
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	18 maart 2025
Documentkenmerk:	D/2025/152381 behorende bij zaak: Z/2025/043151

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van een nieuw bedrijfspand op het perceel Scheepsbouwersweg 0531.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

Langs de Scheepsbouwersweg in Landsmeer ligt tussen bestaande bedrijfspercelen een groengebied. De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om hier een bedrijfsgebouw te realiseren vanwege de gunstige ligging van het perceel en de goede ontsluitingsmogelijkheden richting de A10.

Een bedrijfsgebouw is niet passend binnen het huidige bestemmingsplannen omdat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming Groen. Om het initiatief te realiseren is een planologische procedure nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend en daarom is de oude wet (Wabo) van toepassing.

Kader

Bestemmingsplan “Luijendijk-Zuid”, Bestemmingsplan “Het Lint 2015”; Burgerlijk wetboek; Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; Gemeentewet.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw bedrijfspand op het perceel Scheepsbouwersweg 0531.

Argumenten en afweging

1.1 Realisatie van het bouwplan is alleen mogelijk via een dam en duiker. De projectlocatie ligt ten zuiden van Scheepsbouwersweg 1 en ten noorden van Scheepsbouwersweg 3 in Landsmeer. Ten westen scheidt een deel water de projectlocatie. Het projectgebied is circa 5.500 m2 in omvang. Het betreft perceel kadastraal aangeduid als sectie O, nummer 531, een deel van O 1149 en een deel van A 4551. Om het bouwplan te kunnen realiseren moet een ontsluiting over het water worden gerealiseerd via een dam met duiker. Hierdoor gaan er drie parkeerplaatsen verloren die worden terug gebracht (zie onderstaande afbeelding). De ontsluiting, dam en duiker zijn gepland op gemeenteground/water. Hier wordt een (eeuwigdurend) opstalrecht gevestigd. De aanlegkosten en beheer/onderhoud zijn voor rekening van initiatiefnemer. In een anterieure overeenkomst zijn deze zaken vastgelegd evenals de verplichting om de drie parkeerplaatsen aan te leggen. Daarnaast worden kosten van de planologische procedure verhaald op de initiatiefnemer.

1.2 Het bouwplan is in strijd met bestemmingsplan ‘Luijendijk-Zuid’ & ‘Het Lint 2015’. De locatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen ‘Luijendijk-Zuid’ en ‘Het lint 2015’ en heeft daarin de enkelbestemmingen

‘groen’, ‘water’ en de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’. Zie uitsnede hieronder. Het plan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen en om hieraan medewerking te verlenen moet via een omgevingsvergunning van de bestemmingsplannen worden afgeweken of een nieuw (postzegel) bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor dit plan is gekozen om van het bestemmingsplan af te wijking middels een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° Wabo.

1.3 Het bouwplan past binnen de omgeving en er is behoefte aan een bedrijfsfunctie. Voor een deel is de bedrijfsinvulling concreet: een aannemersbedrijf. Voor een kleiner deel is de invulling nog niet bekend. Het gebouw heeft een omvang van 2.890 m² BVO. De hoogte van het gebouw bedraagt 8 meter en heeft een plat dak. De hoogte sluit aan bij de omringende bebouwing. Er is behoefte aan bedrijfsbebouwing, hier wordt op ingegaan in paragraaf 3.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

1.4 De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk en milieukundig haalbaar is. Bij een planologische procedure om af te wijken van het bestemmingsplan moet een plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wijst uit dat het bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar is maar dat er een aantal aspecten nader moeten onderzocht/uitgewerkt (zie punt 1.5 en 1.6).

1.5 het bouwplan moet voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Voor het bouwplan is (wettelijk verplicht) een watertoets uitgevoerd en daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Er is bodemverontreiniging aanwezig op de plek waar nieuw oppervlaktewater gegraven wordt. Het Hoogheemraadschap heeft onder andere aangegeven dat een waterbodemittoets uitgevoerd moet worden om te kunnen beoordelen of graven en verbinden van het oppervlaktewater niet tot een risico leidt. Dit onderzoek dient initiatiefnemer uit te voeren voordat de omgevingsvergunning verleend wordt. Daarnaast dient in de uitwerking van het bouwplan de exacte ligging en maatvoering van de duiker duidelijk te worden.

1.6 het bouwplan moet voldoen aan de eisen van leidingbeheerder. Er is een hoogspanningsverbinding aanwezig, die planologisch is beschermd. Met Tennet is afstemming gezocht en is afgesproken dat in de uitwerking van het bouwplan de bouwhoogte verder wordt afgestemd ten opzichte van NAP, inclusief zaken bovenop het dak zoals ventilatorkokers, zonnepanelen en installaties. Dit dient initiatiefnemer aan te leveren en het bouwplan moet voldoen aan de eisen voordat de omgevingsvergunning verleend wordt. Conclusie De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar is. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar mits voldaan wordt aan de eisen van het Hoogheemraadschap en Tennet. Gelet op bovenstaande zijn er geen belemmeringen die het bouwplan in de weg staan en daarom vragen wij u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Risico's

n.v.t.

Financiële aspecten

In de afgesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

zie boven

Communicatie

Nadat uw raad heeft ingestemd met het voorstel wordt een ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Bijlagen

- B1. Ruimtelijke onderbouwing
- B2. Rapportage Quicksan Flora en Fauna
- B3. Advies OD Scheepsbouwersweg tussen 1 en 3 Landsmeer d.d. 6 augustus 2024
- B4. Advies OD Principeverzoek Scheepsbouwersweg d.d. 10 maart 2023
- B5. Notitie AERIUS berekening Scheepsbouwersweg Landsmeer
- B6. Verkennend bodem en asbestonderzoek
- B7. Nader bodemonderzoek
- B8. Akoestisch onderzoek
- B9. Watertoets
- B10. Bedrijventerreinenstrategie-MRA

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2025/152381 behorende bij zaak: Z/2025/043151

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/152381 behorende bij zaak: Z/2025/043151

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Indien geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter