

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 augustus 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Verbouw/nieuwbouw voormalig postkantoor (revisie)
- Locatie: Raadhuisstraat 24 A
- Activiteiten: Bouwen en afwijken bestemmingsplan
- Zaaknummer: 26807
- Aanvrager: vof Rijshout
t.a.v. de heer S.G.L.M. ter Burg
Stommeerweg 72-H
1431EX Aalsmeer

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning 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 heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

Overwegingen

Bouwen

Juridische grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d) De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Het verzoek is daarom mede in aanmerking genomen als verzoek omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

Welstand

Het plan is op 10 september 2016 beoordeeld door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Het advies luidt als volgt:

Het voormalige Post- en Telegraafkantoor (GM) wordt geschikt gemaakt voor appartementen. Achter het monumentale deel is een nieuw te bouwen deel aanwezig. Bij de nieuwbouw wordt, in verband met het verminderde aantal appartementen en het laten vallen van een parkeerlaag een gevelwijziging voorgesteld.

De gevel, grenzend aan het speelterrein wordt voorzien van balkons, de kozijndeling wijzigt en de roosters van de parkeergarage worden aangepast. De commissie constateert een verbetering ten opzichte van de vergunde situatie. Zij wil echter wel graag de detaillering van de roosters zien, zij adviseert een coating op de verzinkte roosters aan te brengen afgestemd op de rest van het gebouw.

Tevens wil zij graag op tekening de technische installatie zien, deze dient geïntegreerd te zijn in het ontwerp.

De aanvraag wordt gezien het bovenstaande aangehouden.

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dus van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

Afwijken bestemmingsplan

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.

Bestemmingsplan

De locatie van het bouwplan valt in het vigerende bestemmingsplan "Centrum en omgeving" en heeft deels de bestemming "Centrum-1" en deels de bestemming "Wonen". Hierop zijn de centrumfuncties, met uitzondering van de horecafunctie, en de woonfunctie toegestaan. Ter plaatse van het beoogde bouwplan dienen tenminste 29 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het bestemmingsplan staat echter niet toe dat er minder dan het genoemde aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan betreft in feite een revisie van het bouwplan voor 14 woningen en ca. 330 m² ten behoeve van centrumfuncties (met uitzondering van horeca) dat op 28 november 2011 is verleend onder nummer WABO-2011.004. De ruimtelijke afweging en onderbouwing voor dit oorspronkelijke bouwplan is gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van (de bijlagen van) dat bestemmingsplan. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan heeft er geen wijziging van relevant beleid plaatsgevonden en zijn in het plangebied en de omgeving daarvan de omstandigheden ook niet gewijzigd. Er is dan ook geen aanleiding om in deze ruimtelijke onderbouwing in te gaan op andere aspecten dan degene die betrekking hebben op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan.

1. Planologische onderbouwing

Stedenbouw

De planologische regeling ter plaatse van het bouwplan is erop gericht om het oorspronkelijke bouwplan van 14 woningen en ca. 330 m² ten behoeve van centrumfuncties (met uitzondering van horeca) en een parkeervoorziening met 29 parkeerplaatsen mogelijk te maken.

De huidige aanvraag gaat uit van een bouwplan van 10 woningen en ca. 120 m² bedrijfsruimte (technische ruimte telefooncentrale KPN) en een parkeervoorziening voor 19 parkeerplaatsen.

Uiteraard leidt het nieuwe bouwplan tot de nodige wijzigingen. Deze blijven echter bijna allemaal binnen de bebouwingscontouren van het oorspronkelijke bouwplan, waarvoor in 2011 een -inmiddels onherroepelijke- omgevingsvergunning is verleend. De afwijkingen betreffen:

- een verbreding van het opgetrokken deel van de oostgevel aan de Lieven de Keylaan van ca. 8 meter breed naar ca. 10 meter breed;
- een parkeervoorziening voor 19 parkeerplaatsen in plaats van 29 parkeerplaatsen.

