

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	30 april 2015
Nummer	:	
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Afdeling	:	Bouwen en Wonen
Opsteller	:	J. Rozema
Productiedatum	:	5 maart 2015
Vaststellingsdatum	:	17 maart 2015
B&W	:	
Fatale datum	:	n.v.t.
Registratienummer	:	2015034946
Reg. nrs(s) bijlage(n)	:	Raadsvoorstel VVGB Bennebroekerlaan 3-5 (2015034946) Aanvraag omgevingsvergunning Bennebroekerlaan 3-5 (2015035796) Verkaveling en bouwvlakken Bennebroekerlaan 3-5 (2015035888) Ruimtelijke Onderbouwing Bennebroekerlaan 3-5 (2015035889) Raadsbesluit ontwikkeling gemeentehuis Bennebroek (2011011787) Ontwikkelingsmodel Hosper 3 (2015035890)
Onderwerp	:	Verklaring van Geen Bedenkingen Bennebroekerlaan 3-5

Korte inhoud voorstel

Het college stelt de raad voor een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 voor de bouw van 10 woningen op het terrein van het voormalige gemeentehuis en bibliotheek Bennebroek aan de Bennebroekerlaan 3-5.

1. Aanleiding

Als gevolg van de fusie tussen Bloemendaal en Bennebroek en het besluit om alle ambtenaren op één locatie in Overveen te huisvesten, zal het voormalige gemeentehuis van Bennebroek zijn functie verliezen. Tevens zal de bibliotheek naar het Centraal Servicepunt Bennebroek in de voormalige Fransiscusschool verhuizen. Het stedenbouwkundig bureau Hosper heeft daarom in 2010 een studie verricht naar de mogelijkheden om deze locatie te herontwikkelen.

Uw raad heeft op 11 juli 2011 ingestemd met de ontwikkeling van het voormalige gemeentehuis Bennebroek conform model 3 uit de studie van Hosper. Dit model gaat uit van de bouw van een rij geschakelde woningen langs de Bennebroekerlaan en een solitaire bouwmassa ter plaatse van de binnentuin.

Ons college heeft het perceel vervolgens als woningbouwlocatie op de markt gezet. Tegro ontwikkeling BV uit Egmond aan de Hoef heeft op basis van ontwikkelingsmodel Hosper 3 een woningbouwplan ontwikkeld en een bod gedaan op de locatie. Op 19 december 2014 heeft ons college met Tegro overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig gemeentehuis en bibliotheek in Bennebroek op grond van dit plan.

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

Probleemstelling

In het huidige bestemmingsplan Bennebroek 2006 hebben de kavels aan de Bennebroekerlaan 3-5 een Maatschappelijke bestemming. In deze bestemming zijn geen woningen toegelaten.

Het woningbouwplan van Tegro is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

- De functie wonen past niet binnen de Maatschappelijke bestemming.
- Ter plaatse van het binnenterrein is geen bouwvlak opgenomen.
- De goothoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 6 meter overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter ter plaatse van de bibliotheek.
- De bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan van 10,5 meter overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 resp. 4 meter ter plaatse van het gemeentehuis resp. de

bibliotheek.

- De bouwvlakken van de woningen aan de Bennebroekerlaan overschrijden op een aantal plaatsen de huidige bouwvlakken die rondom het gemeentehuis en de bibliotheek zijn gelegd.

Tegro heeft daarom op 10 maart 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' teneinde een afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo te verlenen.

Doelstelling

Het doel is om te beoordelen of er een afwijking van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 kan worden verleend om de bouw van 10 eengezinswoningen op deze locatie mogelijk te maken.

Oplossingen

Het voormalige gemeentehuis Bennebroek is in de Structuurvisie aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Uw raad heeft op 11 juli 2011 de kaders voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis vastgesteld. Het nu voorliggende woningbouwplan voldoet aan het kader van model Hosper 3.

Tegro heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt onderbouwd dat het woningbouwplan tevens voldoet aan alle van toepassing zijnde sectorale wet- en regelgeving. Dit betekent dat er een afwijking van het bestemmingsplan op de bovengenoemde punten kan worden verleend om dit bouwplan mogelijk te maken. Ons college is daarom voornemens om aan Tegro een ontwerp omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De bevoegdheid om een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te nemen, ligt bij ons college. In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is echter bepaald dat wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, nadat uw raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Uw raad heeft in 2010 een lijst met activiteiten vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij een afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Deze lijst is opgenomen in de nota ruimtelijke beoordeling. De nu voorliggende aanvraag past niet in deze lijst.

In artikel 6.5 lid 2 van het Bor is bepaald dat uw raad de verklaring slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij adviseren u daarom om een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven voor de bouw van 10 woningen aan de Bennebroekerlaan 3 en 5.

Effecten

Het effect is dat er een afwijking van het bestemmingsplan Bennebroek 2006 kan worden verleend om de bouw van 10 eengezinswoningen op deze locatie mogelijk te maken. Op de bijgevoegde verkavelingstekening ziet u hoe de 10 woningen worden gesitueerd. Daarbij is het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen aangeduid. Ons college kan bijgebouwen vergunnen op basis van de nota bijgebouwen. Tegro en de toekomstige bewoners hebben daarnaast de mogelijkheid om vergunningsvrije bijgebouwen te bouwen.

