



RUI 15/005

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN AMSTERDAMSESTRAATWEG 20

Aan de raad,

Badhoeve Projektontwikkeling B.V. heeft ons college een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van 26 appartementen op het perceel Amsterdamsestraatweg 20 in Halfweg. Dit betreft de locatie, waarop nu nog de gereformeerde kerk staat.

Voorgeschiedenis:

Op 12 oktober en 13 december 2011 is respectievelijk een reguliere bouwvergunning eerste fase en tweede fase verleend voor de bouw van 26 appartementen op het perceel Amsterdamsestraatweg 20 in Halfweg. Door de economische crisis bleek dat plan onuitvoerbaar. Één van de gevolgen daarvan was dat het kerkgebouw en directe omgeving door leegstand en een gebrek aan onderhoud zienderogen achteruit ging.

In de loop van 2014 trad de heer R. Bron van Badhoeve Projektontwikkeling B.V. met ons in overleg over de mogelijkheden uit deze impasse te komen. Hij kwam met het idee in de plaats van het vergunde woningbouwplan een appartementengebouw te realiseren met 26 kleinere wooneenheden met parkeergelegenheid op het maaiveld in plaats van half ondergronds. Die appartementen zouden door een lagere koopprijs wat gemakkelijker in de markt kunnen worden gezet en bovendien binnen het bereik komen van starters en ouderen. Dit zijn doelgroepen waarvoor bij voorkeur moet worden gebouwd volgens de nieuwe Nota Wonen van december 2014. Wij gaven de heer Bron toen mee te onderzoeken of de kerktoren vanwege het beeldbepalende element behouden zou kunnen blijven. Hij is daarin geslaagd door een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, die daarin voorziet.

Op 11 december is in het gemeentehuis een informatieavond gehouden. De aanvrager van de vergunning heeft daaraan voorafgaand via een huis-aan-huisbrief de direct omwonenden van het plan en de informatieavond op de hoogte gesteld. De architect van het bouwplan heeft het plan aan de hand van tekeningen gepresenteerd en toegelicht. Naast belangstellende raadsleden was ook de buurt in redelijke mate vertegenwoordigd. In het algemeen gesproken viel het plan in goede aarde.

Beoordeling ruimtelijke ordening:

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Halfweg 2007, inclusief de partiële herziening met de bestemming Woongebied (uit te werken), Woongebied I. De aanvraag is daarmee niet in overeenstemming omdat de maximale hoogte van 13 m wordt overschreden door het appartementengebouw (13.30 m) én de daarin opgenomen bestaande kerktoren en het parkeren op het maaiveld geschiedt in plaats van een ondergrondse of half bovengrondse parkeergarage, zoals de uit te werken bestemming aangeeft. Er is voorzien in 25 parkeerplaatsen op het maaiveld. Onze gemeente heeft (nog) geen parkeerbeleid. Daarom wordt voor het in incidentele gevallen bepalen van de benodigde parkeerplaatsen teruggesproken op de CROW-richtlijnen. Volgens die richtlijnen voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de norm, kijkende naar de doelgroepen en de daarmee verband houdende woningcategorieën waarvoor wordt gebouwd..

Er kan met af te wijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a 3 juncto artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Voor die procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist en een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. De activiteit, waarin de aanvraag voorziet, mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Als uw raad instemt is er eerst sprake van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, die 6 weken ter visie wordt gelegd. Tijdens die termijn kunnen er schriftelijk en/of mondeling zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenking en/of de ontwerp-omgevingsvergunning. Mocht dat het geval zijn, worden de zienswijzen betrokken bij de afweging wél of geen verdere medewerking aan de aanvraag te verlenen. Als er geen zienswijzen zijn ingediend is er sprake van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, die de basis vormt voor het door u verlenen van de omgevingsvergunning.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook achten wij de activiteit, waarin de aanvraag voorziet, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wij stellen u tot slot voor te besluiten tot het afgeven van bijgaande ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en die samen met de ontwerp-omgevingsvergunning in procedure te brengen. Wij stellen u tevens voor mede te besluiten dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring en ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Halfweg, 17 maart 2015
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris



RUI 15/005

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN AMSTERDAMSESTRAATWEG 20

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

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

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. in principe een verklaring van geen bedenkingen af te geven met het oog op het in afwijking van het bestemmingsplan "Halfweg 2007", inclusief de partiële herziening bouwen van 26 appartementen op het perceel Amsterdamsestraatweg 20 in Halfweg;
2. mede te besluiten dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 april 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M. de Vos

P.J. Heiliegers