordat de aanvrager nooit de 2^e fase van de bouwvergunning heeft aangevraagd.

Medewerking aan het bouwplan nu is alleen mogelijk door het voeren van een uitgebreide voorbereidingsprocedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een uitgebreide voorbereidingsprocedure doet zich dus voor als een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan waarbij sprake is van een *buitenplanse afwijking* van het bestemmingsplan en waarbij geen gebruik kan worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling genoemd in artikel 4 van Bijlage II van de Bor. Ten behoeve van dit plan is een Goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiernaast wordt voorgesteld om een planschadeovereenkomst te sluiten.

GRO

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de betreffende locatie een goed ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld. De grondslag van deze GRO zijn een aantal uitgevoerde onderzoeken. De conclusies zijn in de GRO beschreven. Ambtelijk is deze GRO akkoord bevonden.

Hierbij is ook de parkeersituatie beoordeeld. Doordat het bestaande gebruik (bedrijfsruimte) wordt vervangen door het gebruik als woonruimte, kan de reeds ontbrekende parkeerruimte niet ten laste van deze aanvraag worden gebracht. De benodigde parkeerruimte wordt in pandig gerealiseerd met een toegang vanaf de Spoorstraat. Dit wordt ook in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen, waarbij de toegang tot de in pandige parkeerplaatsen de verantwoordelijkheid van de eigenaar is.

Archeologie

Er vinden geen werkzaamheden plaats waarbij de grond wordt verstoord. De bestemmingswijziging vindt in pandig plaats.

Planschade

Om eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening af te wentelen op de initiatiefnemer wordt voorgesteld een planschade overeenkomst te sluiten.

Kostenverhaal

In principe moet er bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten worden in dit geval gedragen door de aanvrager. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad besloten "dat de bevoegdheid tot het nemen van besluiten op grond van artikel 6.12, 1^e en 2^e lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie), voor zover deze betrekking hebben op een omgevingsvergunning, overeenkomstig 6.12, 3^e lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt gedelegeerd aan burgemeester en wethouders".

VVGB

Onderdeel van deze procedure is dat, op basis van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor, door de gemeenteraad een "Verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) af gegeven dient te worden. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad echter besloten dat het college dergelijke zaken kunnen voorbereiden. Dit geval past namelijk binnen de lijst van categorieën waar geen vvgb van de raad is vereist. Onderhavig plan past binnen: 4. woningbouw in bestaand stedelijk gebied.

*Ad 4. Indien sprake is van realisering van **woningbouw in bestaand stedelijk gebied**, is geen vvgb vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan twee bedraagt.*

- Het gaat hier om de (in)bouw van één woning.

Planologisch en beleidsmatig zijn er geen belemmeringen om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb de omgevingsvergunning te verlenen.

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing (GRO);
2. In te stemmen met het met de aanvrager aangaan van een Planschadeovereenkomst;
3. Na instemming de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te voeren;
4. Instemmen om op grond van artikel 6.12 Wro 2e lid, juncto artikel 3.10 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor genoemd project;
5. De gemeenteraad te informeren over bovenstaande.