



OMGEVINGSVERGUNNING

Met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure

PROJECT BINNENDUIN ONDERDEEL I: VERKOOP GRONDEN

Datum: 14 februari 2020
Vergunning: nr 2019WB0160
Documentnummer: INT-20-54444
Zaaknummer: Z-19-62801
Afdeling: Ruimte
Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning (voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: ten behoeve van het project "Binnenduin – verkoop gronden aan particulieren" is een omgevingsvergunning gevraagd voor een functiewijziging van stroken water, groen en verkeer naar wonen (tuin).

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: Gemeente Beverwijk
Stationsplein 48
1948 LC Beverwijk

ontvangstdatum: 25 juni 2019

op het perceel: plaatselijk bekend gemeente Beverwijk, kadastraal bekend gemeente Beverwijk, kadastraal perceelnummer 2864, sectie B, nummer B 7453; B 2815; B 2814; B 2825; B 2824; B 2823; B 2822; B 2820; B 2819; B 2818; B 2817; B 2816; B 2800; B 2828; B 2802; B 2664; B 2665; B 2645; B 2646; B 2647.

waarbij ten behoeve van het project "Binnenduin – verkoop gronden aan particulieren" een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor een functiewijziging van stroken water, groen en verkeer naar wonen (tuin);

middels de activiteit: handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Overwegende:

De aanvraag heeft betrekking op de verkoop van gronden aan particulieren binnen het project Binnenduin. Het huidige gebruik van deze gronden is openbaar groen, water en/of verkeer. De aanvraag betreft de verandering van deze gebruiksfuncties naar tuin.

Meer specifiek betreft het in deze aanvraag de volgende ontwikkelingen:

1. De entree van de Annie Palmenlaan. Hier zal, als gevolg van de verkoop van groen aan particulieren, worden afgeweken van de bestemming 'Groen'.
2. Bij de Creutzberglaan 2 t/m 8a en Zeestraat 235 t/m 261 wordt een strook grond verkocht aan de bewoners. Van de aanliggende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zal worden afgeweken om wonen mogelijk te maken.
3. Aan de Jan van der Schoorstraat zijn woningen ontwikkeld. De wens bestaat om aan de oostzijde van het complex een strook van 3 meter en aan de westzijde een strook van 1 meter als tuin (wonen) te kunnen gebruiken. Hiervoor zal voor deze strook van de bestemming 'Groen' worden afgeweken.

4. Bij de Creutzberglaan 28-38 (locatie 4a) en bij de Creutzberglaan 66-76 (locatie 4b) wordt een strook grond verkocht aan de bewoners. Van de aanliggende bestemmingen 'Water' en 'Verkeer' zal worden afgeweken om wonen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling kent een directe relatie met het verloop van de watergang aan de westzijde van het plangebied langs de Creutzberglaan (zie onderdeel 2 ontwikkeling 8).
5. Bij de Creutzberglaan 134-144-146 is een strook grond verkocht aan de bewoners. Van de aanliggende bestemmingen 'Groen' en 'Water' zal worden afgeweken om wonen mogelijk te maken.

Binnenduin is één van de belangrijkste nieuwbouwlocaties in de gemeente Beverwijk. De eerste plannen dateren al van meer dan 10 jaar geleden. Deze zijn in 2009 vastgelegd in een bestemmingsplan. Inmiddels worden er op allerlei locaties in het plangebied initiatieven ontwikkeld die niet meer (volledig) in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Westelijk Beverwijk' (onherroepelijk 9 februari 2011) passen. De basis voor de wijzigingen zijn het:

- Voorlopig Ontwerp openbare ruimte Midden- en Zuidelijk Veld Binnenduin door de gemeenteraad vastgesteld op 1 november 2018;
- Definitief Ontwerp openbare ruimte Midden- en Zuidelijk Veld Binnenduin door de gemeenteraad vastgesteld op 25 april 2019.

Onderhavig deelproject van Binnenduin is een uitwerking van de volgende collegebesluiten: C-19-04880, 6 maart 2019, C-19-04897, 8 maart 2019 en C-18-04618, 18 oktober 2018.

