

Omgevingsvergunning

Aanvrager:

Tegro ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer Tervoort
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef

Gemeente Bloemendaal

Postbus 201

2050 AE Overveen

T 14 023

gemeente@bloemendaal.nl

www.bloemendaal.nl

Project: herontwikkeling voormalig gemeentehuis en bibliotheek (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Locatie: Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek
Procedure: Uitgebreid
Kenmerk: 2015053670
OLO: 1697953
BWT-nummer: WABO-2015-0054

Besluit: Verlenen

Besluitdatum: 21 juli 2015

Verzenddatum: 22 juli 2015

Paraaf behandelaar besluit:

Paraaf toezichthouder uitvoering:

Bouwen en wonen

Bezoekadres: Brouwerskolkweg 2, 2051 ED Overveen
Postadres: Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar: De heer J. Rozema
Telefoon: 023-5225708
E-mail: j.rozema@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

1.1. Onderwerp

Burgemeester en wethouders hebben op 10 maart 2015 een aanvraag ontvangen van Tegro ontwikkeling, gevestigd Mosselaan 124 te Egmond aan den Hoef, om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van 10 woningen op het terrein van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2015-0054 en betreft de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (art. 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

1.2 Bevoegd gezag

Er is een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo nodig om medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen op deze locatie. Het college is bevoegd om een besluit te nemen op een aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, maar kan dit besluit pas nemen, nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op 30 april 2015 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven om de bouw van 10 woningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van Bloemendaal (hierna college) nu bevoegd zijn om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is het college er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dient het college ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

1.3 Ontvankelijkheid

De gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gevoegd, zijn genoemd in paragraaf 4.2 van het Bor, nader uitgewerkt in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De indieningsvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening staan in artikel 3.2 van het Mor.

De aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvrager heeft, conform artikel 3.2 van het Mor, de onderstaande bescheiden aangeleverd:

1. Een beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft. *Dit wordt beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.*
2. Een beschrijving van de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening. *Deze gevolgen worden beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.*
3. Indien dat met toepassing van artikel 41 van de Monumentenwet 1988 is verplicht door het bevoegd gezag, een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. *De gemeente Bloemendaal heeft in 2011 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is voor elke locatie in de gemeente aangegeven welke archeologische waarden er ter plaatse zijn te verwachten. De aanvrager hoeft daarom in het kader van de aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' geen rapport aan te leveren waarin de archeologische waarden zijn onderzocht. Dit laat onverlet dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader moet worden onderzocht of zich daadwerkelijk archeologisch waardevolle elementen in de bodem bevinden en, indien aanwezig, hoe daarmee het beste kan worden omgegaan. Dit betekent dat de aanvrager bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen mogelijk nog wel een archeologisch onderzoek moet aanleveren.*

4. Een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk. *De situatietekening van de bestaande toestand staat op pagina 9 van de ruimtelijke onderbouwing. De situatietekening van de nieuwe situatie is als bijlage bij de aanvraag gevoegd.*
5. De reden waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan. *Niet van toepassing. Er is geen exploitatieplan vastgesteld.*

Wij hebben geconcludeerd dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

2. Beoordeling aangevraagde activiteiten

2.1 Bestemmingsplan

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning was op de locatie het bestemmingsplan Bennebroek 2006 vigerend. Het woningbouwplan is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

1. De functie wonen past niet binnen de Maatschappelijke bestemming.
2. Ter plaatse van het binnenterrein is geen bouwvlak opgenomen.
3. De goothoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 6 meter overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter ter plaatse van de bibliotheek.
4. De bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 10,5 meter overschrijdt de maximaal toegestane goot en bouwhoogte van 7 resp. 4 meter ter plaatse van het gemeentehuis resp. de bibliotheek.
5. De bouwvlakken van de woningen aan de Bennebroekerlaan overschrijden op een aantal plaatsen de huidige bouwvlakken die rondom het gemeentehuis en de bibliotheek zijn gelegd.

2.2 Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt onderbouwd dat het woningbouwplan voldoet aan het planologische beleid van de gemeente Bloemendaal, de ruimtelijke kwaliteitscriteria en alle van toepassing zijnde sectorale wet- en regelgeving. De conclusie is dat het college een ontwerp omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 10 woningen ter plaatse van de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

3. Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.4 van de Wabo is van toepassing.

Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 22 mei tot en met 2 juli 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende de ter visie termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van de ontwerp beschikking.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking op 11 september 2015. Dit is de dag na afloop van de termijn voor het instellen van beroep. Indien tijdens die termijn beroep wordt ingesteld en daarbij een verzoek wordt gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening, treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

4. Besluit

4.1 Ontwerp besluit

Het college besluit, gelet op artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

1. De beantwoording van de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen.
2. Aan de aanvrager een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de bouw van 10 woningen op het terrein van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek.

4.2 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de onderstaande voorschriften verbonden:

1. De bouwvlakken worden gesitueerd conform de bijgevoegde verkavelingstekening.
2. De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt maximaal 6 meter resp. 10,5 meter.
3. De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein bedraagt maximaal 4 resp. 7,2 meter.
4. Er wordt een langzaam verkeersverbinding tussen de Bennebroekerlaan en het binnenterrein gerealiseerd, conform de bijgevoegde situatietekening.

4.3 Bijbehorende stukken

De volgende documenten en adviezen behoren bij de aanvraag en maken deel uit van het besluit:

1. Aanvraag omgevingsvergunning, 2015035796
2. Verkavelingstekening incl. bouwvlakken, 2015035888
3. Ruimtelijke onderbouwing, 2015035889
4. Verklaring van geen bedenkingen, 2015034946

5. Beroep

Dit besluit wordt van 31 juli t/m 10 september 2015 ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen aanvrager en derde belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerp besluit of die niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen tegen dit besluit beroep indienen bij de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem). De termijn voor het indienen van een beroepschrift vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Het beroep kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor is wel een elektronische handtekening nodig (DigiD).

De indiener van een beroepschrift kan ook een voorlopige voorziening, zoals schorsing, vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem). Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn. Indien bij het instellen van beroep een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

6. Leges

Voor de behandeling van de bovengenoemde aanvraag omgevingsvergunning zijn legeskosten verschuldigd. Overeenkomstig de Bloemendaalse legesverordening 2015 zijn de leges als volgt:

Activiteit:

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening
onder toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a,
onder 3° Wabo (voorheen projectbesluit) :

€ 9.180,-

Totaal verschuldigde leges

: € 9.180,-

De leges worden opgelegd nadat er een definitieve beschikking op de aanvraag is genomen.

7. Tot slot

Heeft u nog vragen over deze vergunning, neem dan contact op met de behandelend ambtenaar, de heer J. Rozema, via 023 – 5225708 of j.rozema@bloemendaal.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Overveen,

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, secretaris.

Formulierversie
2014.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	1697953
Aanvraagnaam	Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek
Uw referentiecode	Tegro.2015.03

Ingediend op	10-03-2015
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Tegro Ontwikkeling BV is voornemens om op de locatie van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek 10 grondgebonden te bouwen. De huidige panden worden gesloopt. Daarnaast wordt een ontsluitingsweg naar de Duinlaan aangelegd en een verbindingspad met de Bennebroekerlaan.
Opmerking	In overleg met Jeroen Rozema zal een nadere inhoudelijke afstemming van deze aanvraag plaatsvinden.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Bloemendaal
Bezoekadres:	Bloemendaalseweg 158 2051 GJ Overveen
Postadres:	Postbus 201 2050 AE Overveen
Telefoonnummer:	023-5225555
Faxnummer:	023-5225566
E-mailadres algemeen:	gemeente@bloemendaal.nl
Website:	www.bloemendaal.nl
Contactpersoon:	R. van Heyst

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2014.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	37139898
Vestigingsnummer	000016779126
Statutaire naam	Tegro Ontwikkeling B.V.
Handelsnaam	Tegro Ontwikkeling B.V.