Deze afwijkingen zijn gezien de aard en omvang echter van ondergeschikte betekenis en daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Overigens is in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" voor de gehele oostgevel aan de Lieven de Keylaan abusievelijk een goothoogte van 7 meter opgenomen (de hoogte van het betreffende geveldeel bedraagt echter -afgerond- 10 meter). Als gevolg hiervan overschrijdt het gehele opgetrokken geveldeel van het voorliggende bouwplan de ter plaatse toegestane goothoogte.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt:

1. de omissie uit het bestemmingsplan gerepareerd;
2. toegestaan dat het opgetrokken geveldeel, grenzend aan de Lieven de Keylaan met ca. 2 meter wordt verbreed;
3. toegestaan dat een parkeervoorziening voor 19 parkeerplaatsen wordt gebouwd in plaats van 29 parkeerplaatsen.

In de onlosmakelijk aan deze vergunning verbonden nadere toelichting op de omgevingsvergunning wordt dieper ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het in 2011 vergunde bouwplan en de impact daarvan op de omgeving.

Welstand

Zie bovenstaand onder het kopje bouwen

Verkeer en parkeren

Het oorspronkelijke bouwplan voorzag in de bouw van 14 appartementen, waarvan 5 in het middeldure segment en 9 in het goedkope segment, en 330 m² ruimte ten behoeve van centrumfuncties, met uitzondering van de horecafunctie (dit vanwege de hoge parkeerbelasting die horeca genereert). Daarnaast voorzag het plan in een dubbellaagse parkeervoorziening voor in totaal 29 auto's, afgestemd op de berekende parkeeropgave op basis van de geldende parkeernormen.

Om te waarborgen dat bij de daadwerkelijke realisatie van de beoogde bebouwing nog steeds aan de normering op het punt van parkeren wordt voldaan, is in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" de bepaling opgenomen dat voor het bouwplan tenminste 29 "bruikbaar in stand te houden" parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

De huidige planopzet is ten opzichte van het oorspronkelijke plan gewijzigd. Er wordt thans voorzien in de bouw van 10 appartementen, waarvan 5 in het middeldure segment en 5 in het dure segment (gebaseerd op het geïndexeerde prijspeil per 1 januari 2015). Daarnaast wordt de ruimte ten behoeve van de centrumfuncties concreet ingericht als technische ruimte voor de telefooncentrale van KPN en in omvang teruggebracht tot 120 m². Het plan voorziet daarnaast in een enkellaagse parkeervoorziening voor in totaal 19 auto's.

De parkeeropgave voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend aan de hand van het Ruimtelijk Parkeerbeleid Heemstede, zoals die door burgemeester en wethouders is vastgesteld op 25 augustus 2010. Daarbij wordt de nieuwe parkeerbelasting afgezet tegen de bestaande parkeerbelasting.

Voor het beoogde bouwplan levert dit de volgende parkeeropgave op:

- bestaande situatie:

1.025 m ² bedrijfsruimte:	1.025 m ² x 0,6 pp per 100 m ²	= 6,2 pp
(categorie bezoekers- en arbeidsextensief)		

- nieuwe situatie:

5 woningen, categorie midden:	5 woningen x 1,5 pp per woning	= 7,5 pp
5 woningen, categorie duur:	5 woningen x 1,7 pp per woning	= 8,5 pp
120 m ² bedrijfsruimte:	120 m ² x 0,6 pp per 100 m ²	= 0,7 pp
(categorie bezoekers- en + arbeidsextensief)		----- 16,7 pp

De parkeeropgave, die op eigen terrein moet worden gerealiseerd, bedraagt daarmee:

nieuw (16,7 pp) – oud (6,2 pp) = 10,5 pp = (afgerond naar boven) 11 pp.

Naar verwachting zal ten behoeve van de inrit naar de parkeervoorziening 1 openbare parkeerplaats komen te vervallen. Gelet op het te realiseren aantal parkeerplaatsen (19) worden de wegvallende parkeerplaatsen voldoende gecompenseerd.

