

Onderwerp: VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING Wabo-projectbesluit wijziging van onherroepelijke bouwvergunning Leidsevaart 594-596 (2008/1371/22), splitsing van 49 vergunde appartementen in 98 appartementen

BBV nr: 2014/93927

1. Inleiding

In 2008 heeft HBB planontwikkeling (hierna: aanvrager) een bouwvergunning aangevraagd voor een bouwplan aan de Leidsevaart 594-596, de 'AWVN-locatie.' Dit bouwplan behelsde 14 grondgebonden woningen, 49 appartementen, ca. 610 m2 bvo bedrijfsruimte in de plint, 75 parkeerplaatsen in een halfverdiepte stallingsgarage en 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De gewijzigde marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het bouwplan op bepaalde punten is herzien. De aanvrager heeft daarom een aangepast bouwplan ingediend, waarbij voornamelijk het appartementsgebouw aan de Westelijke Randweg is gewijzigd. De 49 appartementen in de oorspronkelijk verleende vergunning is in de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gewijzigd naar 98 startersappartementen.

Op 25 oktober 2013 heeft de ontwerp omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzen.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend tegen dit bouwplan. De zienswijzen zijn afkomstig van de bewonersvereniging Spoorzichtkwartier, Volkstuindervereniging Nooit Rust en de gemeente Heemstede. De zienswijzen betroffen hoofdzakelijk het parkeeraspect van het bouwplan.

De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bouwplan. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de omgevingsvergunning, **onder bijlage A** van dit besluit. De vergunning is nu gereed voor verlening, met inachtneming van de beantwoording van de zienswijzen.

Het plan past binnen de nota "Wabo-projectbesluit aanwijzing van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist en delegatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan" (reg.nr. 2011/194736) zie verder onder paragraaf 5. *Risico's en kanttekeningen*.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de aangevoerde grieven ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om daarbij alle benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant de Stadskrant en de Heemsteder en wordt daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld;

6. Het besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen bouwplan voor de wijziging van het aantal appartementen en de grootte van de bedrijfsruimte.

4. Argumenten

1.1 Een Wabo-projectbesluit ex artikel 2.12, eerste lid onder a, sublid 3 Wabo vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Een goede onderbouwing is bij deze aanvraag aanwezig.

Alle, in deze procedure van belang zijnde onderzoeken voor dit bouwplan waren reeds in het voorstadium van de ontwerp-procedure getoetst door de desbetreffende vakdisciplines.

Deze onderzoeken maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. De onderzoeken hadden onder meer betrekking op verkeer/parkeren.

1.2 Het mobiliteitsplan maakt onderdeel uit van de goede ruimtelijke onderbouwing

Het mobiliteitsplan voor dit bouwplan is toegespitst op de mogelijkheden en behoeften van de doelgroep van het concept startersappartementen. De inzet van deelauto's maakt dan ook onderdeel uit van het verkoopconcept en speelt in op de trend onder de doelgroep.

Het mobiliteitsplan stelt dat de bewoners met een rijbewijs, óf een parkeerplaats huren, óf meedoen aan het deelauto-systeem, waardoor in feite minder parkeerplaatsen benodigd zijn. Door het gebruik van dit systeem wordt efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het mobiliteitsplan is als aanvullende voorwaarde gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

Het bouwplan is verder voorzien op loopafstand (400m) van het NS-station Heemstede-Aerdenhout, wat een positieve invloed heeft op de ontsluiting en bovendien een alternatief biedt aan vervoer met het openbaar vervoer. Het Haarlems beleid is erop gericht de groei van de mobiliteit op te vangen door het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer te stimuleren.

1.3. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de omgevingsvergunning

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het onderdeel verkeer/parkeren en de ruimtelijk planologische inrichting van het bouwplan. De zienswijzen zijn in bijlage A van de omgevingsvergunning zorgvuldig beantwoord. Na beoordeling en verwerking ervan is de vergunning nu gereed voor verlening. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop, wordt verwezen naar de bijlage bij de vergunning.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1. Het bouwplan valt binnen de categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Het plan past binnen de nota “Wabo-projectbesluit aanwijzing van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist en delegatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan” (reg.nr. 2011/194736)

Het betreft hier een uitbreiding van het aantal woningen van 49 naar 98 startersappartementen waarbij de volume nagenoeg niet wijzigt. Dit bouwplan valt onder de categorie: *”het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m2.”*

In de ambtelijke richtlijn, behorend bij dit aanwijzingsbesluit is voor deze uitbreiding een beoordelingsgrens van maximaal 75 woningen gehanteerd. De uitbreiding van het bouwplan betreft 49 startersappartementen. Dit valt onder het maximum van 75 woningen, wat betekent dat het bouwplan eveneens voldoet aan deze ambtelijke richtlijn. Een VVGB is in dit geval dus niet vereist.

1.2 Om de besluitvorming niet onnodig te verlengen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning verder af te handelen

In het kader van de vergunningsprocedure dient nog een aantal uitvoeringshandelingen te worden verricht, waaronder de plaatsing van de vergunning op RO plannen.nl en het sluiten van een planschade-overeenkomst. Om de procedure niet onnodig te vertragen, wordt het hoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd om de benodigde uitvoeringshandelingen te verrichten en daarna de omgevingsvergunning te verlenen.

6. Uitvoering

Nadat het definitieve besluit is genomen, wordt deze bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, Staatscourant, de Stadskrant en de Heemsteder. Daarnaast wordt het besluit langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager en de indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bijlage A; de zienswijzenota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester