

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 maart 2011



ONDERWERP

Raadsvoorstel projectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35

SAMENVATTING

Door Stichting Sint Jacob uit Haarlem is een verzoek om een bouwvergunning/projectbesluit ingediend voor het bouwen van een complex met 97 woningen, 6 groepswoningen voor 7 personen psychogeriatric, een wijkcentrum, een wijkservicepunt en de hiervoor noodzakelijke (nuts-) voorzieningen op het perceel Burgemeester Van Lennepweg 35. Dit bouwplan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden. Door middel van het verlenen een projectbesluit is het mogelijk om de bouw planologisch mogelijk te maken. Omdat het verzoek vóór 1 oktober 2010 is ingediend dient het verzoek te worden afgehandeld conform de Wro (oud) en niet conform de Wabo. Dit betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het ontwerp-projectbesluit is bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding de gemeenteraad voor te stellen het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt de gemeenteraad voor te stellen het projectbesluit voor Nieuw Overbos te nemen.

Nadat het projectbesluit is genomen, zal het college van B&W separaat worden voorgesteld de bouwvergunning te verlenen. Dit betreft een bevoegdheid van uw college.

BESLUIT B&W

1. De gemeenteraad voor te stellen de zienswijze van mevrouw A.M. G.-L., niet-ontvankelijk te verklaren.
2. De gemeenteraad voor te stellen te verklaren dat de zienswijzen van de overige indieners zoals in bijlagen 2 en 3 van de bij het raadsvoorstel behorende projectbesluit aangegeven, geen aanleiding geven het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen.
3. De gemeenteraad voor te stellen om met toepassing van artikel 3.10 Wro, in afwijking van het bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden", het "projectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35" zoals aangegeven in de bij het projectbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.PBoverbos-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de kadastrale kaart april 2010 en GBKN april 2010.
4. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

RESULTAAT COMMISSIE

Conclusie voorzitter: besprekstuk in de raadsvergadering van 31 maart 2011.

Toezeggingen: 1) wethouder Van de Stadt zal aan de Stichting Sint Jacob een brief vragen over de rol van Stichting Sint Jacob in de regio en welke investeringen zij doen aan zorg in de regio. Deze brief zal naar de raad worden toegezonden voor de raadsvergadering van 31 maart 2011 en 2) de brief die aan de raad en het college van B&W is toegezonden over de tijdelijke huisvesting van bewoners van Nieuw Overbos aan de Belgiëlaan in Haarlem d.d. 14 maart 2011 zal aan de raad worden toegezonden.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 maart 2011



BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22-2-2011
besluit:

1. De zienswijze van mevrouw A.M. G.-L. niet-ontvankelijk te verklaren.
2. Te verklaren dat de zienswijzen van de overige indieners zoals in bijlage 2 van de bij dit voorstel behorende projectbesluit aangegeven, geen aanleiding geven het projectbesluit niet of gewijzigd vast te stellen.
3. Met toepassing van artikel 3.10 Wro, in afwijking van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, het "projectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35" zoals aangegeven in de bij het projectbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.PBoverbos-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de kadastrale kaart april 2010 en GBKN april 2010.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

INLEIDING

Van Stichting Sint Jacob uit Haarlem is op 6 juli 2010 een aanvraag ontvangen om een bouwvergunning voor het bouwen van een complex met 97 woningen, 6 groepswoningen voor 7 personen psychogeriatric, een wijkcentrum, een wijkservicepunt en de hiervoor noodzakelijke (nuts-) voorzieningen op het perceel Burgemeester Van Lennepweg 35. Dit bouwplan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden. Door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om de bouw planologisch mogelijk te maken. Een aanvraag om bouwvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan dient te worden beschouwd als verzoek tot het nemen van een projectbesluit. Het nemen van een projectbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Wat vooraf ging:

(1) In de vergadering van de commissie Ruimte van 11 januari 2010 is het voorgenomen besluit van B&W van 15 december 2009 (409969) inzake de nieuwbouwplannen voor Nieuw Overbos behandeld. De raadscommissie heeft aangegeven in te stemmen met het voornemen om Stichting Sint Jacob te melden dat er op basis van de nu aanwezige gegevens vertrouwen in het plan bestaat en dit plan onder voorwaarden verder kan worden uitgewerkt tot een aanvraag voor een bouwvergunning op basis waarvan de noodzakelijke planologische procedure kan worden gevoerd. Op 2 februari 2010 is door B&W definitief besloten (450589) om Stichting Sint Jacob dit te melden.