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	C.J.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Tervoort
Functie	Directeur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	1934 RD
Huisnummer	124
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Mosselaan
Woonplaats	Egmond aan den Hoef

4 Correspondentieadres

Adres	Mosselaan 124 1934 RD Egmond aan den Hoef
-------	--

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	072 - 506 96 50
Faxnummer	072 - 506 59 49
E-mailadres	cjtervoort@tervoort.nl

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	58253882
Vestigingsnummer	000058253882
Statutaire naam	Imming Omgevingsmanagement
Handelsnaam	Imming Omgevingsmanagement

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	J.W.T.M.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Imming
Functie	Projectmanager

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	8121 KA
Huisnummer	11
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Betsy Perklaan
Woonplaats	Olst

4 Correspondentieadres

Adres	Betsy Perklaan 11 8121 KA Olst
-------	-----------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	06 - 1207 47 85
Faxnummer	-
E-mailadres	info@immingomgevingsmanagement.nl

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Bloemendaal
Kadastrale gemeente	☒ Bennebroek
Kadastrale sectie	A
Kadastraal perceelnummer	4358
Bouwplannaam	Bennebroekerlaan 3-5
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☐ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☒ Anders
Uw belang bij deze aanvraag	Tegro heeft een koopovereenkomst gesloten met de gemeente en is dus beoogd eigenaar.

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	De locatie betreft het voormalige gemeentehuis en bibliotheek, met inbegrip van de binnentuin.
----------------------------------	--

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie Ruimtelijke Onderbouwing (rapport met kenmerk IOM.2015.01.JI): hoofdstuk 1, 2, 3 en 4.2.1.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie Ruimtelijke Onderbouwing (rapport met kenmerk IOM.2015.01.JI): hoofdstuk 2.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie Ruimtelijke Onderbouwing (rapport met kenmerk IOM.2015.01.JI): hoofdstuk 3.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie Ruimtelijke Onderbouwing (rapport met kenmerk IOM.2015.01.JI): hoofdstuk 4.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
OLO-1_IOM_RO Bennebroekerlaan_10-0315_pdf	OLO-1_IOM_RO Bennebroekerlaan_100315.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	10-03-2015	In behandeling
OLO-2_GeluidPlus_Geluid_220115_pdf	OLO-2_GeluidPlus_Akoestisch onderzoek_2201-15.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	10-03-2015	In behandeling
OLO-3_HB_Bodem--asbest in grond_pdf	OLO-3_HB_Bodem--asbest in grond onderzoek_2811-14.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	10-03-2015	In behandeling



Formulierversie
2014.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

1500000



Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	30 april 2015
Nummer	:	
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Afdeling	:	Bouwen en Wonen
Opsteller	:	J. Rozema
Productiedatum	:	5 maart 2015
Vaststellingsdatum	:	17 maart 2015
B&W	:	
Fatale datum	:	n.v.t.
Registratienummer	:	2015034946
Reg. nrs(s) bijlage(n)	:	Raadsvoorstel VVGB Bennebroekerlaan 3-5 (2015034946) Aanvraag omgevingsvergunning Bennebroekerlaan 3-5 (2015035796) Verkaveling en bouwvlakken Bennebroekerlaan 3-5 (2015035888) Ruimtelijke Onderbouwing Bennebroekerlaan 3-5 (2015035889) Raadsbesluit ontwikkeling gemeentehuis Bennebroek (2011011787) Ontwikkelingsmodel Hosper 3 (2015035890)
Onderwerp	:	Verklaring van Geen Bedenkingen Bennebroekerlaan 3-5

Korte inhoud voorstel

Het college stelt de raad voor een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 voor de bouw van 10 woningen op het terrein van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek Bennebroek aan de Bennebroekerlaan 3-5.

1. Aanleiding

Als gevolg van de fusie tussen Bloemendaal en Bennebroek en het besluit om alle ambtenaren op één locatie in Overveen te huisvesten, zal het voormalige gemeentehuis van Bennebroek zijn functie verliezen. Tevens zal de bibliotheek naar het Centraal Servicepunt Bennebroek in de voormalige Fransiscusschool verhuizen. Het stedenbouwkundig bureau Hosper heeft daarom in 2010 een studie verricht naar de mogelijkheden om deze locatie te herontwikkelen.

Uw raad heeft op 11 juli 2011 ingestemd met de ontwikkeling van het voormalige gemeentehuis Bennebroek conform model 3 uit de studie van Hosper. Dit model gaat uit van de bouw van een rij geschakelde woningen langs de Bennebroekerlaan en een solitaire bouwmassa ter plaatse van de binnentuin.

Ons college heeft het perceel vervolgens als woningbouwlocatie op de markt gezet. Tegro ontwikkeling BV uit Egmond aan de Hoef heeft op basis van ontwikkelingsmodel Hosper 3 een woningbouwplan ontwikkeld en een bod gedaan op de locatie. Op 19 december 2014 heeft ons college met Tegro overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig gemeentehuis en bibliotheek in Bennebroek op grond van dit plan.

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

Probleemstelling

In het huidige bestemmingsplan Bennebroek 2006 hebben de kavels aan de Bennebroekerlaan 3-5 een Maatschappelijke bestemming. In deze bestemming zijn geen woningen toegelaten.

Het woningbouwplan van Tegro is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

- De functie wonen past niet binnen de Maatschappelijke bestemming.
- Ter plaatse van het binnenterrein is geen bouwvlak opgenomen.
- De goothoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 6 meter overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter ter plaatse van de bibliotheek.
- De bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 10,5 meter overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 resp. 4 meter ter plaatse van het gemeentehuis resp. de

bibliotheek.

- De bouwvlakken van de woningen aan de Bennebroekerlaan overschrijden op een aantal plaatsen de huidige bouwvlakken die rondom het gemeentehuis en de bibliotheek zijn gelegd.

Tegro heeft daarom op 10 maart 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' teneinde een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo te verlenen.

Doelstelling

Het doel is om te beoordelen of er een afwijking van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 kan worden verleend om de bouw van 10 eengezinswoningen op deze locatie mogelijk te maken.

Oplossingen

Het voormalige gemeentehuis Bennebroek is in de Structuurvisie aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Uw raad heeft op 11 juli 2011 de kaders voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis vastgesteld. Het nu voorliggende woningbouwplan voldoet aan het kader van model Hosper 3.

Tegro heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt onderbouwd dat het woningbouwplan tevens voldoet aan alle van toepassing zijnde sectorale wet- en regelgeving. Dit betekent dat er een afwijking van het bestemmingsplan op de bovengenoemde punten kan worden verleend om dit bouwplan mogelijk te maken. Ons college is daarom voornemens om aan Tegro een ontwerp omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De bevoegdheid om een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te nemen, ligt bij ons college. In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is echter bepaald dat wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, nadat uw raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Uw raad heeft in 2010 een lijst met activiteiten vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij een afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Deze lijst is opgenomen in de nota ruimtelijke beoordeling. De nu voorliggende aanvraag past niet in deze lijst.

In artikel 6.5 lid 2 van het Bor is bepaald dat uw raad de verklaring slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij adviseren u daarom om een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven voor de bouw van 10 woningen aan de Bennebroekerlaan 3 en 5.

Effecten

Het effect is dat er een afwijking van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 kan worden verleend om de bouw van 10 eengezinswoningen op deze locatie mogelijk te maken. Op de bijgevoegde verkavelingstekening ziet u hoe de 10 woningen worden gesitueerd. Daarbij is het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen aangeduid. Ons college kan bijgebouwen vergunnen op basis van de nota bijgebouwen. Tegro en de toekomstige bewoners hebben daarnaast de mogelijkheid om vergunningsvrije bijgebouwen te bouwen.

3. Financiële aspecten/risico's

Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente alle kosten die nodig zijn om het plan te realiseren, dient te verhalen op de partij die baat heeft bij de realisatie van het plan, in dit geval de aanvrager zelf.

In artikel 15 van de koopovereenkomst d.d. 19 december 2014 is bepaald dat de kosten voor de ambtelijke begeleiding van het plan maximaal € 20.000,- bedragen. Deze kosten zijn niet verdisconteerd in de koopprijs. De werkelijk gemaakte uren voor de ambtelijke begeleiding zullen achteraf in rekening worden gebracht. Daarnaast wordt een bedrag van € 9.180,- aan leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

In artikel 15 is tevens bepaald dat de kosten voor aanleg en aansluiting van riolering en de kosten voor (her)inrichting van de openbare ruimte voor rekening van Tegro zijn. Tenslotte is bepaald dat eventuele planschadeclaims van omwonenden door Tegro worden betaald.