Op grond van het bovenstaande en tevens rekening houdend met het feit dat binnen loopafstand van ca. 200 m van het bouwplan het parkeerterrein van het raadhuis is gelegen, kan worden geconcludeerd dat bij de beoogde nieuwbouw in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Er is dan ook geen aanleiding om vast te houden aan de eis van 29 parkeerplaatsen, zoals die is gesteld in artikel 22.4.3 van bestemmingsplan "Centrum en omgeving".

2. Economische uitvoerbaarheid

Financiën en planschade

De woningbehoefte in deze regio is groot. Binnen de Metropoolregio Amsterdam, waarvan deze regio deel uitmaakt, is tot 2040 behoefte aan 250.000 nieuwe woningen. Voor het leeuwendeel daarvan geldt zelfs dat de behoefte er is voor 2020.

De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en de opstallen en realiseert het bouwplan voor eigen rekening en risico.

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.

Voor de realisatie van de beoogde bebouwing is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" in mei 2011 met de initiatiefnemer al een exploitatie-overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen.

Voor het oorspronkelijke bouwplan, dat uitging van meer woningen, is een risicoanalyse van de eventuele planschade opgesteld. In de met de initiatiefnemer gesloten exploitatie-overeenkomst is rekening gehouden met het planschaderisico dat uit de risicoanalyse naar voren is gekomen in de zin dat eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Ook voor de nu voorliggende planologische maatregel is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat ook eventuele planschade voortvloeiend uit deze planologische maatregel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Overigens zal in de huidige planopzet de kans op planschade gering zijn, aangezien er sprake is van een nagenoeg gelijk blijvend volume, minder woningen, minder parkeerplaatsen en een kleiner oppervlak voor centrumfuncties.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De gemeente dient in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. De ruimtelijke afweging voor de beoogde bebouwing is feitelijk al onderbouwd bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". In het vooroverleg van de bestemmingsplanprocedure zijn er geen reacties ingekomen op de

planologische regeling voor de beoogde bebouwing. De ruimtelijke impact van de nu voorliggende wijzigingen is zo beperkt, dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn. Om deze reden wordt in dit geval volstaan met de voorgeschreven kennisgeving van het voorgenomen besluit aan Rijk, provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Over het bouwplan heeft tevens overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft 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 heeft voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen afgegeven, 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), zie bijlage

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad 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

Gedurende de periode van terinzagelegging (18 februari 2016 - 30 maart 2016) zijn 2 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen geven 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.

Heemstede, 10 JUNI 2016
datum besluit: 6 juni 2016

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, d.d. 18-08-2015
- Bouwtekeningen B-01 t/m B-13, B-15, B1-17, B-18, B-21 t/m B-27, B-32 en B-33, d.d. 24-07-2015
- Oppervlaktestaat
- Nadere toelichting op de omgevingsvergunning bouwplan De Posterij
- Analoge verbeelding
- 3x 3D-afbeelding
- Nota van beantwoording van zienswijzen
- Constructieve uitgangspunten gewijzigde nieuwbouw, d.d. 16-07-2015
- Sondering, d.d. 15-07-2015
- Verklaring van geen bedenkingen

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt.
- Zie voor overige voorschriften de bijgevoegde bijlage

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend binnen de termijn voor beroep dan treedt de vergunning in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend: het funderingsplan van het bouwwerk; de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid; stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk; gegevens omtrent de technische installaties; kwaliteitsverklaringen; het bouwveiligheidsplan.

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbetering werkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieu hygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het [Meldpunt bodemkwaliteit](#). Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m³ schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 mei 2016

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen bouwplan 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij)

SAMENVATTING

Op 18 augustus 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de vof Rijshout voor een aangepast plan van 10 appartementen en een bedrijfsruimte.

De in de Wabo aangegeven uitgebreide procedure is doorlopen. Er zijn 2 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.

BESLUIT B&W

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij) 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. 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 12 april 2016

besluit:

de verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij) af te geven.

