

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 juni 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: de nieuwbouw van twee woningen op het binnenterrein van het perceel Wilhelminaplein 4-6;
- Activiteiten: bouwen;
afwijken van het bestemmingsplan;
- Locatie: Wilhelminaplein 4-6 te Heemstede;
- Zaaknummer: 13192

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning NL.IMRO.0397.OVwplein4-0201 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

1. Bouwen

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor bouwen een omgevingsvergunning vereist. 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 beheersverordening 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 de redelijke eisen van welstand.

Er is strijd met het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder. Verder is geen van bovengenoemde weigeringsgronden aan de orde.

Welstand

Wij hebben in het kader van de toetsing aan de redelijke eisen van welstand advies gevraagd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede.

Op 21 november 2013, nog voordat de aanvraag is ingediend, is het plan in het kader van een vooroverleg aan de commissie voorgelegd. De commissie heeft toen onderstaande geadviseerd:

Op het binnengebied komen twee woningen, met een uitstraling als tuinhuis, opgebouwd door middel van houtskelet en voorzien van een dakterras. De gevels worden voorzien van een 'groene' voorzetwand (raster), de kozijnen en de goot steken uit het 'groen'. Het dak wordt volledig bedekt met zonnepanelen.

De bergingen worden voorzien van een sedum dakbedekking.

Voor wat betreft de nieuwbouw is zij benieuwd naar de detaillering.

De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord met de aanvraag en ziet de uitwerkingen graag tegemoet.

Nadat de aanvraag is ingediend is het plan op 17 juli 2014 opnieuw voorgelegd aan de commissie. De commissie heeft toen onderstaande geadviseerd:

De detailtekeningen van bovengenoemde woningen liggen nu voor.

Om te voorkomen dat de begroeiing te ver door groeit worden er forse dakoverstekken toegepast.

De zonnepanelen hebben een zwarte uitstraling en de houten dakgoot is voorzien van een zinken dakrand. Kozijnen worden uitgevoerd in hout, kleur zwart/blauw.

De commissie gaat akkoord met de aanvraag.

Wij hebben de adviezen overgenomen en zijn van mening dat het plan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

2. 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 "Woonwijken zuidoost" en heeft de bestemming "Gemengd 4". Volgens artikel 8.1.1 van de planvoorschriften zijn op deze bestemming de horeca- en de woonfunctie toegestaan. Artikel 8.2.1 aanhef en onder a van de planvoorschriften staat echter niet toe dat buiten het bouwvlak, dus op het erfbouwingsvlak hoofdgebouwen worden gebouwd.

Goede ruimtelijke onderbouwing

1. Beleidskaders

Rijk

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de nota ruimte. Het betreft hier een project dat plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke structuur wordt niet ingrijpend gewijzigd, het betreft slechts een beperkte aanpassing waarbij bestaande bouwsels verwijderd worden en verderop in het perceel een klein deel bebouwd wordt met slechts twee bouwlagen. Daarbij wordt de ruimtelijke structuur niet uit het oog verloren.

Provincie

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam ruimtegebruik;
- Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren

uit het oude Streekplan. De realisatie van twee woningen past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie. Het plangebied is gelegen in het BBG.

Gemeente

Gemeente Heemstede heeft geen structuurplan vastgesteld. Op het gebied van het wonen streeft de gemeente naar een gedifferentieerde, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio. Daarbij wordt veel belang gehecht aan een kwalitatief goede en groene woon- en leefomgeving. In de gebieden met veel groen is alleen vervanging van huidige bebouwing gewenst. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, richt de gemeente zich primair op het realiseren van woonvoorzieningen voor senioren. Zo blijft het groene en dorpse karakter van Heemstede behouden.

Het plan past in de hiervoor omschreven ambities van de Gemeente Heemstede.

2. Planologische onderbouwing

Zoals hiervoor al is vermeld, is het ruimtelijk beleid van de gemeente erop gericht dat hoofdgebouwen alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd en dat daarbuiten (binnen het erfbebouwingsvlak) alleen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan die ondergeschikt aan de woonfunctie zijn.

Het bouwen van woningen op een achterterrein is doorgaans vanuit stedenbouwkundig oogpunt een onwenselijke ontwikkeling. Reden hiervoor is dat dit soort achterterreinen vaak omsloten worden door achtertuinen van omliggende woningen. Nieuwe woningen op het achterterrein vormen dan vaak overlast, bijvoorbeeld in de zin van het verlies van privacy in de aangrenzende achtertuinen. Daarnaast zijn onze bestemmingsplannen erop gericht achterterreinen in woongebieden een open karakter te geven en enkel lage erfbebouwing toe te staan.

Er is hier echter om meerdere redenen sprake van een bijzondere situatie.

Stedenbouwkundig

Het pand bevindt zich in het oude centrum van Heemstede, een gebied met gevarieerde kleinschalige bebouwing. In tegenstelling tot veel andere panden rondom het plein en aan de aangrenzende straten, wordt dit pand niet omsloten door achtererven van aangrenzende woningen of winkels met bovenwoningen. Op deze locatie wordt het achtererf behorende bij het pand volledig omsloten door een bouwvlak, in dit geval behorende bij de achtergelegen bedrijfsbestemming. De woningen komen tegen deze bedrijfsbestemming aan te liggen en zullen qua nokhoogte niet uitkomen boven de maximaal toegestane nokhoogte van de bedrijfsbestemming.

Deze setting zorgt ervoor dat de locatie nu al een vrij ingesloten karakter heeft. De geplande kleinschalige hofjeswoningen sluiten hier goed bij aan.

Bovendien wordt het geheel ook ingericht als een hofje doordat de grondgebonden woningen het hoofdgebouw omsluiten waardoor binnenin een gezamenlijke binnentuin ontstaat. Daarnaast beschikken de woningen over een gezamenlijke entree en is het achterterrein niet bereikbaar voor auto's.

Monument

Er is sprake van een rijksmonument. Dit maakt het kostbaar om te ontwikkelen en daarom zal al snel gezocht moeten worden naar meer flexibiliteit en een verruiming van het toegestane volume op de locatie om het geheel financieel haalbaar te maken. Het feit dat het een rijksmonument is, beperkt aan de ander kant juist ook weer de mogelijkheden om bij te bouwen. Zo beschikt dit monument over bijzondere gevels, ook aan de achterzijde, die behouden moeten worden. Je ontkomt er in dit geval niet

aan om los van het monument te bouwen om zo de kwaliteiten van het monument te behouden en goed zichtbaar te maken. Dit gegeven maakt het bij voorbaat al erg lastig om de nieuwbouw direct te koppelen aan het hoofdgebouw om zo losstaande woningen op het achterterrein te voorkomen.

Stadsherstel gaat hierin nog een stap verder. Stadsherstel heeft aangegeven de monumentale kwaliteit van het pand van een dermate groot belang te vinden dat zij de achtergevel zoveel mogelijk vrij willen houden. Dit betekent dat zij op het achterterrein niet de benodigde 4 woningen realiseren om uit de kosten te komen, maar bewust kiezen voor 2 woningen om zo de achtergevel zoveel mogelijk in het zicht te houden.

Niet benutten bouwvlak

Om het monument in de oorspronkelijke staat te herstellen worden alle uitbouwen aan de achterzijde van het pand verwijderd en blijft de daardoor ontstane ruimte open. Dit betekent dat zo'n 100m² van het bouwvlak (waarin 2 lagen met kap mogelijk waren) onbenut blijft. Aan het hoofdgebouw wijzigt niets voor wat betreft goot- en nokhoogte. De woningen op het achterterrein -welke buiten het bouwvlak liggen- hebben in totaal een footprint van zo'n 100m² en bestaan slechts uit 2 lagen. Het volume dat gerealiseerd wordt in de vorm van de 2 nieuwe woningen en de bergingen is dus ongeveer gelijk aan het volume dat nog binnen het hoofdbouwvlak mogelijk was volgens het bestemmingsplan. Doordat dit deel binnen het hoofdbouwvlak onbebouwd blijft is het totale volume op het perceel nagenoeg hetzelfde als het toegestane volume volgens het bestemmingsplan.

Daar komt nog bij dat de binnentuin in dit ontwerp open blijft en de toegestane 70m² aan erfbebouwing dus ook niet benut wordt.

Maatschappelijk belang

In de afweging van het gemeentebestuur speelt een wezenlijke rol dat het betrokken pand een zeer beeldbepalend pand aan het Wilhelminaplein is.

Het pand staat al jaren leeg en de kwaliteit van het pand holt achteruit. Bovendien is er al meerdere keren ingebroken en is er elk jaar met oud en nieuw weer de angst dat het pand in brand wordt gestoken.

Zowel voor de omwonenden als voor de aanblik van het plein én voor de kwaliteit van het pand zelf, is het belang dan ook zeer groot dat de locatie, waartoe ook dit bouwplan behoort, nu eindelijk ontwikkeld gaat worden.

Conclusie:

Om de bovengenoemde redenen wordt in dit specifieke geval aan de beoogde bebouwing van het achterterrein een groter (ruimtelijk) belang toegekend dan aan het vasthouden aan het geldende ruimtelijk beleid voor de bestemmingsplannen.

3. Milieu- en omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, natuurwaarden, milieuzonering, stedenbouw, archeologie, cultuurhistorie, welstand, verkeer en parkeren, externe veiligheid, kabels en leidingen.

Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het projectbesluit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als losse

bijlage bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven:

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten;
- De locatie is niet geheel onverdacht, maar gezien de aard van de uit te voeren werkzaamheden in de grond, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek;
- De bodem vormt in beginsel geen belemmering voor de geplande bebouwing;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, moeten de regels van het Besluit bodemkwaliteit hierop toegepast worden.

Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek is door de initiatiefnemer op 8 oktober 2014 een melding, als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling Uniforme Saneringen (RUS) ingediend bij de provincie Noord-Holland (een BUS-melding). Deze melding heeft niet geleid tot opmerkingen van de provincie. Dit betekent dat de beoogde saneringsmaatregelen door de initiatiefnemer kunnen worden uitgevoerd.

Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in het Nationaal Waterplan (2009). Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland) voor de planperiode 2010-2015 is vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP). In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Heemstede. De projectlocatie is een voormalige bedrijfslocatie die volledig is voorzien van verhardingen. De naast gelegen panden zijn in gebruik geweest ten behoeve van hotel en restaurant. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door openbare

grond, aan de overige zijden grenst het aan een perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer, de andere aangrenzende percelen zijn in privé bezit.

Bodem en grondwater

Naar verwachting is de bovenste bodemlaag voorzien van enig ophoogmateriaal (zand) ten behoeve van het gebruik. De grondwaterstanden zijn tamelijk diep gelegen. Daarnaast ligt het plangebied in een waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied en direct rondom het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren gelegen.

Dit is het Heemsteeds Kanaal en de Van Merlenvaart. Grote oppervlaktewateren (meren en plassen) bevinden zich op geruime afstand van het plangebied.

Riolering & hemelwaterafvoer

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak niet toe. Er vindt echter wel een verandering in de aard van verhardingen plaats.

Dakoppervlakken worden vervangen door oppervlakkige verhardingen. De hoeveelheid af te voeren hemelwater verandert hiermee niet. Voor de afvoer van vuilwater en hemelwater is de locatie aangesloten op de gemeentelijke riolering. De totale oppervlakte van de te verwijderen aanbouwsels is 153 m². De beoogde twee nieuw te bouwen woningen hebben een totaal verhard oppervlak van 96 m². Het verhard oppervlak in zijn totaliteit neemt dus af.

Gezien het bovenstaande is het niet noodzakelijk om een watertoets uit te voeren en aanvullende maatregelen te nemen om het hemelwater af te koppelen. Wel zullen riolering en hemelwaterafvoer volledig gescheiden worden aangeboden en opnieuw aangelegd.

Conclusie

Het beoogde initiatief heeft zeer geringe effecten op de waterhuishouding. Als gevolg van het initiatief neemt het verhard oppervlak niet toe, waardoor geen waterhuishoudkundige maatregelen, anders dan die al zijn gedaan, noodzakelijk zijn.

Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door middel van dit projectbesluit wordt de bouw van twee woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, echter is er weinig tot geen verkeerslawaaï. De woningen worden gebouwd in een 30-km zone, de doorgaande wegen liggen op geruime afstand, dit zijn de Heemsteedse Dreef en Cruquiusweg. Op grond daarvan is er geen aanleiding voor nader onderzoek of een hogere waardeprocedure.

Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd. De nieuwe bestemming heeft geen extra verkeersaantrekkende werking, er is zelfs sprake van afnemend verkeer. Het project draagt bij aan een goede luchtkwaliteit. Het project is dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het bouwplan.

Natuurwaarden

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging midden in de bebouwde kom van Heemstede en de zeer beperkte omvang van het project valt het projectgebied buiten de invloedssfeer van de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet en de Ecologische

Hoofdstructuur. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het projectgebied is geheel bebouwd dan wel verhard terrein. Er is vrijwel geen opgaande vegetatie in het projectgebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. Het terrein is daarmee geheel ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen.

Conclusie:

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van natuurwaarden kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

Milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Met betrekking tot milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het projectgebied.

Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en uit de bodem worden gehaald en ergens anders worden bewaard. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren.

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Verdrag van Malta vertaald in de Monumentenwet 1988 (hoofdstuk 5). In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Noord – Holland naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie.

Concreet betekent dit, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. Voor ruimtelijke plannen zijn kaarten beschikbaar waarop de indicatieve archeologische waarden staan aangegeven. Indien er een indicatie is dat het gebied een archeologisch waarde heeft, dient er bij grondverstorende ontwikkelingen in het kader van een gemeentelijk project altijd een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Er vinden geen grondverstorende werkzaamheden plaats, daardoor kan er ook geen schade worden aangericht aan eventuele archeologische waarden. Ingevolge het bestemmingsplan is tevens de bestemming "waarde-archeologie 3" van toepassing. Dit houdt in dat voor bodemroerende werkzaamheden voor gebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 M² en dieper dan 0,4 meter een nader archeologisch onderzoek is vereist. De woningen worden op een betonplaat gefundeerd zodat er geen diepe grondverstorende activiteiten plaatsvinden. Er worden geen grondverstorende activiteiten uitgevoerd dieper dan 0,4 meter en de oppervlakte van de twee nieuw te bouwen woningen bedraagt samen 92 M². Mochten er bij

werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding worden gedaan. In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

Welstand

Architectonische kwaliteit blijft gehandhaafd en wordt zelfs verbeterd. De huidige aanbouwsels worden verwijderd van het rijksmonument en achterin op het perceel ontstaan twee nieuwe woningen. Deze wijziging is in nauw overleg met de Welstandcommissie besproken.

Verkeer en parkeren

Het voormalige gebruik als horeca, restaurant met gastenverblijven, had een grote verkeersaantrekkende werking. Het nieuwe gebruik voorziet in woningen waarbij bewoners en bezoekers kunnen parkeren op de reeds bestaande openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk neemt met dit plan af, er komen geen grote groepen meer naar het perceel.

De parkeerbalans laat zien dat de parkeerbelasting in de huidige situatie (afgerond) $14,0 \text{ per } 100 \text{ M}^2 \times 509 \text{ M}^2 = 72$ parkeerplaatsen is. Het maatgevend moment is in de avonduren.

In de nieuwe situatie ontstaan er 7 appartementen in de huidige bebouwing en 2 appartementen in de nieuwbouw op het achterterrein. Daarbij is het maatgevend moment ook in de avonduren. In de nieuwe situatie ontstaat er een parkeerbelasting van (afgerond) $2 \times 2,1 = 4$ parkeerplaatsen. De parkbelasting wordt niet overschreden doordat het perceel op dit moment een totale parkeerbelasting van 72 parkeerplaatsen heeft. Door de 7 woningen in de bestaande bouw neemt de parkeerbelasting af met 57 parkeerplaatsen. De twee nieuwe appartementen verhogen de parkeerbelasting echter met 4 parkeerplaatsen. Daarmee neemt de totale parkeerbelasting af met 53 parkeerplaatsen. De 2 nieuwbouw appartementen passen binnen de bestaande parkeernormering. De parkeernorm is berekend aan de hand van het Ruimtelijk Parkeerbeleid Heemstede, zoals die door burgemeester en wethouders van de Gemeente Heemstede is vastgesteld.

Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Tevens is de nationale luchthaven Schiphol op geruime afstand van het plangebied. Als gevolg van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol is er een hoogtebeperking voor gebouwen. De maximale hoogte is 120 meter, de twee woningen blijven daar ruimschoot onder met een hoogte van 9 meter.

De inrichtingen in de kern Heemstede waarin gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen vinden zich op voldoende afstand. Aangezien de panden op ruime afstand van het spoor liggen is onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen buisleidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

Geconcludeerd wordt dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde projectbesluit.

Kabels en leidingen

In de huidige staat zijn reeds aansluitingen op riool, gas, water, elektra et cetera aanwezig. Echter wordt de bestaande capaciteit uitgebreid ten behoeve van de

nieuwe bestemming. Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen bekend die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Tevens is te concluderen dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn.

4. Economische uitvoerbaarheid

Financiën en planschade

De uitvoering van de in dit projectbesluit rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond en omliggende panden.

Initiatiefnemer Stadsherstel Amsterdam N.V. is een organisatie met meer dan 500 panden in de binnenstad van Amsterdam. In omliggende gemeenten zoals Haarlem, Beverwijk en Hoofddorp bezit de N.V. diverse panden. Als bijlage is het jaarverslag 2013 toegevoegd waarin de solvabiliteit van de onderneming beschreven is. In de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V. is het restaureren en beheren van monumenten vastgelegd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Tussen Gemeente Heemstede en de initiatiefnemer Stadsherstel Amsterdam N.V. wordt een planschadeverhaalosovereenkomst afgesloten. Na het ontvangen van de omgevingsvergunning zal het plan gerealiseerd worden door daartoe geschikte en bevoegde aannemers die zich besteksmatig verplichten en adequate verzekeringen (CAR) af sluiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet benodigd doordat Stadsherstel Amsterdam N.V. woningen voor langdurige exploitatie gaat realiseren. Stadsherstel heeft niet als doelstelling het verkopen van de woningen, beoogd wordt om de woningen langdurig en voor tenminste 50 jaar te verhuren.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een projectbesluit zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan 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 geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn, 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.

Het plan is tevens voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland met het verzoek om een positief wateradvies. In de brief van 14 november 2014 geeft Rijnland aan geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze omdat er geen nadelige effecten te verwachten zijn voor het watersysteem. Wel attendeert Rijnland erop dat in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning geen rekening is gehouden met het vigerende Nationaal Waterplan, dat het beleid tot 2015 uitstippelt. Tevens is het beleid van Rijnland niet beschreven.

Tenslotte wijst Rijnland op het belang om nu te anticiperen op een gescheiden rioolstelsel en afkoppeling.

De bovenstaande opmerkingen zijn in de bovenstaande ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning verwerkt, c.q. beantwoord. Er is op dit punt dan ook geen belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen.

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).

De raad heeft in de vergadering van 29 januari 2015 besloten de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Terinzagelegging en zienswijzen

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad met ingang van 16 oktober 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben 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.

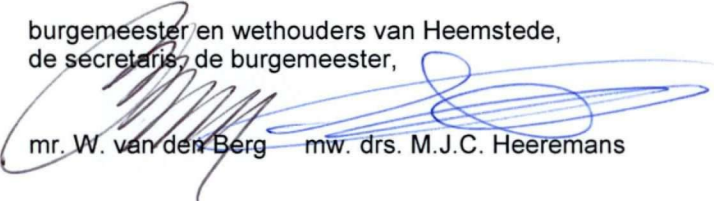
Tijdens de terinzageleggingstermijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Er is op dit punt dan ook geen belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen.

Geen exploitatieplan

Voor dit initiatief wordt door de Wro geen exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld.

