

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 23-12-2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: De bouw van 41 herenhuizen en villa's
- Locatie: Jan Van Gilselaan te Heemstede
- Zaaknummer: WABO-2010.083

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c, artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning [NL.IMRO.0397.OVbellerivenoord-0101](#) te verlenen.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen

2. Afwijken van het bestemmingsplan, voor het bouwen van 41 woningen aan de Jan van Gilselaan met openbare voorzieningen.

Een en ander zoals opgenomen in de d.d. 23 december 2010 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 december 2010.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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

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

De commissie welstand heeft het bouwplan behandeld in de vergadering van 18 januari 2011 en een positief advies afgegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dus van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

2. Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

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 goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage en maakt deel uit van dit besluit.

Bestemmingsplan

Voor de voormalige ziekenhuislocatie geldt het bestemmingsplan Schouwbroekerpolder. De vigerende bestemmingsregeling voor de gronden is destijds opgesteld met het oogmerk te voorzien in nieuwbouwmogelijkheden voor de bouw van een Diaconessenhuis, ter vervanging van het bestaande ziekenhuis in Haarlem. Het gehele ziekenhuisterrein, inclusief het zuidelijk deel, is bestemd voor 'Bijzondere bebouwing'. Daarbij is een onderscheid gemaakt in Bijzondere bebouwing I en Bijzondere bebouwing II. Onder I mag uitsluitend een ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen worden opgericht. Het totale bestemmingsgebied is onderverdeeld in vlakken, waarin door middel van een bebouwingspercentage de maximale toegestane oppervlakte van de bebouwing is aangegeven. De maximale gevelhoogte is geregeld door een aanduiding met letters, waarbij voor de verschillende letters verschillende maximale gevelhoogten gelden. In het noordelijk deel is op de bestemmingsplankaart betrekkelijk centraal in het gebied een bouwvlak aangegeven met een maximale gevelhoogte van 55 m. Dit vlak mag geheel worden bebouwd. Hier is het hoge beddenhuis gerealiseerd. Daaromheen liggen bouwvlakken met een maximumgevelhoogte van 15 m. De oppervlakte hiervan mag voor 80% worden bebouwd. Het deel van het terrein vanaf de Johan Wagenaarlaan tot aan de Bronsteevaart is grotendeels bestemd tot Voorterrein A. Deze gronden mogen worden verhard, maar niet worden bebouwd of door overkappingen worden overdekt. Door middel van op de kaart aangegeven maten is de afstand van de verharding tot de omringende wegen en de Bronsteevaart aangegeven. De gronden langs de Bronsteevaart, het Spaarne en een deel van de César Francklaan zijn bestemd voor Tuin. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.

De transformatie van de locatie van het Spaarne Ziekenhuis tot een hoogwaardig gebied voor zorg, welzijn en wonen, is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het realiseren van zelfstandige, grondgebonden woningen in het voorliggende plandeel is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De functie wonen past niet binnen de bestemmingsomschrijving 'Bijzondere bebouwing' en ook de situering van de bouwvlakken wijkt af van de bouwvlakken in het geldende plan.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Een goede ruimtelijke onderbouwing is voorhanden in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing: "Belle Rive Noord". Deze onderbouwing dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd. Uit de onderbouwing blijkt dat er, onder meer ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, ten aanzien van het (bouw)plan geen bezwaren bestaan.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdagtot en met woensdag ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "de Heemsteder" en de Staatscourant van

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft bij besluit d.d. 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),

Geen exploitatieplan

Met de initiatiefnemer is reeds een exploitatie-overeenkomst aangegaan. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijzen

PM

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop dit besluit is verzonden.

Heemstede,
datum besluit:
datum verzending:

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 verwezen kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk worden ingediend.

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

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

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

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier
- bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Analoge verbeelding

Bijlage

Overwegingen naar aanleiding van zienswijzen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt gelet op het bepaalde in artikel 6.1 van de Wabo in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de termijn voor het indienen van het beroepschrift.

ZIENSWIJZEN