De raad voornoemd, 26 mei 2016

de griffier,



de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 mei 2016

INLEIDING

Op 29 november 2011 is aan de vof Rijshout een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 14 appartementen en 330 m² ruimte ten behoeve van centrumfuncties met een bijbehorende parkeervoorziening voor 29 parkeerplaatsen in het voormalige post- en telegraafkantoor aan de Raadhuisstraat 22/24a en op het achterterrein daarvan aan de Postlaan.

Op 18 augustus 2015 heeft de vof Rijshout een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een aangepast plan. De voorliggende aanvraag gaat uit van een bouwplan van 10 woningen en ca. 120 m² bedrijfsruimte en een parkeervoorziening voor 19 parkeerplaatsen.

De gewenste bebouwing is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan en bouwen. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval.

Op 18 januari 2016 heeft de raadscommissie Ruimte in meerderheid aangegeven positief te staan tegenover het beoogde bouwplan en het voorgenomen besluit van b&w (bijlage) om de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage te leggen alsmede om voor de afdekking van het eventuele planschaderisico met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst aan te gaan.

Wel is daarbij verzocht om een goede uitleg omtrent de fout in het bestemmingsplan en is meegegeven om nog eens met de omwonenden in overleg te treden om te bezien of en zo ja, waar er aan hun bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Hierop is een nadere toelichting op de ontwerp-omgevingsvergunning aan de raad gezonden (bijlage).

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad besloten om voor dit initiatief een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven (bijlage).

Op 9 februari 2016 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 18 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingekomen. 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 ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in de commissie Ruimte heeft op 22 februari 2016 een overleg plaatsgevonden tussen enkele omwonenden uit de Lieven de Keylaan, de vof Rijshout, de architect en de gemeente. Doel van dit overleg was om gezamenlijk nog eens te kijken of er verduidelijking van het bouwplan gewenst is en of er mogelijkheden zijn om het plan voor de omwonenden te verbeteren.

Tijdens het overleg hebben de wethouder, de vertegenwoordiger van de vof en de architect de totstandkoming van het bouwplan toegelicht en hebben de omwonenden hun bezwaren op het gewijzigde bouwplan verwoord. Vervolgens is dieper ingegaan op onderdelen, om te onderzoeken of en zo ja waar er ruimte is voor aanpassingen. Dit concentreerde zich met name op twee discussiepunten:

- wat zijn de gevolgen van een bouwkundige aanpassing op het straatbeeld enerzijds en op het bruikbare volume van het betreffende appartement anderzijds;
- is de aanpassing van de gevel een verbetering of een verslechtering voor het straatbeeld.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 mei 2016

Aan het eind van het gesprek is door de aanwezigen de conclusie getrokken dat geen overeenstemming kan worden bereikt over een voor beide partijen aanvaardbare indeling van de gevel aan de Lieven de Keylaan. In het gesprek hebben de omwonenden daarnaast aangegeven graag betrokken te willen worden bij de inrichting van de bouwplaats en herinrichting van het speelterrein. De vof zal hierover te zijner tijd contact opnemen met de omwonenden.

De ingediende zienswijzen van de omwonenden zijn qua strekking gelijk aan de in het overleg aangevoerde argumenten.

Het gesprek, noch de zienswijzen zijn derhalve aanleiding te concluderen dat een voor beide partijen aanvaardbare indeling van de gevel aan de Lieven de Keylaan haalbaar is.

Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is uiteraard ook 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 en de geringe ruimtelijke impact van de wijzigingen ten opzichte van het in 2011 vergunde bouwplan mag aan het belang van de aangepaste nieuwbouw een groter gewicht worden toegekend.

FINANCIËN

Voor de realisatie van de beoogde bebouwing is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" in mei 2011 met de initiatiefnemer al een exploitatie-overeenkomst gesloten.

