



BW15/00055

**ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
GEMEENTE CASTRICUM****ONDERWERP**

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 studio's in de RK parochie op het perceel Dusseldorperweg 74 in Limmen.

Advies van	
Datum	27 januari 2015
Afdeling	Ontwikkeling
Opsteller	P.C.J. Drenth-Reus
Telefoonnr.	109
Aanverwante Corsanummers	WABO14/00028

EERDERE BESLUITVORMING

B&W 24 juni 2014: Kennis te nemen het principeverzoek en instemmen met bijgevoegde concept-intentievereenkomst voor het onderzoeken van het project.

B&W 7 oktober 2014: In te stemmen met het ontwerpbesluit en de concept anterieure exploitatieovereenkomst en de gemeenteraad voorstellen om afgifte ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

RAAD 23 oktober 2014: Het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Bijzonderheden		
Openbaar	☐ A	☒ B
Niet openbaar	☐ C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	☐ ja	☒ nee
Juridisch Control	☐ ja	☒ nee
Financieel Control	☐ ja	☒ nee
P&O	☐ ja	☒ nee
Inkoop	☐ ja	☒ nee

VOORGESTELD BESLUIT

1. De omgevingsvergunning overeenkomstig de bijbehorende stukken te verlenen voor het realiseren van 5 studio's in de bestaande RK parochie op het perceel Dusseldorperweg 74 in Limmen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Routing		
Routing	Datum	Paraaf
Opsteller	27-01-15	
Juridisch Control		
Financieel Control		
P&O		
Communicatie		
Inkoop		
Plv. Afdelingsmanager	27/01	
Bestuurder	28/1/15	

Behandeling in	
Carrousel	
Raadsvergadering	

BESLUIT B&W

Besluit d.d. 3 februari 2015
conform advies

Parafen B&W		
	Conform	Bespreken
Algemeen Directeur		
Burgemeester		
Schoonhoven		
Hollenberg		
Klijnstra		
Pelzer		

Inleiding

Principeverzoek

Het bestuur van de RK Corneliusparochie heeft eerder een principeverzoek ingediend om binnen de bestaande parochie op de begane grond kerk gerelateerde voorzieningen en op de verdieping vijf studio's te realiseren op het perceel Dusseldorperweg 74 in Limmen. De pastorie wordt niet meer gebruikt als zodanig en de kerk zoekt naar een andere manier om de teruglopende inkomsten aan te vullen.

Bestemmingsplan

Voor het perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan "Kern Limmen". Het perceel heeft de bestemming "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen waaronder een begraafplaats, een kinderopvang, een brandweerkazerne, onderwijsinstellingen, religieuze instellingen en speelvoorzieningen. Het realiseren van vijf studio's in de bestaande RK parochie is in strijd met het bestemmingsplan omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan. Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Beslissing op principeverzoek

Bij besluit van 24 juni 2014 heeft uw college ingestemd met het principeverzoek én ingestemd met een intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haarbaarheid van het project. Het bestuur van de RK Corneliusparochie heeft ook ingestemd met de intentieovereenkomst en deze op 25 juni 2014 ondertekend.

Aanvraag omgevingsvergunning

Het bestuur van de RK Corneliusparochie heeft hierna een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna genoemd: Wabo) kan medewerking worden verleend aan het bouwplan wanneer hier een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt (buitenplanse afwijking).

Beoogd effect

Het realiseren van vijf studio's in de bestaande RK parochie op het perceel Dusseldorperweg 74 in Limmen.

Argumenten

Overwegingen ten aanzien van het bouwplan

De ingediende aanvraag is beoordeeld op de lokale en regionale behoefte. Daarbij spelen vraag en aanbod, categorieën woningen en huur of koop een rol. Uw college is van mening dat het realiseren van vijf studio's in de bestaande RK parochie een bijdrage kan leveren aan de regionale en lokale behoefte. De studio's zijn variërend van 1 kamer tot 3 kamers en worden aangeboden in de categorie sociale huur (Cat. 1 Regionale Woonvisie). Qua woningtype en kostencategorie vormen ze een aanvulling op het bestaande aanbod in Limmen (o.a. geschikt voor jongeren, lage huurprijs, qua type onderscheidend in vergelijking met een gewone sociale huurwoning).

Daarnaast wordt door deze ontwikkeling een belangrijk rijksmonument behouden waardoor de monumentale waarde van het pand in stand blijft. De Erfgoedcommissie heeft reeds een positief advies afgegeven op de ontwikkeling.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het realiseren van vijf studio's in de bestaande RK parochie is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

Gelet op voorgaande is uw college van mening dat medewerking via een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot de mogelijkheden behoort.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 6.5, derde lid Bor in het besluit d.d. 20 januari 2011 bepaald in welke gevallen een vvgb niet vereist is. Onderhavig bouwplan valt niet onder de gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen in het besluit. Derhalve is in dit geval een vvgb noodzakelijk. Op 23 oktober 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor onderhavig project afgegeven.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Na het besluit van de gemeenteraad heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om, zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het Nieuwsblad voor Castricum.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl). Tijdens de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg instanties

Op grond van artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1. Bro heeft tijdens de periode van ter inzage legging ook vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties. In het kader van het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio, de Provincie en het Hoogheemraadschap een reactie ingediend. Zowel de Veiligheidsregio als de Provincie hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen het bouwplan. Het Hoogheemraadschap heeft in hun reactie gevraagd om de hoeveelheid m² verhard oppervlakte te verduidelijken en informatie op te nemen m.b.t. de grondwaterstanden. De opmerkingen zijn hierna in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt en op 26 januari jl. per email akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap. De reacties worden in bijgaande reactienota samengevat en als bijlage gevoegd bij de af te geven omgevingsvergunning.

Definitieve verklaring van geen bedenkingen

Doordat er geen zienswijzen zijn ingediend en de reacties van de vooroverleginstanties positief zijn, hoeft het plan niet nogmaals aan de gemeenteraad te worden voorgelegd voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Uw college is dus bevoegd om, zonder tussenkomst van de raad, de omgevingsvergunning te verlenen. Dit is vastgelegd in het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 20 januari 2011.

Conclusie

Gelet op bovenstaande bestaan er geen belemmeringen om geen medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan. Aan uw college wordt dan ook voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële toelichting

Anterieure exploitatieovereenkomst

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van

artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeenteraad heeft op 20 januari 2011 besloten de bevoegdheid ex artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro te delegeren aan uw college.

Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is namelijk op 23 oktober 2014 een anterieure overeenkomst gesloten voor kostenverhaal. De belangrijkste punten uit de overeenkomst zijn:

- De ontwikkeling vindt plaats op eigen rekening en risico van ontwikkelaar;
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, waarbij 3 parkeerplaatsen op de gronden met de functie van woningbouw en erf en/of tuin;
- Ontwikkelaar is een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen verschuldigd;
- Ontwikkelaar is verplicht tot een bijdrage ter hoogte van de plankosten;

Eventuele planschade is voor rekening van ontwikkelaar.

Communicatie

Het besluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel, Organisatie, Automatisering

Bij de behandeling van de aanvraag zijn verschillende afdelingen in de organisatie betrokken. In dit geval kan onder andere gedacht worden aan de afdelingen Ontwikkeling en Dienstverlening.

Uitvoering en planning

De aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt. Het besluit ligt gedurende zes weken ter inzage en treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

Veiligheid

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Juridische consequenties

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, is er een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening aan kunnen vragen bij de Rechtbank te Alkmaar.

Evaluatie

N.v.t.
