

OMGEVINGS VERGUNNING



Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	4 juli 2019
Commissievergadering d.d.	:	19 juni 2019
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Wijkhuizen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2019002985
Productiedatum	:	30 april 2019

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor het bouwen van 21 sociale huurwoningen op het perceel Leidsevaart 272-288 Vogelenzang, het sluiten van een Anterieure Overeenkomst met Brederode Wonen en het beschikbaar stellen van een subsidiebudget van € 316.823 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2019

besluit:

1. Een ontwerp VVGB af te geven voor een omgevingsaanvraag Leidsevaart 272-288 te Vogelenzang ex artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
2. de onder 1. bedoelde ontwerp VVGB als definitief aan te merken als tegen het voornemen om de VVGB af te geven geen zienswijzen zijn ingediend;
3. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van de anterieure overeenkomst "Project de Witte Hond" met Brederode Wonen;
4. een subsidie ter grootte van € 61.710 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar te stellen voor het levensloopbestendig ontwikkelen van deze 21 sociale huurwoningen;
5. een subsidie ter grootte van € 255.113 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij de ontwikkeling van deze 21 sociale huurwoningen;

De raad voornoemd, d.d.

D66, VVD, CDA dienen een amendement in (kenmerk B, Corsanummer 2019005630) met als dictum:

Besluit

besluitpunt 5 van het raadsvoorstel te laten vervallen. Dit betekent dat er geen subsidie ter grootte van € 255.113 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar wordt gesteld. Amendement B wordt aangenomen met 14 stemmen voor (VVD, D66, CDA, HvB, VDB) en 4 stemmen tegen (GrL, PvdA).

D66, VVD, CDA dienen een amendement in (kenmerk A, Corsanummer 2019005629) met als dictum:

Besluit

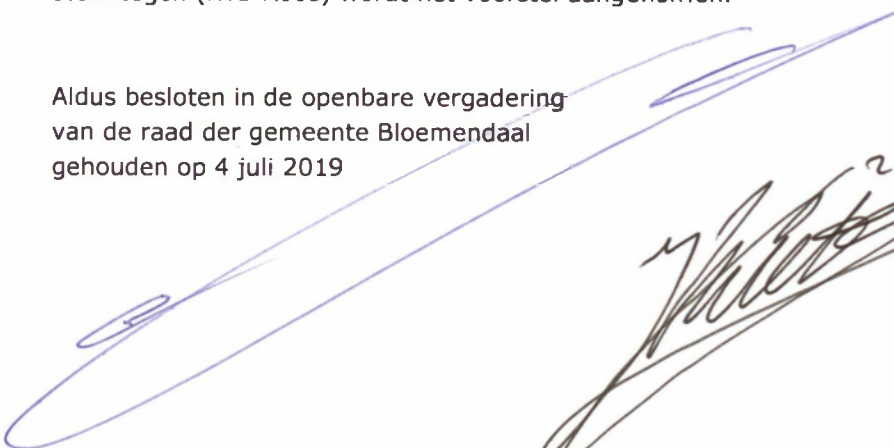
besluitpunt 3 van het raadsvoorstel aan te passen, met dien verstande dat de gemeenteraad op grond van artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet de onderstaande wens aan het college ter overweging meegeeft:

alvorens het college deze anterieure overeenkomst ondertekent de volgende definitie wordt opgenomen van levensloopbestendigheid: het levensloopbestendig zijn, d.w.z. het zodanig ingericht zijn dat ouderen, ongeacht hoeveel zorg zij behoeven, zelfstandig kunnen blijven wonen in een huis/complex, doordat noodzakelijke aanpassingen eenvoudig te realiseren zijn en voorzieningen op hen afgestemd zijn.

Amendement A wordt aangenomen met 13 stemmen voor (VVD, D66, CDA, HvB) en 5 stemmen tegen (GrL, PvdA, VDB)

Met inachtneming van de aangenomen amendementen B en A, wordt het raadsvoorstel in stemming gebracht. Met 17 stemmen voor (VVD, GrL, D66, CDA, HvB Slewe, PvdA, VDB) en 1 stem tegen (HvB Roos) wordt het voorstel aangenomen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal
gehouden op 4 juli 2019



de voorzitter,



de griffier,

Besluit raad: aangenomen

Voor: 17

Tegen: 1

Afwezig: 1

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp VVGB af te geven voor een omgevingsaanvraag Leidsevaart 272-288 te Vogelenzang ex artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
2. de onder 1. bedoelde ontwerp VVGB als definitief aan te merken als tegen het voornemen om de VVGB af te geven geen zienswijzen zijn ingediend;
3. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van de anterieure overeenkomst 'Project de Witte Hond' met Brederode Wonen;
4. een subsidie ter grootte van € 61.710 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar te stellen voor het levensloopbestendig ontwikkelen van deze 21 sociale huurwoningen;
5. een subsidie ter grootte van € 255.113 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij de ontwikkeling van deze 21 sociale huurwoningen;

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Brederode Wonen heeft op 19 november 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan voor het slopen van 9 sociale huurwoningen en, op dezelfde locatie, terugbouwen van 21 sociale huurwoningen op de locatie Leidsevaart 272-288 te Vogelenzang. Op 29 november 2017 heeft Brederode hiervoor al het eerste principeverzoek ingediend bij de gemeente, waarover het college op 3 april 2018 positief heeft besloten. In de tussenliggende periode heeft de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie vastgesteld waarin levensloopbestendig bouwen en duurzaamheid nadrukkelijk meer aandacht hebben gekregen.

Het bestemmingsplan Vogelenzang 2010 is op dit moment van kracht op deze locatie. Het plan voor de appartementen is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

1. De footprint overschrijdt het bouwvlak Wonen en komt in de bestemming Tuin te liggen;
2. De bouwmassa overschrijdt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. De maximum bouwhoogte mag 7 meter zijn en de maximum goothoogte mag 5,5 meter zijn. De nieuwe bouwhoogte wordt 10 meter;
3. Het aantal woningen neemt toe van 9 naar 21;
4. Het appartementencomplex wordt deels gesitueerd op de bestemming Groen en Tuin.

Het college steunt het initiatief van Brederode wonen om op deze locatie sociale huurwoningen te herontwikkelen en wil daarom medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Zo is ook reeds kenbaar gemaakt met de positieve beoordeling van het principeverzoek.

Op basis van artikel 6.5 lid 1 van het Bor kan een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan slechts worden verleend als de gemeenteraad heeft ingestemd met de verklaring van geen bedenkingen.

Voor dit project wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken over de rol-, taak- en risicoverdeling zijn opgenomen.

Beoogd effect

Het beoogde effect is dat de ontwikkelaar de woningen kan realiseren. Daarvoor is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig.

Door het verlenen van subsidie van totaal € 316.823 aan Brederode Wonen is het mogelijk 21 sociale huurwoningen te realiseren die levensloopbestendig en BENG¹ zijn.

Politieke keuzeruimte

Bij de afweging over deze omgevingsvergunningaanvraag is het volgende beleidskader van belang:

- Nota ruimtelijke beoordeling 2017. Iedere omgevingsaanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan wordt getoetst aan de beleidsregels in deze nota;
- Structuurvisie Bloemendaal. Hierin is als algemeen ruimtelijke uitgangspunt opgenomen dat er bij iedere ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het perceel Leidsevaart 272-288 ligt in de dorpenzone;
- Bestemmingsplan Vogelenzang 2010;
- Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV). Regels waaraan bestemmingsplannen en afwijkingen van het bestemmingsplan in de provincie Noord-Holland moeten voldoen.

De gemeenteraad heeft de keuzeruimte om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen of te weigeren. In beide gevallen moet dit besluit zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaronder een belangenafweging. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is een toets aan het beleidskader opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de belangen van omwonenden opgenomen. Door Brederode is er voorafgaande aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning een uitgebreid participatietraject gevoerd. Hiermee zijn alle bezwaren van omwonenden weggenomen.

Het afsluiten van een anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college tenzij de uitoefening daarvan ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval stelt het college de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen te uiten (artikel 169 lid 4 Gemeentewet). Gezien de omvang van het plan en het verzoek om een subsidie te verstrekken wordt de raad gevraagd zijn eventuele wensen en bedenkingen te uiten en het budgetrecht uit te oefenen.

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft een EPC waarde van 0,4. Met subsidie is het mogelijk om een douche met terugwinning van water (WTW) en een luchtwaterpomp met individuele WTW unit per appartement toe te voegen (i.p.v. een standaard luchtwarmtepomp) en het toevoegen van extra gevelisolatie. Deze toevoegingen kunnen worden gedaan zonder dat de vergunningaanvraag moet worden aangepast.

De plattegronden van de appartementen op de begane grond zijn zo uitgevoerd dat de woningen rolstoel toegankelijk zijn en rollator toe- en doorgankelijk zijn. Met het toevoegen van een lift zullen alle appartementen rolstoel toegankelijk zijn en rollator toe- en doorgankelijk zijn. De plattegronden van de appartementen op de eerste en tweede verdieping hoeven hiervoor niet aangepast te worden. In de centrale hal is een ruimte waarin een lift gerealiseerd kan worden. Voor het toevoegen van een lift is geen nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning nodig.