(2) Het college heeft op 9 februari 2010 besloten (452113) de voorbereiding van een projectbesluit te starten. Dit besluit is op 15 februari bekend gemaakt en de gelegenheid bestond om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is door diverse omwonenden gebruik gemaakt. Ook is aan de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Rijnland advies gevraagd. Beide instanties hebben positief gereageerd.

(3) De aanvraag om het projectbesluit is beoordeeld en de onder 2 genoemde ontvangen zienswijzen en adviezen zijn overwogen (zie bijlage 1 projectbesluit). Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen en adviezen gaven geen aanleiding het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen. Op 24 augustus 2010 is door het college daarom in beginsel besloten (479960, voorgenomen besluit) de procedure tot het verlenen van het projectbesluit te starten. Dit voornemen is behandeld in de vergadering van de commissie Ruimte van 20 september 2010. In deze vergadering hebben enkele leden van de commissie aangegeven de omvang van het gebouw fors en de huren voor de woningen hoog te vinden. De commissie heeft om informatie gevraagd waaruit blijkt dat dit noodzakelijk is. Stichting Sint Jacob (SSJ) heeft deze informatie vertrouwelijk aan de commissie Ruimte gegeven (Notitie Economische Verantwoording/Zorg voor Heemstede van 1 oktober 2010). Tijdens de besloten vergadering van de commissie van 11 oktober 2010 is de informatie besproken. Op basis van hetgeen tijdens deze vergaderingen door de raadscommissie is aangegeven, heeft het college op 19 oktober 2010 besloten (487116) het ontwerp-projectbesluit ter inzage te leggen en bekend te maken. Een "gekuiste" versie van de notitie is op 21 januari 2011 op verzoek van enkele indieners van zienswijzen door SSJ openbaar gemaakt.

(4) Op 9 november 2010 is door het college van B&W besloten (482033) een exploitatieovereenkomst te sluiten met SSJ. Deze overeenkomst is op 16 november 2010 en 17 november 2010 ondertekend door SSJ respectievelijk de gemeente.

(5) Met ingang van 7 oktober 2010 heeft het ontwerpprojectbesluit voor eenieder ter inzage gelegen en bestond voor hen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Hieraan is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendheid gegeven. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk met uitzondering van de zienswijze van mevrouw G.-L.. De zienswijze van mevrouw G.-L. is buiten de hiervoor gestelde termijn ingekomen (termijn liep t/m 8 december 2010, brief ingekomen 10 december 2010). Voorgesteld wordt daarom de gemeenteraad voor te stellen deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Hierbij wordt opgemerkt dat de zienswijze van mevrouw G.

overeenkomt met de zienswijzen die door diverse anderen zijn ingediend (standaard brief diverse bewoners Kennemerood).

Nu dient de gemeenteraad een besluit te nemen op de ingekomen aanvraag. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen. Ook zijn er geen andere feiten of omstandigheden bekend die tot een andere conclusie dienen te leiden. Voorgesteld wordt de gemeenteraad voor te stellen het projectbesluit te verlenen.

MOTIVERING

BEOOGD EFFECT

Het bouwplan voor Nieuw Overbos planologisch mogelijk maken door middel van een projectbesluit.

ARGUMENTEN PER BESLISPUNT

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag om een bouwvergunning/projectbesluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze onderbouwing gaat in op tal van onderwerpen: bestaand beleid, stedenbouwkundige inpassing, landschap, welstand, verkeer, parkeren, water, archeologie, ecologie, bomen, milieu, volkshuisvesting en economische uitvoerbaarheid. Deze onderwerpen zijn getoetst en overwogen en geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen redenen om het projectbesluit niet te nemen of het plan zoals ingediend aan te passen. Specifiek wordt gewezen op het gegeven dat het plan ruimschoots voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

1.2 De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het projectbesluit niet te nemen of het plan aan te passen.

Naar aanleiding van het ontwerpprojectbesluit zijn zienswijzen ingekomen van omwonenden. Deze zijn voornamelijk afkomstig van bewoners van Kennemerood. Deze zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de volgende aspecten (met daaronder een reactie op deze zienswijze).

- *Het hoge massale gebouw is ontsierend en past niet in de omgeving:* Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw en fraaie architectuur goed in de omgeving, zowel in relatie tot het bos, de hierin gelegen gebouwen Kennemerduin en Kennemerduin, als de woonbebouwing aan de oostzijde van de Burgemeester Van Lennepweg.
- *Nieuwbouw gaat ten koste van natuurgebied:* In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op.
- *Er moeten veel bomen worden gekapt:* Vanwege het bouwplan zal een aantal bomen dienen te worden gekapt, ca. 160. Deze bomen zijn in overwegende mate van slechte, matige (96) of van redelijke kwaliteit (57). Er worden 7 bomen verwijderd die als goed zijn beoordeeld. Er zullen 52 nieuwe bomen worden geplant.
- *Het aantal verkeersbewegingen wordt vergroot:* Nieuw Overbos zal in de "worst-case" situatie 305 motorvoertuigen per etmaal extra genereren ten opzichte van de huidige situatie. Dit levert geen mogelijk verkeersknelpunt op in de nabijheid van het plangebied. Concreet betekent dit dat er ongeveer 31 motorvoertuigen meer in het drukste uur ("spits") aanwezig zullen zijn dan nu. Deze voertuigen verdelen zich vanaf Nieuw Overbos in zuidelijke en noordelijke richting. Dit geringe aantal extra verkeersbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 maart 2011



- *Zonlicht/daglicht toetreding Kennemeroord vermindert:* Uit de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen schaduwberekening blijkt dat voor Kennemeroord geldt dat op 21 december, als de zon het laagst staat, de schaduw van het nieuwe gebouw per plaats van meten $\pm 1,5$ uur aanwezig is. Op andere momenten in het jaar zal de schaduw korter of niet aanwezig zijn. In de huidige situatie is de schaduw van het nu aanwezige gebouw op 21 december ± 1 uur per plaats van meten aanwezig. Hierbij is geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige accidentatie en bomen.
- *De beslissing om een woning te kopen in Kennemeroord is genomen op basis van het vorige plan voor Het Overbos:* De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om door middel van een projectbesluit af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Er dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake.
- *De behoefte aan dure huurwoningen is niet aangetoond:* Uit het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009 (juni 2009) blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo gericht op het meergezinssegment (= appartementen).
- *De geplande woningen hebben niets te maken met de zorgfunctie van SSJ:* De 97 appartementen en 42 wooneenheden psychogeriatricie komen in de plaats van de 158 wooneenheden van het huidige Het Overbos. Vanwege veranderde wetgeving en eisen die tegenwoordig aan woonruimte (wonen met zorgaanbod) voor ouderen worden gesteld, is er geen sprake meer van institutioneel wonen, waarvan nog sprake is in het huidige Het Overbos, maar van zelfstandige woningen. Nieuw Overbos staat echter geheel in het teken van duurzaam wonen van ouderen van 65+ met een (latente) zorgvraag variërend van huishoudelijke ondersteuning tot zware zorg. Er is dus een duidelijke verbinding tussen de door SSJ aangeboden zorg en de 97 appartementen. Dat het wonen niet meer door SSJ wordt verzorgd maar door een andere organisatie doet - ook ruimtelijk - niet ter zake.

Een volledig overzicht van de ingekomen zienswijzen en een reactie hierop is opgenomen in bijlage 2 van het projectbesluit.

Enkele indieners van zienswijzen hebben gevraagd om openbaarmaking van de vertrouwelijk aan de raadscommissie Ruimte toegezonden Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010). Naar aanleiding hiervan heeft SSJ besloten de notitie openbaar te maken met uitzondering van enkele bedrijfsgevoelige gegevens. Naar aanleiding van de "gekuiste" notitie zijn er aanvullende zienswijzen ingekomen. Een overzicht van de ingekomen zienswijzen en een reactie hierop is opgenomen in bijlage 3 van het projectbesluit. De opmerkingen die betrekking hebben op de economische aspecten van het plan zijn beantwoord in de zin dat de gemeenteraad bij de beslissing om het project al dan niet te verlenen, de vraag moet beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Economische motieven spelen hierbij geen rol. De raad moet alleen beoordelen of het plan economisch haalbaar is. Uit de economische notitie blijkt dat het plan economisch haalbaar is. Voorts kan eventuele planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen. Ook zijn er geen andere feiten of omstandigheden bekend die tot een andere conclusie dienen te leiden.

