

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder R. Kruijswijk
Afdeling : Beleid - J. Rozema
Product : 06. Omgevingsvergunningen
Subproduct : 06.1 Activiteiten
Onderwerp : omgevingsvergunning Bennebroekerlaan 3-5
Overveen : 13 juli 2015
Registratienummer : 2015053673
Registratienum- : Aanvraag omgevingsvergunning (2015035796)
mer(s) bijlage(n) Verkavelingstekening incl. bouwvlakken (2015035888)
Ruimtelijke onderbouwing (2015035889)
Verklaring van geen bedenkingen (2015034946)
Zienswijze (2015050674)
Beantwoording zienswijze (2015052843)
Omgevingsvergunning (2015053670)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 21 juli 2015

Omgevingsvergunning Bennebroekerlaan 3-5

Het college besluit:

1. de beantwoording van de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning voor de Bennebroekerlaan 3-5 vast te stellen;
2. 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.

Tekst collegebrief

<u>Fatale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuurs-planner</u>
n.v.t.	Hoogheemraadschap Rijnland, Omgevingsdienst IJmond	College	Uitsluitend B&W	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	advertentie brief	Nee

Afschriften aan:

Ralph Menks (vergunningen)

Bespreken in B&W:	Nee
-------------------	-----

1. Aanleiding

Tegro ontwikkeling BV uit Egmond aan de Hoef heeft op 10 maart 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' om de bouw van 10 woningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken.

2. De probleemstelling

In het huidige bestemmingsplan Bennebroek 2006 hebben de kavels aan de Bennebroekerlaan 3-5 een Maatschappelijke bestemming. Ter plaatse van 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 goot- en 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.

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.

3. De doelstelling

Het doel is om te beoordelen of er een omgevingsvergunning kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 10 woningen ter plaatse van de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek.

4. De oplossingen

Tegro heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt onderbouwd dat het woningbouwplan voldoet aan het gemeentelijk beleid, de ruimtelijke kwaliteitscriteria en alle relevante sectorale wet- en regelgeving.

Uw college heeft daarom op 12 mei 2015 een ontwerp omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 10 woningen ter plaatse van de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek. Deze ontwerp omgevingsvergunning heeft van 22 mei tot en met 2 juli 2015 ter visie gelegen.

Er is een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Team RO stelt voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren. Ons voorstel voor de beantwoording van deze zienswijze hebben wij bijgevoegd.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een aantal opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Deze opmerkingen heeft de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

5. De effecten

Het effect is dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' om bouw van 10 woningen ter plaatse van de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken.

6. Milieuaspecten

De milieuaspecten staan beschreven in hoofdstuk 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De tekst in dit hoofdstuk is in samenspraak met de omgevingsdienst IJmond opgesteld. Team RO heeft de omgevingsdienst IJmond in het kader van de ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsdienst heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de ruimtelijke onderbouwing.

7. Communicatie-aspecten

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

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 22 mei tot en met 2 juli ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er is een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Team RO stelt voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

8. 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. Op dit moment is nog niet bekend hoeveel kosten uw college in rekening dient te brengen. Dit wordt berekend op het moment dat de percelen Bennebroekerlaan 3 en 5 aan Tegro worden geleverd.

Daarnaast wordt voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een bedrag van € 9.180,- aan leges in rekening gebracht.

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 van de koopovereenkomst 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 op het moment van levering van de percelen Bennebroekerlaan 3 en 5 een bedrag van (3 * € 30.000,- * 1,01 (indexering) =) € 90.900,- in het vereveningsfonds sociale woningbouw dient te worden gestort.

9. BTW-aspecten

Niet van toepassing.

10. Voorstel

Het college besluit:

1. de beantwoording van de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning voor de Bennebroekerlaan 3-5 vast te stellen;
2. 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.

11. Uitvoering

Indien uw college de omgevingsvergunning verleent, wordt deze 6 weken ter visie gelegd en wordt degene die een zienswijze heeft ingediend schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van zijn zienswijze.

Gedurende bovengenoemde termijn kunnen aanvrager en degene die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de rechtbank Haarlem.

Na 6 weken treedt de omgevingsvergunning in werking. 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.

Indien er geen beroep wordt ingesteld, is de vergunning na afloop van de ter visie termijn onherroepelijk.

Het hoofd van de afdeling Beleid,

P.G.A. Dubbe