

OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 september 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor:

- Project: het bouwen van een woongebouw (8 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte) ten behoeve van een woongroep;
- Activiteiten: - afwijken van het bestemmingsplan
- Locatie: Nijverheidsweg 3 te Heemstede;
- Zaaknummer: 15110

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning NL.IMRO.0397.OVnijverheid3-0201 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en volgende van de Wabo. Het betreft hier de uitgebreide procedure. Op grond van artikel 3.10, lid 1 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat in het onderhavige geval het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage moet worden gelegd voor een termijn van zes weken (ex artikel 3:16 Awb). Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

Overwegingen

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor afwijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist.

In artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag met bijlagen is achter dit besluit gevoegd en maakt deel uit van dit besluit. Uit deze stukken en hetgeen in dit besluit wordt gesteld blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gefaseerde vergunning

Ingevolge artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning gefaseerd worden aangevraagd. Dat is hier gebeurd. Het gaat hier om de eerste fase, afwijken van het bestemmingsplan. Voor dit project is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist. Dit komt aan de orde in de aanvraag tweede fase. Hiervoor wordt een aparte procedure gevoerd.

Bestemmingsplan

De locatie van het bouwplan valt in het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" en daarin onder de bestemmingen "Gemengd 8", "Tuin", "Groen" en "Verkeer". Op de bestemming "Gemengd 8" zijn woningen, kantoren en maatschappelijke instellingen toegestaan. Op de bestemmingen "Tuin", "Groen" en "Verkeer" zijn respectievelijk tuinen, (openbare) groenvoorzieningen, verkeers-

voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Het bestemmingsplan staat echter niet toe dat op de bestemmingen "Tuin", "Groen" en "Verkeer" en op de bestemming "Gemengd 8" buiten het bouwvlak, dus op het erfbouwingsvlak hoofdgebouwen worden gebouwd. Voorts staat het bestemmingsplan niet toe dat binnen het genoemde bouwvlak hoger wordt gebouwd dan 5 meter (goothoogte), respectievelijk 8 meter (bouwhoogte).

Goede ruimtelijke onderbouwing

1. Beleidskaders

De beleidskaders van Rijk, Provincie, Hoogheemraadschap en gemeente zijn uitgebreid beschreven in de onlosmakelijk aan deze vergunning verbonden ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat het beleid van de genoemde organen staat de planontwikkeling niet in de weg. De ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan, zodat een ruimtelijke afweging dient plaats te vinden.

2. Planologische onderbouwing

Door het vervangen van de voormalige monteurswoning door het kleinschalige woongebouw wijzigt de stedenbouwkundige hoofdpziet niet: links en rechts van de watertoren blijven twee solitaire gebouwen gehandhaafd. Om het belang van een adequate huisvesting voor deze doelgroep zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, zijn de minimaal in acht te nemen afstanden tot de nabije bebouwing leidend geweest. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de geleding van het gebouw en de situering van de 2-laagse en 3-laagse bouwdelen.

De lagere en hogere bouwdelen zijn gesitueerd rond een centrale kern. De 2-laagse bouwdelen zijn geprojecteerd aan de zijde van de watertoren en aan de zijde van de appartementengebouwen. Hierdoor ligt het zwaartepunt met de 3-laagse bouwdelen van de watertoren af aan de Nijverheidsweg, is het totaalvolume meer ondergeschikt aan de omliggende bebouwing en blijft de entree naar het achterliggende 'park' open. De hoofdentree van het gebouw is geprojecteerd tegenover het pompgebouw van de watertoren, waardoor die aan de openbare wandelroute komt te liggen. Om het karakter van het park - vrijstaande gebouwen in openbaar groen - niet aan te tasten, zal de privé-buitenruimte beperkt zijn. De monumentale rode beuk aan de zuidzijde maakt geen deel uit van het plan en blijft gehandhaafd.

Conclusie

Hoewel het volume van het nieuwe woongebouw toeneemt ten opzichte van de voormalige monteurswoning, is er sprake van een weliswaar strakke, maar aanvaardbare inpassing binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context.

3. Haalbaarheid van het plan

Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek verricht. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 voor verkennend onderzoek. Omdat de locatie gelegen is nabij een geval van ernstige bodemverontreiniging, is de onderzoekslocatie verdacht op verontreinigingen met metalen, PAK, cyanide, minerale olie en benzeen in grond en grondwater.

Deze stoffen zijn in maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Aan het maaiveld en in de grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het asbestgehalte is bepaald in de meest verdachte bodemlaag. Er is analytisch geen asbest aangetoond. De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen eventuele bouwplannen.

Archeologie en cultuurhistorie

Het bouwplan is getoetst aan de beleidskaart archeologie van de gemeente Heemstede. Op basis van de beleidskaart is ter plaatse archeologisch onderzoek verplicht voor bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan heeft een veel kleinere omvang. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De bestaande monteurswoning heeft uit cultuurhistorisch oogpunt geen bijzondere waarde. De planontwikkeling heeft derhalve geen invloed op het bouwkundig erfgoed. De locatie maakt onderdeel uit van de in de afgelopen jaren gerealiseerde woonbuurt Het Watertorenpark en is gesitueerd aan de voet van de monumentale watertoren. Bij de situering van het woongebouw, de massaopbouw is er voor gekozen om het lagere deel van het woongebouw aan de zijde van de watertoren te realiseren zodat de bouwmassa niet concurreert met de toren. Dit wordt versterkt door de horizontale belijning die ontstaat doordat de plint een andere kleur heeft dan de daarboven gelegen verdieping. De watertoren heeft een in de omgeving verder niet voorkomende lichtgrijze kleur. De toren blijft ook hierdoor in de stedenbouwkundige context een solitair monumentaal gebouw.

Op basis van de beleidskaart is ter plaatse archeologisch onderzoek verplicht voor bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan heeft een veel kleinere omvang. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Welstand

Het plan is na goedkeuring door de stedenbouwkundige van de gemeente voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede. Het plan voldoet aan de (gebieds)criteria die in de Welstandsnota van de gemeente Heemstede voor het Plan Watertoren zijn geformuleerd. In haar vergadering van 13 februari 2014 heeft de commissie een positief standpunt ingenomen en aangegeven dat zij het definitieve ontwerp met de uitwerkingen met belangstelling tegemoet ziet.

Bereikbaarheid en parkeren

Ingevolge het ruimtelijk parkeerbeleid Heemstede (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 25 augustus 2010) is een parkeerbalans opgesteld, waarin de parkeerbelasting in de nieuwe situatie is vergeleken met de bestaande situatie. De parkeerbelasting wordt berekend aan de hand van de relevante parkeernormen uit het parkeerbeleid. Voor dit bouwplan betekent dit een parkeerbelasting van 1,9 parkeerplaatsen (categorie woning-midden; overig) in de bestaande situatie. Het ruimtelijk parkeerbeleid voorziet niet in de nieuwe situatie, die van 'beschermde wonen' of 'zorgwoning'. Naar hun aard vergelijkbare categorieën uit het ruimtelijk parkeerbeleid zijn 'aanleunwoning' (0,6 parkeerplaatsen) of 'verpleeg-

/verzorgingstehuis" (0,7 parkeerplaatsen). Veel andere gemeenten hanteren voor 'beschermd wonen' of 'zorgwoning' een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Op grond hiervan is het gerechtvaardigd om voor de nieuwe situatie uit te gaan van een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning, wat in totaal neerkomt op 4,8 parkeerplaatsen.

Wanneer de nieuwe situatie wordt afgezet tegen de bestaande situatie, dan resteert een opgave van (afgerond) 3 parkeerplaatsen (=4,8-1,9). Gezien het aantal openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwplan en het feit dat er overdag voldoende parkeerruimte in de nabijheid van de naastgelegen woningen zal zijn en in de avond in de nabijheid van de tegenovergelegen bedrijven, kan deze opgave worden opgevangen in de openbare ruimte. Er zijn dan ook geen aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk.

Individuele bergingen voorzien in een stallingmogelijkheid voor fietsen van bewoners.

Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Keur

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De keur van het hoogheemraadschap is hier van toepassing. Voor werken nabij waterlopen en waterkeringen gelden gebods- en verbodsbepalingen waar door middel van een keur-ontheffing toestemming voor kan worden verleend.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+

De maatregelen die noodzakelijk zijn om de waterkwaliteit in Heemstede te verbeteren wordt beschreven in het oppervlaktewateronderdeel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+. Dit Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ is opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Er moet rekening mee gehouden worden dat er in het plangebied mogelijk ook maatregelen getroffen zullen moeten worden in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Dit kunnen maatregelen zijn als het afkoppelen van hemelwater, het verder terugbrengen van riooloverstorten, het terugdringen van vervuiling van het water door diffuse bronnen (lood, behandeld hout, enzovoort), het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en maatregelen om de doorstroming van en berging in het oppervlaktewater te verbeteren.

Bestaande situatie

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van -0,61 meter ten opzichte van N.A.P. in de zomer en -0,64 meter ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil. In de directe nabijheid van het plangebied ligt geen open water.

In de omgeving van de planlocatie heeft de riolering een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering.

Waterkwantiteit

De woongebouw heeft een totaal verharde oppervlakte van circa 400 m². Het bestaande verhard oppervlak bedraagt ongeveer 100 m². Derhalve neemt het verhard

oppervlak met circa 300 m² toe. Rijnland hanteert voor watercompensatie een ondergrens van 500 m². Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan. Daarnaast kan met een goede inrichting sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem. De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met hemelwater dient om te gaan.

Het uitgangspunt is dat wanneer de riolering vervangen wordt het straatoppervlak afgekoppeld wordt. In dit soort gevallen wordt er een hemelwaterriool en een vuilwaterriool aangebracht. Naast dat afkoppelen ervoor zorgt dat er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd hoeft te worden, zorgt het er ook voor dat het rioolstelsel klaar gemaakt wordt voor de toekomst. Het aanleggen van hemelwaterriolen zorgt er voor dat ook in de toekomst de hevige regenbuien verwerkt kunnen worden en dat het vuilwaterriool goed blijft functioneren.

In het bouwplan wordt rekening gehouden met de toekomstige aanpassing van het rioolstelsel. Schoon verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en rechtstreeks op het oppervlaktewater te worden geloosd. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt met het oog op de waterkwaliteit voorkomen.

Tenslotte zijn de consequenties van het bouwplan voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water beperkt. Er behoeven dan ook geen aanpassingen te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de planontwikkeling is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en vleermuizen. In de voormalige monteurswoning kunnen broedvogels voorkomen. Voor eventueel aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

In het plangebied kunnen eveneens verblijvende vleermuissoorten voorkomen. Er wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen. Inmiddels is het aanvullend onderzoek in oktober 2014 verricht.

Hieruit is naar voren gekomen dat in het plangebied vooral langsvliegende en foeragerende vleermuizen zijn waargenomen en dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden vastgesteld. Ook eventuele binding aan het woonhuis door de baltsende mannetjes van de Gewone dwergvleermuis kon niet worden vastgesteld.

Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen is het dan ook niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht.

Gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde 'passende beoordeling', als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd moet worden bij de provincie.

Uit de Provinciale structuurvisie 2040 blijkt dat het plangebied niet in de EHS ligt. Het plangebied ligt evenmin binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De Nijverheidsweg zelf is onderdeel van een 30 km/uur-gebied. Voor de Cruquiusweg en de parallelweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Deze weg heeft derhalve een geluidszone. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Cruquiusweg en de parallelweg behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De bouwlocatie ligt op ruim 85 meter afstand van de Cruquiusweg en derhalve binnen de geluidzone. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg. In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. In artikel 83, lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat voor in het stedelijk gebied te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en die dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, voor de te verwachten geluidbelasting vanwege

een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 68 dB kan worden vastgesteld (Cruquiusweg).

Uit onderzoek van de Milieudienst IJmond blijkt dat de geluidsbelasting op de zuidwestgevel van het appartementengebouw vanwege de Cruquiusweg rond de 50 dB ligt, inclusief 5 dB aftrek op grond van artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Voor het vaststellen van de hogere waarde voor de geluidbelasting zal Milieudienst IJmond de geluidbelasting exact uitrekenen.

