Bloemendaal

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	29 september 2022
Commissievergadering d.d.	:	13 september 2022
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2022003906
Productiedatum	:	9 augustus 2022

Onderwerp
Dit voorstel gaat over de benodigde verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning voor de bouw van drie woningen aan de Binnenweg 27 te Bennebroek.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2022

b e s l u i t:

1. de afgifte van de Verklaring van Geen Bedenkingen te weigeren;
2. de Nota beantwoording van zienswijzen vast te stellen.

De raad voornoemd, d.d. 29 september 2022

de voorzitter, de griffier,

Besluit raad: aangenomen
Voor: 15 (VVD, D66, HvB, CDA, PvdA, ZB)
Tegen: 3 (GrL)
Afwezig: 1 (LB)

2022003906

Voorgesteld besluit

1. de afgifte van de Verklaring van Geen Bedenkingen te weigeren;
2. de Nota beantwoording van zienswijzen vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning door een ontwikkelaar ingediend voor de bouw van 3 woningen aan de Binnenweg 27. In de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, welke in 2017 door u als raad is vastgesteld, zijn een aantal categorieën opgenomen waarvoor geen Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) van u als raad vereist is. Het bouwplan aan de Binnenweg 27 te Bennebroek voldoet aan deze eisen, waardoor de VVGB aan het college gemandateerd is.

Op 16 december 2021 heeft u als raad een motie aangenomen welke betrekking heeft op deze voorliggende omgevingsvergunning aan de Binnenweg 27. In deze motie staat het volgende.
verzoekt het college:

- *niet over te gaan tot verkoop van de gronden met de bestemming groen en er voor zorg te dragen dat bestemming groen en gebruik als zodanig blijven gecontinueerd;*
- *niet af te wijken van de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogte van 4 meter;*
- *voorts zorgvuldig om te gaan met de ruimtelijke inpassing van dit of eventuele andere toekomstige bouwplannen op bedoelde locatie;*
- *eenmalig de mandatering in te trekken en de verklaring van geen bedenkingen aan de Raad te houden;*

Vanwege dit laatste punt uit deze motie ligt het besluit over de Verklaring van Geen Bedenkingen aan u als raad voor in plaats van dat het college gebruik maakt van de mandatering.

Op 10 maart 2022 bent u als raad akkoord gegaan met de ontwerp weigering van de Verklaring van Geen Bedenkingen. Daarna heeft de ontwerp weigering omgevingsvergunning ter inzage gelegen van 17 april tot 27 mei 2022. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend bij de gemeente. De nota beantwoording zienswijzen is bijgevoegd bij het raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van de besluitvorming.

Beoogd effect

In dit voorstel wordt afgewogen of het voor u als raad wenselijk is om de Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven. Het doel is om een besluit over deze VVGB te krijgen zodat de vergunning wel of niet verleend kan worden.

Politieke keuzeruimte

In de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, welke in 2017 door de gemeenteraad is aangenomen, zijn een aantal categorieën opgenomen waarvoor geen Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) van u als raad vereist is. Het bouwplan aan de Binnenweg 27 te Bennebroek voldoet aan deze eisen uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Daardoor heeft het college in 2021 een ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning verleend. Deze stukken lagen van 8 oktober tot en met 18 november 2021 ter inzage.
Echter heeft u als raad op 16 december 2021 bij het aannemen van de motie uitgesproken het besluit over deze zaak graag zelf te nemen. Daardoor ligt de VVGB nu voor aan u als raad.

Gedachtegang

Argumenten

1. *Het bouwvoornemen voldoet niet aan de in de op 16 december 2021 aangenomen motie.*

Het bouwvoornemen is hoger dan de in de motie genoemde 4 meter. De ontwikkelaar is in de gelegenheid gesteld het bouwvoornemen op dit punt aan te passen, maar heeft aangegeven geen aanpassingen te doen.

2. *De zienswijzen geven geen aanleiding tot het verlenen van de VVGB en het vergunning van de omgevingsvergunning.*
   In de ingediende zienswijzen worden geen punten naar voren gebracht die aanleiding geven de VVGB en de omgevingsvergunning alsnog te verlenen.

3. *De toets aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 is negatief*
   In de toets aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie niet mag verminderen. De ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Onder andere vanwege het niet voldoen aan de richtafstand voor woningen vanaf een tennisbaan en de toename van verharding waardoor het groene karakter en uitstraling van de locatie wordt verminder, zorgen voor een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarom is de toets aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling negatief. De ruimtelijke beoordeling is als bijlage bij het voorstel te vinden.

Kanttekeningen

1. *Het bouwvoornemen past in de Structuurvisie.*
   In de Structuurvisie is aangegeven dat in het verleden in woonwijken oude bedrijvigheden en opslagplaatsen aanwezig zijn. Deze functies zijn volgens de Structuurvisie niet de meest gewenste. In een aantal bestemmingsplannen zijn wijzigingen opgenomen voor woningbouw op vrijgekomen bedrijfspercelen, mits de nieuwbouw qua schaal en sfeer aansluit bij de bestaande bebouwing. Uit de toets aan de ruimtelijke kwaliteit is gebleken dat de nieuwbouw zorgt voor een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor niet gesteld kan worden dat de nieuwbouw qua schaal en sfeer aansluit bij de bestaande bebouwing.

Alternatieven

Een alternatief is om de Verklaring van Geen Bedenkingen wel af te geven, waardoor de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Overwegingen van het college

De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen geeft geen aanleiding tot het doen van aanpassingen. De Nota Beantwoording Zienswijzen is als bijlage toegevoegd, ook bij een weigering van de VVGB en de omgevingsvergunning.

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen extra middelen te worden vrijgemaakt. Deze blijven binnen de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Kosten worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Participatie

Van 17 april tot 27 mei 2022 hebben de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen ingediend. De nota van beantwoording van zienswijzen is bijgevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Communicatie

Na besluitvorming worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld van het besluit en van de beantwoording van hun zienswijze. Ook wordt de plan gepubliceerd in het gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl

Samenwerking (Heemstede)
Samenwerking met Heemstede is voor dit plan niet aan de orde.

Vervolgproces/evaluatie
Op het moment dat u als raad de VVGB weigert zal het college de omgevingsvergunning weigeren. Hiertegen staat beroep open.

Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen (2022003907)

Stukken over het bouwplan:

- Parkeersituatie (2022000443)
- Bouwtekening (2022000444)
- Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling (2022003908)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.