Voor het oorspronkelijke bouwplan, dat uitging van meer woningen, is een risicoanalyse van de eventuele planschade opgesteld. In de met de initiatiefnemer gesloten exploitatie-overeenkomst is rekening gehouden met het planschaderisico dat uit de risicoanalyse naar voren is gekomen in de zin dat eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Ook voor de nu voorliggende planologische maatregel zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten, zodat ook eventuele planschade voortvloeiend uit deze planologische maatregel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Overigens zijn nagenoeg alle woningen reeds verkocht.

JURIDISCH KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

PLANNING/UITVOERING

- Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen raadscommissie Ruimte	12 mei 2016
- Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	26 mei 2016
- Verlenen omgevingsvergunning	7 juni 2016
- Terinzagelegging omgevingsvergunning	15 juni 2016

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

- kenmerk: 665850 en 665851 onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning met bijlage;
- kenmerk: 665734 onderwerp: collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning (B-stuk) met bijlagen;
- kenmerk: 665816 onderwerp: raadsvoorstel ontwerp-verklaring van geen

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 mei 2016

- bedenkingen (A-stuk) met bijlagen;
- kenmerk: 670389 onderwerp: collegebesluit terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (C-stuk) met bijlagen;
- kenmerk: 673170 onderwerp: concept-omgevingsvergunning;
- kenmerk: 665853 onderwerp: verbeelding omgevingsvergunning;
- kenmerk: 669745 onderwerp: nadere toelichting ontwerp-omgevingsvergunning;
- kenmerk: 673171 onderwerp: nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning;
- kenmerk: 673172 en 673172 onderwerp: ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
- kenmerk: 673174 onderwerp: overzicht van indieners van de zienswijzen (NIET OPENBAAR);

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2016

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen bouwplan 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij)

SAMENVATTING

Op 18 augustus 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de vof Rijshout voor een aangepast plan van 10 appartementen en een bedrijfsruimte.

De in de Wabo aangegeven uitgebreide procedure is doorlopen. Er zijn 2 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.

BESLUIT B&W

1. De nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij) 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. 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 12 april 2016

besluit:

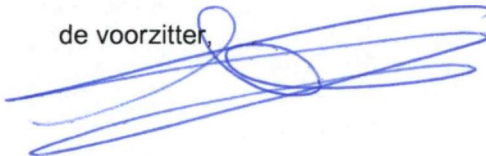
de verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 10 woningen Raadhuisstraat 22/24A-Postlaan (De Posterij) af te geven.

De raad voornoemd, 1 juni 2016

de griffier,



de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2016

INLEIDING

Op 29 november 2011 is aan de vof Rijshout een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 14 appartementen en 330 m² ruimte ten behoeve van centrumfuncties met een bij behorende parkeervoorziening voor 29 parkeerplaatsen in het voormalige post- en telegraafkantoor aan de Raadhuisstraat 22/24a en op het achterterrein daarvan aan de Postlaan.

Op 18 augustus 2015 heeft de vof Rijshout een nieuwe omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een aangepast plan. De voorliggende aanvraag gaat uit van een bouwplan van 10 woningen en ca. 120 m² bedrijfsruimte en een parkeervoorziening voor 19 parkeerplaatsen.

De gewenste bebouwing is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan en bouwen. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval.

Op 18 januari 2016 heeft de raadscommissie Ruimte in meerderheid aangegeven positief te staan tegenover het beoogde bouwplan en het voorgenomen besluit van b&w (bijlage) om de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage te leggen alsmede om voor de afdekking van het eventuele planschaderisico met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst aan te gaan.

Wel is daarbij verzocht om een goede uitleg omtrent de fout in het bestemmingsplan en is meegegeven om nog eens met de omwonenden in overleg te treden om te bezien of en zo ja, waar er aan hun bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Hierop is een nadere toelichting op de ontwerp-omgevingsvergunning aan de raad gezonden (bijlage).

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad besloten om voor dit initiatief een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven (bijlage).