Het geluidniveau vanwege de Nijverheidsweg, dit is een 30 km/uur-weg, ligt rond de 52 dB. Op deze waarde is geen aftrek van 5 dB toegepast omdat op deze weg de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Deze waarde is van belang voor de ruimtelijke inpasbaarheid en het benodigde onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

Het toepassen van bronmaatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting, bijvoorbeeld geluidreducerend asfalt op de Cruquiusweg, is een maatregel waarvan de kosten niet in verhouding staan tot het relatief kleine aantal nieuwe woningen waarvoor de geluidbelasting moet worden verlaagd.

In dit plan liggen de nieuwe woningen op relatief grote afstand van de weg, waardoor maatregelen in de overdracht, bijvoorbeeld geluidsschermen, weinig effectief zijn.

Om de geluidsbelasting vanwege de Cruquiusweg vast te stellen moet gelijktijdig met de procedure voor deze omgevingsvergunning een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Gemeente Heemstede heeft de bevoegdheid hiervoor aan Milieudienst IJmond overgedragen.

De Milieudienst IJmond heeft een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd en geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De betreffende hogere waarden zullen nadat deze procedure is doorlopen door de Milieudienst IJmond definitief worden vastgesteld.

Bouwbesluit

Een gevolg van het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is dat er onderzocht moet worden of de gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemming voldoende geluidwerend zullen zijn. De in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit voorgeschreven maximale geluidniveaus binnen de geluidgevoelige bestemming mogen niet worden overschreden. Als dat wel het geval zou zijn dan moeten tijdens de bouw geluidwerende maatregelen aan de gevels worden getroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming moet een rapport worden gevoegd met het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen.

Luchtvaartlawaaï

Het appartementengebouw ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het betreft een hoogtebeperking tot 130 meter. Dit vormt geen beperking voor dit plan.

Het plangebied ligt niet binnen de 20 Ke-contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 Ke-contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk. De 20 Ke-contour geeft daarom geen belemmering voor het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de

grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

In dit geval neemt het aantal wooneenheden met 7 toe. Onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. De conclusie is dat de luchtkwaliteitseisen geen knelpunt vormt voor de planontwikkeling.

Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. Uit advies de Brandweer Kennemerland blijkt dat er in de nabijheid van de planlocatie drie risicobronnen zijn, te weten

- transport brandbare vloeistoffen (Benzine);
- transport brandbare gassen (LPG);
- hoge druk gasleiding W532-02 voor het transport van aardgas.

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Er is geen 10-6-contour van het transport gevaarlijke stoffen over de N201 (Cruquiusweg). De PR 10-6-contour van de hoge druk gasleiding W532-02 is vastgesteld op 0 meter van het hart van de leiding en ligt zodoende buiten het plangebied. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt 0,1-0,3 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico bij de hoge druk gasleiding W532-02 is niet berekend in het onderhavige plan, maar mag verwaarloosbaar verondersteld worden. Verantwoording groepsrisico

In de Circulaire RNVGS wordt gesteld dat elke toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord moet worden. Ten aanzien van de voornoemde risicobronnen zijn de volgende scenario's beschouwd:

- plasbrandsценario bij transport brandbare vloeistoffen over de N201 (Cruquiusweg);
- BLEVE-scenario bij transport brandbaar gas over de N201 (Cruquiusweg);
- fakkelbrand scenario bij de hoge druk gasleiding W532-02 (Nijverheidsweg).

Voor een (nadere) beschouwing van de zelfredzaamheid van de personen, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit is advies ingewonnen bij de regionale brandweer/veiligheidsregio. Deze komt tot de conclusie dat voor de bovengenoemde scenario's ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen geen beperkingen zijn geconstateerd. De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, zodat ontvluchten mogelijk is. Ter plaatse en in de omgeving zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om dergelijke scenario's te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Wel wordt geadviseerd om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobron en de planlocatie beperkt. Ten einde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten dienen de bewoners goed te worden geïnformeerd, zodat zij weten hoe te handelen tijdens een calamiteit. Deze aanbevelingen zullen uiteraard worden opgevolgd.

Zonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de

uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woon- wijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig. Op de planlocatie is in het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming "Gemengd - 8" wonen toegestaan. Gelet hierop worden omliggende bedrijven door de planontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

De gronden aan de overzijde van de Nijverheidsweg zijn onder meer bestemd voor bedrijven tot en met 3.1 van de VNG-brochure. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt in een 'rustige woonwijk' een richtafstand van 50 meter. Bij de planlocatie kan echter gesteld worden dat door de ligging tegenover het bedrijventerrein en nabij de drukke Cruquiusweg, dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. De richtafstand wordt hierdoor verkort tot 30 meter. De voorgevel van het bouwplan is op ruim 25 meter van de bestemming "Gemengd - 8" geprojecteerd waar zich bedrijven mogen vestigen. De bedrijfsgebouwen die hiertoe behoren, liggen op circa 60 meter van het plangebied. De gronden tussen het bedrijf en de planlocatie hebben gedeeltelijk echter ook een dubbelbestemming "Leiding - Gas" waardoor de mogelijkheden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten beperkt zijn. De gronden zijn in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de bedrijvigheid. Gelet op de beperkte andere mogelijkheden ligt een ander gebruik niet voor de hand. Derhalve is de afstand tussen het woongebouw en de gronden met de Gemengde bestemming uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar.

Duurzame verstedelijking

Bij het voorliggende plan is er sprake van een kleinschalig bouwvolume voor een heel specifieke doelgroep. Het plan betreft een -weliswaar uitgebreide- invulling van een al in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvolume, dat op zijn beurt weer planologisch is ingepast in de grotere woningbouwlocatie "Watertoren".

Op grond hiervan is de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit bouwplan niet aan de orde.

Overigens voorziet het plan, mede gezien de doelgroep, nadrukkelijk in de regionale en lokale behoefte.

Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-) belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaarden-scheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Heemstede en heeft ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in de nota duurzaamheidsbeleid 2012-2016 "Samenwerken en verbinden". Bouwinitiatieven moeten voldoen aan deze ambities en doelstellingen. Buiten de bestaande normen vanuit het Bouwbesluit richt het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen zich op een hoger ambitieniveau. Aangezien de aanscherping van het beleid voor duurzaam bouwen een dynamisch traject is, dienen bouwinitiatieven getoetst te worden aan het op dat moment geldend beleid.

Landelijk beleid

Het werkprogramma van Schoon en Zuinig (VROM, 2007) beschrijft hoe Nederland in 2020 30 procent minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend.

Aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend.

Nederland heeft in het Energierapport 2008 (EZ, 2008) de doelstelling voor energiebesparing opgehoogd van 1,5 naar 2 procent per jaar in 2020. Onder duurzame energiebronnen worden hernieuwbare energiebronnen verstaan. Dit wil zeggen bruikbare energie uit waterkracht, windenergie, zonne-energie, omgevingsenergie en biomassa. Duurzame energie speelt in Nederland nog een beperkte rol. De Nederlandse overheid streeft naar 20 procent duurzame energie in 2020 (VROM, 2007). Het kabinet Rutte II hanteert het aandeel duurzame energie van 16 procent in 2020. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw van woningen, scholen en andere gebouwen

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Heemstede het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.

Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau. Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

De ambitie van de gemeente Heemstede is minimaal een 7 te scoren op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijkingsbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de bij deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4. Economische uitvoerbaarheid

De Stichting woongroep Heemstede heeft de initiatiefnemer (Pré Wonen) verzocht om de beoogde nieuwbouw te realiseren. Uit een globale kostenexploitatie blijkt dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. De genoemde partijen en de gemeente Heemstede zijn gezamenlijk tot overeenstemming gekomen over de financiering van het initiatief. In het kader van deze afspraken is tevens rekening gehouden met het planschaderisico, dat uit een risicoanalyse naar voren is gekomen.

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2. 1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het woongebouw zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Pré Wonen en de gemeente Heemstede hebben voor de realisatie van het bouwplan een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende de tegemoetkoming in eventuele planschade.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Met uitzondering van de aangegeven afstand van het woongebouw ten opzichte van de aanwezige gasleiding, zijn er geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het projectbesluit opgestart.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor, jo 3.1.1 Bro dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. Bij het bouwplan zijn geen Rijks- en provinciale belangen in het geding, die overleg met de betrokken Rijksdiensten of de provincie vereisen. Om deze reden is in dit geval volstaan met de voorgeschreven kennisgeving van het voorgenomen besluit.

Over het bouwplan heeft tevens overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Rijnland en met de Gasunie. Dat laatste vanwege de aanwezigheid van een gastransportleiding en een gasregelstation in de directe omgeving van de beoogde nieuwbouw. Beide organisaties hebben het plan beoordeeld en geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen of om nadere opmerkingen te maken of aanbevelingen te doen

Verklaring van geen bedenkingen

De raad dient voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad alsook het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder van de directeur van de Omgevingsdienst IJmond gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder/belanghebbenden de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging is gepubliceerd in "De Heemsteder", op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

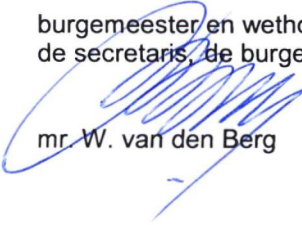
Gedurende de periode van terinzagelegging (14 mei 2015 - 24 juni 2015) zijn 7 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze is ondertekend door 13 personen. De zienswijzen hebben geleid tot een tekstuele aanvulling van de paragraaf "economische uitvoerbaarheid" van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning. Overigens geven de zienswijzen geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet of gewijzigd te verlenen. De nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning is als gewaarmerkt onderdeel bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Ontwerp-besluit hogere waarden geluidhinder

Gedurende de periode van terinzagelegging (14 mei 2015 - 24 juni 2015) is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit hogere waarden Wet geluidhinder niet of gewijzigd te verlenen. Naar aanleiding daarvan is door de directeur van de omgevingsdienst IJmond het besluit hogere waarden Wet geluidhinder voor de beoogde nieuwbouw genomen. Dit besluit is als gewaarmerkt onderdeel bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Heemstede, 12 OKT. 2015
datum besluit: 6 oktober 2015

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,


mr. W. van den Berg


mw. drs. M.J.C. Heeremans

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier
- Bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Analoge verbeelding
- Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen
- Besluit hogere waarde geluidhinder
- Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt gelijktijdig in werking met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de tweede fase), tenzij voor één van de vergunningen een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend binnen de termijn voor beroep. In dat geval dient eerst op dat verzoek te zijn beslist. Voor het exacte tijdstip van inwerkingtreding verwijzen wij naar hetgeen wij daarover in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen vermelden.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 september 2015

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3

SAMENVATTING

Op 9 september 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Preferent Projectontwikkeling B.V., de ontwikkeltak van Pré Wonen (hierna te noemen: Pré Wonen). Pré Wonen wil op en ten noordwesten van het perceel Nijverheidsweg 3 voor jongeren met een licht verstandelijke handicap 8 appartementen bouwen. De gewenste bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval. De in de Wabo aangegeven uitgebreide procedure is doorlopen. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de vergunning niet of gewijzigd te verlenen. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen de verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hierna kan de omgevingsvergunning worden verleend. Voorts wordt voorgesteld om de in het vooruitzicht gestelde bijdrage van € 200.000 definitief toe te kennen.

BESLUIT B&W

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3 vast te stellen en als gewaarmerkte bijlage bij de omgevingsvergunning te voegen;
2. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. De gemeenteraad voor te stellen voor de huisvesting van 8 jongeren met een licht verstandelijke beperking ten laste van de reserve sociale volkshuisvesting een bedrag van € 200.000 toe te kennen;
4. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte voor advies aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2015

besluit:

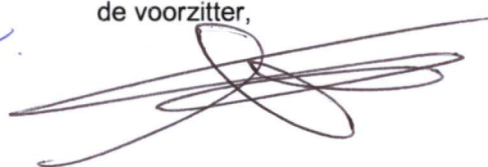
1. De verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3 af te geven;
2. Voor de huisvesting van 8 jongeren met een licht verstandelijke beperking ten laste van de reserve sociale volkshuisvesting een bedrag van € 200.000 toe te kennen.