Wanneer er gekozen wordt om de subsidie niet te verstrekken is het niet mogelijk om bovenstaande aanpassingen van duurzaamheid en van toegankelijkheid voor rolstoel en rollator door te voeren. Hiermee wordt niet voldaan aan de gemeentelijke ambities.

¹ BENG: Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Gedachtegang

Argumenten

In de bijgaande ruimtelijke onderbouwing wordt de aanvraag toegelicht en getoetst aan het ruimtelijk beleid en vindt een belangenafweging plaats. Uit de ruimtelijke onderbouwing komen de volgende conclusie naar voren:

- Het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie;
- Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De PRV en de Ladder voor duurzame verstedelijking vormen geen bezwaar;
- De milieuaspecten vormen geen belemmeringen;
- Er zijn geen belangen die door het plan worden geschaad.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het wenselijk is om voor deze omgevingsaanvraag een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Gemeente Bloemendaal beschikt over een vereveningsfonds sociale woningbouw. De doelstelling van het vereveningsfonds sociale woningbouw is om realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen. In artikel 14 van de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 is een drietal voorwaarden opgenomen waaraan een subsidieaanvraag moet voldoen:

- a) De aanvraag kan alleen door een in de gemeente Bloemendaal toegelaten corporatie worden ingediend;
- b) De aanvraag dient betrekking te hebben op grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, of grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen in een bestaand gebouw;
- c) De woningen waarvoor een subsidie is verleend, dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoningen.

Brederode Wonen voldoet aan twee van de drie voorwaarden. Er is geen sprake van aankoop van grond omdat deze reeds in het bezit is van Brederode. Maar er is wel sprake van een (forse) toename van woningen waarmee Brederode een bijdrage levert aan de woningvoorraad in de gemeente Bloemendaal. Brederode Wonen voegt (na aftrek van de sloop van 9 woningen) 12 woningen toe. Zou Brederode Wonen hiervoor grond moeten aankopen, dan zou zij aanspraak kunnen maken op een subsidie van maximaal € 360.000. Het voorliggende voorstel is een verzoek voor subsidie van totaal € 316.823.

Artikel 24 van de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 staat beschreven:

"Burgemeester en wethouders kunnen, na raadpleging van de raad, één of meer van de voorgaande artikelen buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing naar hun mening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard."

Op basis van bovenstaand artikel, is het college voornemens af te wijken van artikel 14 lid b: De aanvraag dient betrekking te hebben op grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, of grondaankopen in de gemeente Bloemendaal ten behoeve van nieuwe sociale huurwoningen in een bestaand gebouw.

Kantttekeningen

Hardheidsclausule

Toepassing van de 'Beleidsregels duurzaamheidssubsidie sociale woningbouw Bloemendaal 2017' is alleen mogelijk bij bestaande bouw. De Woonvisie 2018-2022 biedt weliswaar aanknopingspunten om te verduurzamen, om nieuwbouw "Beng" te realiseren is geen beleidsmiddel beschikbaar. De gemeenteraad heeft in weerwil van het beleid (1/3 sociale huur op te nemen in woningbouwprogramma's) voor Vitaal Vogelenzang besloten 1/3 sociale huur te schrappen. "Enigszins" met recht, omdat er aan de Leidsevaart 227-280 een toename van 9 naar 21 sociale

huurwoningen in het verschiets ligt. De hardheidsclausule is niet het meest geschikte middel om subsidiering mogelijk te maken maar wel de enige manier om de lacunes in het beleid te ondervangen. De gemeente wil immers graag voortouw nemen in verduurzaming.

VVGB

In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen waarin beschreven staat dat; Als subsidie wordt toegekend, herleeft de werking van de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 en zal tot zekerheid een kettingbeding voor de duur van 50 jaar notarieel gevestigd moeten worden conform artikel 18 lid a.

Duurzaamheid

Wanneer de gewenste subsidie niet wordt verstrekt, kunnen de woningen niet BENG worden opgeleverd. Voor alle nieuwbouwprojecten die na 1 januari 2020 worden ingediend geldt dat deze aan BENG moeten voldoen.

Wanneer er nu geen energetische maatregelen worden toegepast, betekent dat deze mogelijk in de toekomst gerealiseerd moeten worden. Het op een later moment aanpassen van de woningen met energetische maatregelen zal duurder zijn.