Op 9 februari 2016 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 18 februari 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingekomen. 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 ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in de commissie Ruimte heeft op 22 februari 2016 een overleg plaatsgevonden tussen enkele omwonenden uit de Lieven de Keylaan, de vof Rijshout, de architect en de gemeente. Doel van dit overleg was om gezamenlijk nog eens te kijken of er verduidelijking van het bouwplan gewenst is en of er mogelijkheden zijn om het plan voor de omwonenden te verbeteren.

Tijdens het overleg hebben de wethouder, de vertegenwoordiger van de vof en de architect de totstandkoming van het bouwplan toegelicht en hebben de omwonenden hun bezwaren op het gewijzigde bouwplan verwoord. Vervolgens is dieper ingegaan op onderdelen, om te onderzoeken of en zo ja waar er ruimte is voor aanpassingen. Dit concentreerde zich met name op twee discussiepunten:

- wat zijn de gevolgen van een bouwkundige aanpassing op het straatbeeld enerzijds en op het bruikbare volume van het betreffende appartement anderzijds;
- is de aanpassing van de gevel een verbetering of een verslechtering voor het straatbeeld.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2016

Aan het eind van het gesprek is door de aanwezigen de conclusie getrokken dat geen overeenstemming kan worden bereikt over een voor beide partijen aanvaardbare indeling van de gevel aan de Lieven de Keylaan. In het gesprek hebben de omwonenden daarnaast aangegeven graag betrokken te willen worden bij de inrichting van de bouwplaats en herinrichting van het speelterrein. De vof zal hierover te zijner tijd contact opnemen met de omwonenden.

De ingediende zienswijzen van de omwonenden zijn qua strekking gelijk aan de in het overleg aangevoerde argumenten.

Het gesprek, noch de zienswijzen zijn derhalve aanleiding te concluderen dat een voor beide partijen aanvaardbare indeling van de gevel aan de Lieven de Keylaan haalbaar is.

Bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is uiteraard ook 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 en de geringe ruimtelijke impact van de wijzigingen ten opzichte van het in 2011 vergunde bouwplan mag aan het belang van de aangepaste nieuwbouw een groter gewicht worden toegekend.

FINANCIËN

Voor de realisatie van de beoogde bebouwing is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" in mei 2011 met de initiatiefnemer al een exploitatie-overeenkomst gesloten.

Voor het oorspronkelijke bouwplan, dat uitging van meer woningen, is een risicoanalyse van de eventuele planschade opgesteld. In de met de initiatiefnemer gesloten exploitatie-overeenkomst is rekening gehouden met het planschaderisico dat uit de risicoanalyse naar voren is gekomen in de zin dat eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Ook voor de nu voorliggende planologische maatregel zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten, zodat ook eventuele planschade voortvloeiend uit deze planologische maatregel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Overigens zijn nagenoeg alle woningen reeds verkocht.

JURIDISCH KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

PLANNING/UITVOERING

- Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen raadscommissie Ruimte	12 mei 2016
- Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	1 juni 2016
- Verlenen omgevingsvergunning	7 juni 2016
- Terinzagelegging omgevingsvergunning	15 juni 2016

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

- kenmerk: 665850 en 665851 onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning met bijlage;
- kenmerk: 665734 onderwerp: collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning (B-stuk) met bijlagen;
- kenmerk: 665816 onderwerp: raadsvoorstel ontwerp-verklaring van geen

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2016

- bedenkingen (A-stuk) met bijlagen;
- kenmerk: 670389 onderwerp: collegebesluit terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (C-stuk) met bijlagen;
 - kenmerk: 673170 onderwerp: concept-omgevingsvergunning;
 - kenmerk: 665853 onderwerp: verbeelding omgevingsvergunning;
 - kenmerk: 669745 onderwerp: nadere toelichting ontwerp-omgevingsvergunning;
 - kenmerk: 673171 onderwerp: nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning;
 - kenmerk: 673172 en 673172 onderwerp: ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
 - kenmerk: 673174 onderwerp: overzicht van indieners van de zienswijzen (NIET OPENBAAR);