De raad voornoemd, 24 september 2015

de griffier,



de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 september 2015

INLEIDING

Op 9 september 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ontvangen van Preferent Projectontwikkeling B.V., de ontwikkeltak van Pré Wonen (hierna te noemen: Pré Wonen). Pré Wonen wil op en ten noordwesten van het perceel Nijverheidsweg 3 voor jongeren met een licht verstandelijke handicap 8 appartementen bouwen.

Deze aanvraag is de eerste stap van een gefaseerde aanvraag en is op 8 mei 2015 gevolgd door een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Over deze aanvraag zal op een later tijdstip besluitvorming plaatsvinden.

Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bij de voorliggende aanvraag het geval.

Op 9 april 2015 heeft de raadscommissie Ruimte in meerderheid aangegeven positief te staan tegenover het voorgenomen besluit van b&w (bijlage) om de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage te leggen alsmede om voor de benodigde grondverkoop, het kostenverhaal en de afdekking van het eventuele planschaderisico met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aan te gaan. Daarbij is wel meegegeven om nog eens met de omwonenden in overleg te treden om te bezien waar er aan hun bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

Op 23 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het initiatief en een ontwerp-verklaring af te geven (bijlage).

Op 4 mei 2015 hebben b&w besloten de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en de verhaalsovereenkomst planschade aan te gaan (bijlage). De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 14 mei 2015 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ingekomen, waarvan 1 ondertekend door 13 indieners.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de vergunning niet of gewijzigd te verlenen. Op grond hiervan stellen wij u voor om een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het daarna verlenen van de omgevingsvergunning.

MOTIVERING

Naar aanleiding van de behandeling van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in de commissie Ruimte heeft op 21 april 2015 een overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de VVE Waterpark, gebouw Heide, de Stichting Woongroep Heemstede, Pré Wonen/Préferent en de gemeente Heemstede. Doel van dit overleg was om gezamenlijk nog eens te kijken naar de mogelijkheden om het plan voor de omwonenden te verbeteren en om de feitelijkheden op een rij te krijgen en eventuele misverstanden uit de wereld te helpen.

Tijdens het overleg hebben de omwonenden duidelijk gemaakt dat voor hun alleen sprake kan zijn van een verbetering als het bouwvolume substantieel kan worden teruggebracht, bijvoorbeeld door 1 à 2 appartementen te schrappen waardoor een derde bouwlaag kan komen te vervallen. De Stichting en Pré Wonen hebben van hun kant duidelijk gemaakt dat het voorliggende bouwvolume simpelweg het resultaat is van het programma van eisen voor 8 appartementen voor jongeren met een licht verstandelijke beperking. Dit programma is reëel en niet overvraagd. De door omwonende gewenste substantiële verkleining van het bouwvolume leidt er toe dat het gevraagde programma van eisen niet kan worden gehaald en dat bovendien de financiële basis onder het project wegvalt.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 september 2015

Conclusie is dat in het bouwplan zelf geen ruimte zit om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Wel is afgesproken dat de omwonenden zullen worden betrokken bij de inrichting van de buitenruimte rond het plan. Een eerste overleg over dit onderwerp zal op korte termijn worden geagendeerd.

Duidelijk is dat vanwege het maatschappelijke belang, dat door ons college en door u wordt gehecht aan het project, de grens is opgezocht van wat de locatie ruimtelijk toelaat. Dit vraagt eens te meer om een zorgvuldige belangenafweging in het kader van de beoordeling of bij de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de inpassing zijn al vanaf de eerste schetsen, dus al voor die in de openbaarheid kwamen, concessies gedaan aan de direct omwonenden. Zo is bijvoorbeeld het oppervlak van de appartementen teruggebracht van 60 m² naar 55 m² en is de opbouw van het bouwvolume aangepast tot de huidige, geschakelde variant met een lagere bouwhoogte gericht naar het appartementengebouw van indieners.

Juist omdat duidelijk was dat voor dit bouwplan de ruimtelijke grenzen van de locatie opgezocht zouden moeten worden, heeft reeds in de eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek vooroverleg plaats gevonden met de Adviescommissie voor Ruimtelijke kwaliteit (welstand). De commissie stelde vast dat het nieuwe bouwvolume aan alle zijden een strakke inpassing heeft binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context, maar de conclusie is dat zij geen bezwaar heeft tegen de ligging, de massa en de hoofdopzet van het gebouw.