Heemstede, 13 FEB. 2015
datum besluit: 10 februari 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 2 april 2015 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. 24 juni 2015
- Bouwtekeningen:
 - ST-03 d.d. 08-09-2014
 - TW-N-01 d.d. 08-09-2014
 - TW-N-02 d.d. 08-09-2014
 - TW-N-03 d.d. 08-09-2014
 - DE-N-01 t/m DE-N-06 d.d. 16-06-2014
 - DE-N07 d.d. 08-09-2014
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 14-08-2014
- Analoge verbeelding d.d. 6-10-2014
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 29-01-2015
- Advies Rijnland d.d. 14-11-2014
- Parkeernormberekening d.d. 23-06-2014
- Verkennend bodemonderzoek uit maart 2013
- Rapport betreffende fundering nieuwbouw a/h Wilhelminaplein d.d. 04-06-2014
- Daglichtberekening d.d. 07-07-2014
- Oppervlaktestaat d.d. 16-06-2014
- Ventilatieberekening d.d. 11-06-2014
- EPC-berekening d.d. 23-06-2014
- Documentenlijst d.d. 08-09-2014
- Kleur- en Materiaallijst d.d. 16-06-2014
- Constructieve berekening d.d. 29-04-2014
- Constructieve uitgangspunten d.d. 12-06-2014

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

1. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden (in drievoud) 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 grondverbeteringwerkzaamheden;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 milieuhygiënische 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: 29 januari 2015

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. omgevingsvergunning voor 2 woningen
Wilhelminaplein 4-6 (Wapen van Heemstede)

SAMENVATTING

Op 24 juni 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Stadsherstel Amsterdam N.V. om 2 woningen toe te staan op het binnenterrein van het perceel Wilhelminaplein 4-6. De gewenste bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost". 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 geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding de vergunning niet of gewijzigd te verlenen. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen de verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hierna kan de vergunning worden verleend.

BESLUIT B&W

1. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. 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 23 december 2014

besluit:

de verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning voor 2 woningen Wilhelminaplein 4-6 (Wapen van Heemstede) af te geven.

De raad voornoemd, 29 januari 2015

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 29 januari 2015

INLEIDING

Op 24 juni 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Stadsherstel Amsterdam N.V. (Stadsherstel) om 2 woningen toe te staan op het binnenterrein van het perceel Wilhelminaplein 4-6. De gewenste bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost". 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.

Op 11 september 2014 heeft de raadscommissie Ruimte 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 het risico op eventuele planschade af te dekken door met de initiatiefnemer een overeenkomst af te sluiten waarin dit risico bij de initiatiefnemer wordt neergelegd.

Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het initiatief en een ontwerp-verklaring af te geven (bijlage).

Op 7 oktober 2014 hebben b&w besloten de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en de verhaalsovereenkomst planschade aan te gaan (bijlage). De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 16 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Stadsherstel en de gemeente zijn een verhaalsovereenkomst planschade aangegaan.

Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het daarna verlenen van de omgevingsvergunning door b&w.

MOTIVERING

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de gemeente is onderzocht of voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In de bij dit besluit behorende concept-omgevingsvergunning wordt ingegaan op de diverse aspecten die zijn onderzocht. Ook wordt hierin ingegaan op de wijze waarop de belangen van derden zijn betrokken. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er derhalve geen aanleiding is om de omgevingsvergunning niet of gewijzigd te verlenen.

FINANCIËN

Het planschaderisico zal voor rekening van de vergunningsaanvrager komen. Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

JURIDISCH KADER

Wabo, Wro, Awb

PLANNING/UITVOERING

Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen door raadscommissie Ruimte	15 januari 2015
Behandeling afgeven verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad	29 januari 2015
Verlenen omgevingsvergunning	10 februari 2015
Terinzagelegging omgevingsvergunning	19 februari 2015
Einde beroepstermijn	1 april 2015

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 29 januari 2015

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: 635825 onderwerp: collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning en verhaalsovereenkomst planschade 2 woningen Wilhelminaplein 4-6 (B-stuk) met bijlagen;
2. kenmerk: 635885 onderwerp: raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen 2 woningen Wilhelminaplein 4-6 (A-stuk) met bijlagen;
3. Kenmerk: 638455 onderwerp: collegebesluit terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en verhaalsovereenkomst planschade 2 woningen Wilhelminaplein 4-6 (C-stuk) met bijlagen;
4. Kenmerk: 643666 onderwerp: concept-omgevingsvergunning 2 woningen Wilhelminaplein 4-6;
5. Kenmerk 644063 onderwerp: verbeelding omgevingsvergunning nieuwbouw 2 woningen Wilhelminaplein 4-6.