Met de bovengenoemde bepalingen uit artikel 15 wordt voldaan aan het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Afkoop sociale woningbouw

Op grond van het bepaalde in de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013, dient Tegro ($10 * 0,33 =$) 3 sociale huurwoningen te realiseren. Tegro heeft ervoor gekozen om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te kopen en de 3 sociale huurwoningen te vervangen door 3 koopwoningen. In artikel 15 is bepaald dat de afkoopsom in de verkoopprijs is verdisconteerd. Dit betekent dat er na de levering van grond en gebouwen een bedrag van ($3 * € 30.000,- * 1,01 =$) € 90.900,- in het vereveningsfonds sociale woningbouw dient te worden gestort.

4. Communicatie aspecten

Tegro heeft in januari en februari 2015 de omwonenden geconsulteerd. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwmassa van de woning op het binnenterrein van 2 lagen met een kap is teruggebracht naar één laag met een kap. Tevens is de woning een aantal meter naar het noorden opgeschoven. In hoofdstuk 6.2 worden deze aanpassingen nader toegelicht.

Als uw raad geen bedenkingen heeft, wordt de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter visie gelegd. Gedurende die termijn kan iedereen een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de directe buurpercelen worden schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning.

5. Voorstel

Wij stellen u voor een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven om de bouw van 10 eengezinswoningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken, waarbij de onderstaande randvoorwaarden gelden:

- De bouwvlakken worden gesitueerd conform de bijgevoegde situatietekening
- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt maximaal 6 meter resp. 10,5 meter.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein bedraagt maximaal 4 resp. 7,2 meter.
- Er wordt een langzaam verkeersverbinding tussen de Bennebroekerlaan en het binnenterrein gerealiseerd, conform de bijgevoegde situatietekening

6. Uitvoering

Als uw raad instemt met dit voorstel, wordt de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter visie gelegd. Gedurende die termijn kan iedereen een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Na afloop van de ter visie termijn worden de ingebrachte zienswijze beoordeeld en verwerkt in een nota zienswijzen. Hierin worden de ingebrachte zienswijzen beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing van de aanvraag, dan wel het besluit heeft geleid.

Ons college stelt vervolgens de nota zienswijzen vast en neemt een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt daarna 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen gedurende die termijn beroep instellen bij de rechtbank Haarlem.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A. Emmens , burgemeester.

H.Q. Meijer, , directeur-gemeentesecretaris a.i.

Advies Commissie

De heer **Burger** en mevrouw **Roos** geven aan niet tegen het plan te zijn, maar moeite te hebben met het afgeven van een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB). De heer Burger vindt dat de raad meer controle moet houden en mevrouw Roos geeft aan de slechte ervaringen in het verleden een reden te vinden nu geen VvGB af te willen geven.

Wethouder **Kruijswijk** zegt toe voor de raad van 30 april te laten weten waarom ervoor is gekozen om de sociale woningbouw af te kopen.

Wethouder **Kruijswijk** zegt toe een notitie te maken waarin wordt uitgelegd hoe de systematiek van verklaring van geen bedenkingen werkt en welke bevoegdheden de raad in zo'n procedure heeft.

De **voorzitter** concludeert dat het CDA en Hart voor Bloemendaal tegen het voorstel zullen stemmen, de PvdA afwezig is en dat VVD, D66, GrL en LB zijn voor het voorstel. Het onderwerp kan als **besprekspunt** naar de raad van 30 april 2015.

TCG 16

TCG 17

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2015;

b e s l u i t:

Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven om de bouw van 10 eengezinswoningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken, waarbij de onderstaande randvoorwaarden gelden:

- De bouwvlakken worden gesitueerd conform de bijgevoegde situatietekening
- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt maximaal 6 meter resp. 10,5 meter.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein bedraagt maximaal 4 resp. 7,2 meter.
- Er wordt een langzaam verkeersverbinding tussen de Bennebroekerlaan en het binnenterrein gerealiseerd, conform de bijgevoegde situatietekening

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 30-04-2015.

, voorzitter

, griffier