Wij delen dan ook de visie van de initiatiefnemers, dat het bouwprogramma reëel en niet overvraagd is.

Uiteraard is bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ook nadrukkelijk gekeken naar de belangen van de omwonenden (aantasting privacy en woongenot en overlast door de nieuwbouw, etc.). Gezien de afstand en de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen van omwonenden is de impact van de nieuwbouw dusdanig beperkt dat aan het belang van de nieuwbouw een groter gewicht mag worden toegekend. De hoogte van het planschaderisico (€8.100 voor de huidige planopzet en € 24.300 bij een bouwplan dat volledig uit 3 lagen zou bestaan), dat in dezen kan worden gezien als een graadmeter voor de inperking van het woongenot voor de omwonenden, bevestigt dit.

Uit de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan zijn tenslotte geen suggesties naar voren gekomen, die tot de conclusie hebben geleid dat er nog aan de wensen van omwonenden tegemoet kan worden gekomen.

KANTTEKENING

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijk met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder van de directeur van de Omgevingsdienst IJmond ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal naar verwachting eind augustus worden genomen en als bijlage bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen

Op 8 mei 2015 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend. Op dit moment vindt te bouwtechnische toets plaats en wordt het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke kwaliteit verwerkt in het bouwplan. Aansluitend hierop zal de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Vervolgens zullen eventuele zienswijzen worden beantwoord en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 september 2015

FINANCIËN

In de vergadering van de commissie Ruimte van 12 maart 2014 is de intentie uitgesproken om ten behoeve van het bouwplan een bedrag van € 200.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve sociale volkshuisvesting. Deze intentie is nog niet in de begroting verwerkt. In verband hiermee wordt voorgesteld om de bijdrage definitief toe te kennen. Het planschaderisico zal voor rekening van de vergunningsaanvrager komen. Er zijn verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

JURIDISCH KADER

Wabo, Wro, Awb

PLANNING/UITVOERING

- | | |
|--|-------------------|
| - Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen door raadscommissie Ruimte | 10 september 2015 |
| - Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad | 24 september 2015 |
| - Verlenen omgevingsvergunning | 6 oktober 2015 |
| - Terinzagelegging omgevingsvergunning | 15 oktober 2015 |

In het geval van een gefaseerde aanvraag, waarbij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan apart van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend (hier aan de orde), treden op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de beide vergunningen in werking na de beroepstermijn van de laatst verleende omgevingsvergunning. Vanaf dat moment worden de beide vergunningen ook als één omgevingsvergunning gezien.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen hierover te zijner tijd nader informeren.

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De omgevingsvergunning zal bekend worden gemaakt in de Heemsteder (Heemstede Nieuws) en in de Staatscourant. Ook zal het op de website van Heemstede en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

BIJLAGEN

- | | |
|--|---|
| 1. Kenmerk: 648463 | onderwerp: collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3 (B-stuk) met bijlagen; |
| 2. Kenmerk: 648323 | onderwerp: raadsbesluit ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 8 woningen Nijverheidsweg 3 (A-stuk) met bijlagen; |
| 3. Kenmerk: 651729 | onderwerp: collegebesluit terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerp-verklaring van bedenkingen 8 woningen Nijverheidsweg 3 (C-stuk) met bijlagen; |
| 4. Kenmerk: 657569 | onderwerp: concept-omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3; |
| 5. Kenmerk: 657570 | onderwerp: verbeelding omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3; |
| 6. Kenmerk: 657571 | onderwerp: Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning 8 woningen Nijverheidsweg 3; |
| 7. Kenmerk: 567573, -574, -575, -577, -578, -579 en -581 | onderwerp: Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd); |
| 8. Kenmerk: 657572 | onderwerp: Overzicht van indieners van de zienswijzen (NIET OPENBAAR); |
| 9. Kenmerk: 657621 | onderwerp: Anterieure overeenkomst bouwplan 8 woningen Nijverheidsweg 3; |
| 10. Kenmerk: 623726 | onderwerp: bbv principetoekenning bijdrage d.d. 25-2-2014. |