3. Financiële aspecten/risico's

Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente alle kosten die nodig zijn om het plan te realiseren, dient te verhalen op de partij die baat heeft bij de realisatie van het plan, in dit geval de aanvrager zelf.

In artikel 15 van de koopovereenkomst d.d. 19 december 2014 is bepaald dat de kosten voor de ambtelijke begeleiding van het plan maximaal € 20.000,- bedragen. Deze kosten zijn niet verdisconteerd in de koopprijs. De werkelijk gemaakte uren voor de ambtelijke begeleiding zullen achteraf in rekening worden gebracht. Daarnaast wordt een bedrag van € 9.180,- aan leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

In artikel 15 is tevens bepaald dat de kosten voor aanleg en aansluiting van riolering en de kosten voor (her)inrichting van de openbare ruimte voor rekening van Tegro zijn. Tenslotte is bepaald dat eventuele planschadeclaims van omwonenden door Tegro worden betaald.

Met de bovengenoemde bepalingen uit artikel 15 wordt voldaan aan het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Afkoop sociale woningbouw

Op grond van het bepaalde in de verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013, dient Tegro ($10 * 0,33 =$) 3 sociale huurwoningen te realiseren. Tegro heeft ervoor gekozen om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te kopen en de 3 sociale huurwoningen te vervangen door 3 koopwoningen. In artikel 15 is bepaald dat de afkoopsom in de verkoopprijs is verdisconteerd. Dit betekent dat er na de levering van grond en gebouwen een bedrag van ($3 * € 30.000,- * 1,01 =$) € 90.900,- in het vereveningsfonds sociale woningbouw dient te worden gestort.

4. Communicatie aspecten

Tegro heeft in januari en februari 2015 de omwonenden geconsulteerd. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwmassa van de woning op het binnenterrein van 2 lagen met een kap is teruggebracht naar één laag met een kap. Tevens is de woning een aantal meter naar het noorden opgeschoven. In hoofdstuk 6.2 worden deze aanpassingen nader toegelicht.

Als uw raad geen bedenkingen heeft, wordt de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter visie gelegd. Gedurende die termijn kan iedereen een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de directe buurpercelen worden schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning.

5. Voorstel

Wij stellen u voor een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven om de bouw van 10 eengezinswoningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken, waarbij de onderstaande randvoorwaarden gelden:

- De bouwvlakken worden gesitueerd conform de bijgevoegde situatietekening
- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt maximaal 6 meter resp. 10,5 meter.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein bedraagt maximaal 4 resp. 7,2 meter.
- Er wordt een langzaam verkeersverbinding tussen de Bennebroekerlaan en het binnenterrein gerealiseerd, conform de bijgevoegde situatietekening

6. Uitvoering

Als uw raad instemt met dit voorstel, wordt de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter visie gelegd. Gedurende die termijn kan iedereen een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Na afloop van de ter visie termijn worden de ingebrachte zienswijze beoordeeld en verwerkt in een nota zienswijzen. Hierin worden de ingebrachte zienswijzen beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing van de aanvraag, dan wel het besluit heeft geleid.

Ons college stelt vervolgens de nota zienswijzen vast en neemt een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt daarna 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen gedurende die termijn beroep instellen bij de rechtbank Haarlem.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A. Emmens , burgemeester.

H.Q. Meijer, , directeur-gemeentesecretaris a.i.

Advies Commissie

De heer **Burger** en mevrouw **Roos** geven aan niet tegen het plan te zijn, maar moeite te hebben met het afgeven van een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB). De heer Burger vindt dat de raad meer controle moet houden en mevrouw Roos geeft aan de slechte ervaringen in het verleden een reden te vinden nu geen VvGB af te willen geven.

Wethouder **Kruijswijk** zegt toe voor de raad van 30 april te laten weten waarom ervoor is gekozen om de sociale woningbouw af te kopen.

Wethouder **Kruijswijk** zegt toe een notitie te maken waarin wordt uitgelegd hoe de systematiek van verklaring van geen bedenkingen werkt en welke bevoegdheden de raad in zo'n procedure heeft.

De **voorzitter** concludeert dat het CDA en Hart voor Bloemendaal tegen het voorstel zullen stemmen, de PvdA afwezig is en dat VVD, D66, GrL en LB zijn voor het voorstel. Het onderwerp kan als **bespreekpunt** naar de raad van 30 april 2015.

TCG 16

TCG 17

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2015;

b e s l u i t:

De Raad stemt in met het voorstel met de stem van CDA en Hart voor Bloemendaal daartegen

Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Bor af te geven om de bouw van 10 eengezinswoningen aan de Bennebroekerlaan 3-5 te Bennebroek mogelijk te maken, waarbij de onderstaande randvoorwaarden gelden:

- De bouwvlakken worden gesitueerd conform de bijgevoegde situatietekening
- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Bennebroekerlaan bedraagt maximaal 6 meter resp. 10,5 meter.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein bedraagt maximaal 4 resp. 7,2 meter.
- Er wordt een langzaam verkeersverbinding tussen de Bennebroekerlaan en het binnenterrein gerealiseerd, conform de bijgevoegde situatietekening

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 30 april 2015



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 16
Stemmen tegen: CDA en Hart voor Bloemendaal
Afwezig: geen
Stemverklaring: CDA