Levensloopbestendigheid

Het niet toevoegen van een lift betekent dat slechts een derde deel van de woningen (namelijk de woningen op de begane grond) levensloopbestendig zijn. De woningtypologie die wordt opgeleverd door Brederode Wonen is geschikt voor de vergrijzende bevolking. Het is mogelijk om op een later moment nog een lift te plaatsen in het complex. De kosten hiervoor zullen hoger zijn dan wanneer deze direct bij de bouw worden meegenomen.

Alternatieven

VVGB

Het alternatief is de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. De aanvrager heeft dan de mogelijkheid om binnen het vigerende bestemmingsplan een plan te realiseren. Hiermee gaat echter een periode van intensieve participatie en een redelijk gedragen product verloren. Waarmee het voor de ontwikkelaar niet mogelijk is om het aantal woningen te laten toenemen en een kwaliteitsslag te maken.

Subsidie t.b.v. duurzaamheid

Energetische maatregelen kunnen op een later moment worden toegevoegd. Gevelisolatie kan worden toegevoegd maar zal voor overlast zorgen bij de toekomstige bewoners.

Inpandige energetische maatregelen zoals het aanbrengen van een WTW zal moeten plaatsvinden als er een huurdersmutatie is. Dit betekent dat er per appartement aanpassingen gedaan moeten worden. Hiermee zullen de kosten aanzienlijk hoger worden dan het nu begrote bedrag.

Levensloopbestendigheid

De woningen op de eerste en tweede etage zullen niet (of lastig) bereikbaar zijn voor mensen die slecht ter been zijn. Hierdoor zullen mensen die ouder worden en slecht ter been worden de woning eerder moeten verlaten. Binnen gemeente Bloemendaal zijn er maar zeer beperkt levensloopbestendige woningen in de sociale sector beschikbaar. Hierdoor kunnen mensen met een beperking niet doorstromen naar een geschikte woning (rolstoeltoegankelijk).

Overwegingen van het college

Het college heeft aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat het wenselijk is om medewerking te verlenen aan het plan. Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om de ontwerp VVGB af te geven.

Middelen

Financiële middelen

Gevraagd wordt om een subsidiebedrag van in totaal € 316.823 ten laste van het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw beschikbaar te stellen. Dit is onderdeel van de besluitvorming. De stand van het fonds bedraagt per 1 januari 2019 € 962.605 en zal na aftrek van de gevraagde subsidie nog € 645.782 groot zijn. Het fonds is voor de gevraagde subsidie toereikend. Wanneer er gekozen wordt om de subsidie niet beschikbaar te stellen, kunnen de gewenste duurzaamheidsmaatregelen en levensloopbestendigheid niet worden gerealiseerd. Daarmee wordt niet voldaan aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen.

Personele middelen

n.v.t.

Organisatorische middelen

n.v.t.

Participatie

Tijdens het principeverzoek heeft de aanvrager intensief geparticipeerd met de direct omwonenden. De reacties van omwonenden hebben invloed gehad op het ontwerp. Na indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning is deze op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en is er ruimte voor een ieder die in zijn/haar belang wordt aangetast te reageren. Het toevoegen van energetische maatregelen en een lift verandert het ontwerp niet. Om deze reden is er geen extra participatie gevoerd voor deze aanpassingen.

De ontwerp VVGB en de ontwerp omgevingsvergunning zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen heeft gedurende deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Communicatie

De tervisielegging zal via de reguliere (digitale) weg gedaan worden. Omwonenden zullen per brief op de hoogte worden gebracht.

Na instemming met dit raadsvoorstel zal er door de afdeling communicatie een persbericht verzonden worden.

Samenwerking (Heemstede)

Dit betreft een project in de gemeente Bloemendaal, zonder directe relatie met de gemeente Heemstede. Het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is een Bloemendaals fonds. Om deze reden is er geen samenwerking met de gemeente Heemstede.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Als er gedurende de tervisielegging geen zienswijzen worden ingediend, is de VVGB daarmee definitief. U hoeft daarover dan geen besluit meer te nemen. Als er wel zienswijzen worden ingediend zal de VVGB opnieuw aan u worden voorgelegd. U kunt dan een definitief besluit nemen en daarbij de ingediende zienswijzen meenemen in de afwegingen.

Voor wat betreft de subsidie dient de aanvrager na goedkeuring van dit voorstel een officieel verzoek in te dienen voor een subsidie zoals beschreven in artikel 16 van de verordening sociale huurwoningen Bloemendaal 2016. Er moet een offerte en een planning van de werkzaamheden aangeleverd worden.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing:	2019002984
Anterieure Overeenkomst:	2019002051
Financiële onderbouwing:	2019003381
	2019003382
	2019003467

Achterliggende documenten

-

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.