Van het Hoogheemraadschap Rijnland is naar aanleiding van het ontwerpprojectbesluit een positief wateradvies ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft ambtelijk aangegeven dat het ontwerpprojectbesluit geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

FINANCIËN

Het project wordt voor rekening en risico van SSJ gerealiseerd. Op verzoek van de raadscommissie Ruimte heeft SSJ de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010) vertrouwelijk aan de commissie toegezonden. Een "gekuiste" versie van de notitie is door SSJ openbaar gemaakt. Uit deze notitie blijkt dat het bouwplan haalbaar is.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 maart 2011



De kosten van de gemeente zullen volgens de gesloten exploitatieovereenkomst worden verhaald op SSJ.

In de exploitatieovereenkomst is geregeld dat eventuele kosten voor planschade door de gemeente verhaald kunnen en zullen worden op SSJ.

JURIDISCH KADER

Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht

PLANNING/ UITVOERING

Nadat de gemeenteraad het projectbesluit heeft genomen, zal het college van B&W worden voorgesteld de bouwvergunning (1e fase) te verlenen. Hierna kan de bouwvergunning (2e fase) worden verleend. Tegen het projectbesluit en de bouwvergunning (1e fase) staat beroep open bij de Rechtbank. Tegen de bouwvergunning (2e fase) staat bezwaar en beroep open. Het vroegste moment waarop de bouwvergunning (1e + 2e fase) gebruikt kan worden (dus geen bezwaar, beroep, voorlopige voorziening) is half juli 2011. Initiatienemer heeft aangegeven uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning te zullen starten met de start van de bouw (start bouw = aanvang sloopwerkzaamheden).

COMMUNICATIE/ BEKENDMAKING

Het projectbesluit (inclusief het verzoek tot het nemen van een projectbesluit en de ruimtelijke onderbouwing) zal tezamen met de separaat door u te verlenen bouwvergunning (1^e fase) ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt in De Heemsteder, in de Staatscourant en langs elektronische weg op de gemeentelijke website + de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Er wordt een kennisgeving langs elektronische weg toegezonden aan het Rijk, de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De indieners van zienswijzen en direct omwonenden zullen per brief worden geïnformeerd. Na bekendmaking van het verlenen van het projectbesluit en bouwvergunning kunnen belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken beroep tegen het raadsbesluit instellen bij de Rechtbank in Haarlem.

BIJLAGEN

1. kenmerk: 490965 onderwerp: Verzoek om aandacht voor verkeersaspecten bij projectbesluit Nieuw Overbos
2. kenmerk: 496403 onderwerp: Zienswijze op projectbesluit voor Nieuw Overbos
3. kenmerk: 496064 onderwerp: Zienswijze namens Vereniging van Eigenaars Kennemerwaard op projectbesluit voor Nieuw Overbos
4. kenmerk: 494916 onderwerp: Bezwaren tegen projectbesluit bouwplan Nieuw Overbos
5. kenmerk: 496879 onderwerp: Zienswijze op projectbesluit Nieuw Overbos
6. kenmerk: 494865 onderwerp: zienswijze n.a.v. ontwerpprojectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35
7. kenmerk: 496413 onderwerp: 25 aanvullende zienswijzen inzake Nieuw Overbos van bewoners via Vereniging van Eigenaars Kennemerwaard
8. kenmerk: 496690 onderwerp: Positief wateradvies Nieuw Overbos Burg. van Lennepweg 35
9. kenmerk: 497041 onderwerp: zienswijze ontwerpprojectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35
10. kenmerk: 507815 onderwerp: verbeelding behorend bij projectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35
11. kenmerk: 506394 onderwerp: Zienswijze en reactie namens VVE Kennemerwaard op notitie economische verantwoording projectbesluit Nieuw Overbos

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 maart 2011



12. kenmerk: 506402 onderwerp: Aanvulling op zienswijzen van 04-03-2010 en 27-11-2010 n.a.v. inzage in vertrouwelijke notitie van Stichting Sint Jacob over bouwplan Nieuw Overbos
13. kenmerk: 506548 onderwerp: Reactie op notitie Economische verantwoording Nieuw Overbos
14. kenmerk: 496833 onderwerp: definitief projectbesluit Nieuw Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35
15. kenmerk: 508921 onderwerp: definitief projectbesluit geanonimiseerd Overbos, Burgemeester Van Lennepweg 35