Bestemmingsplan

De projectlocatie Binnenduin is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Westelijk Beverwijk' (onherroepelijk 9 februari 2011) en heeft ter plaatse de bestemmingen 'openbaar groen, water en of verkeer'. De voor 'openbaar groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen alsmede voor fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, toeritten naar aangrenzende woonpercelen en water met de daarbij behorende bouwwerken. De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of -afvoer) met de daarbij behorende bouwwerken. De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (bermen), watergangen en overige verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. Door de voorgenomen wijziging van de gebruiksfunctie (van openbaar groen, water en verkeer naar wonen (tuin)) is het nodig om hiervoor een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo te doorlopen.

Ontvankelijkheid

De Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden, die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk, aangezien aanvrager heeft voldaan aan de indieningsvereisten zoals vermeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Naar het oordeel van ons college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

Activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke ordening

Ten behoeve van onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing (versie 8 november 2019) opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning en vormt (mede) de motivering van de omgevingsvergunning.

Kostenverhaal

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geen sprake van een aangewezen bouwplan, waarvoor verplicht kostenverhaal geldt. Daarbij wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing geïnitieerd door de gemeente.

Tevens is voor Binnenduin, waarbinnen deze kleinschalige ontwikkelingen vallen, een exploitatieplan opgesteld. Op 7 juli 2011 heeft de raad van de gemeente Beverwijk het 'Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk' vastgesteld. De met onderhavige vergunning gevraagde afwijkingen leiden niet tot relevante rekenverschillen, ten gevolge waarvan een (directe) herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is.

Wettelijk vooroverleg

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.1 Bro van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat alvorens een ontwerp-omgevingsvergunning in procedure wordt gebracht, vooroverleg is gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie of Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende instanties verzocht een reactie te geven omtrent onderhavige aanvraag:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
3. Veiligheidsregio Kennemerland (VRK);
4. Omgevingsdienst IJmond (ODIJ);
5. Gasunie;
6. Liander;
7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland.

Van de zeven benaderde instanties zijn reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Kennemerland, Omgevingsdienst IJmond en de Liander. De overige vier instanties hebben niet gereageerd.

Uit dit vooroverleg blijkt – samengevat weergegeven – en voor zover relevant in onderhavige aanvraag het volgende.

Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)

In 2014 heeft de VRK advies uitgebracht over de externe veiligheidsaspecten van het vigerende bestemmingsplan. De te beoordelen afwijkingen die in de ruimtelijke onderbouwing staan beschreven, hebben geen gevolgen voor de externe veiligheidsaspecten, waarover de Veiligheidsregio in 2014 advies heeft uitgebracht. Dit betekent dat er, vanuit het perspectief van externe veiligheid, geen bezwarende opmerkingen zijn op de Ruimtelijke onderbouwing en de daarin beschreven aanpassingen in nieuwbouw locatie Binnenduin te Beverwijk.

Gelet op het bovenstaande heeft de VRK een positief advies gegeven.

Omgevingsdienst IJmond (ODIJ)

Bodem

Er zijn diverse bodemonderzoeken van de wijzigingslocaties uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de bodem overwegend licht verontreinigd is met diverse parameters. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde bestemmingswijzigingen.

Wet natuurbescherming

Akkoord met de hierboven genoemde plannen. Hier geldt de zorgplicht welke opgenomen is in de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Omgevingsveiligheid

De twee risicobronnen waarmee rekening dient te worden gehouden zijn: PGS-15 opslag Tata Steel en Eye Film Instituut. Geen enkele wijziging als aangegeven in Ruimtelijke Onderbouwing Binnenduin (centrale plas/openbare ruimte), ontwerp juni 2019 p. 4-5 is van invloed op de hoogte van het groepsrisico dan wel gelegen binnen het plaatsgebonden risico PR 10-6/jaar.

Gelet op het bovenstaande heeft de ODIJ een positief advies gegeven.

Liander

Vanuit Liander zijn er geen opmerkingen op dit plan.

Procedure

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder d Wabo dient de voorliggende aangevraagde omgevingsvergunning overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.3 van de Wabo) te worden voorbereid. Dit brengt met zich mee dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op onderhavige aanvraag van toepassing is.

De gemeenteraad van de gemeente Beverwijk heeft bij besluit van 5 december 2015 met documentnummer INT-14-14647 besloten categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Bor aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is, indien er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het voorliggende project is aan te merken als een geval uit categorie a uit de hierboven vermelde lijst met categorieën. Met andere woorden, een aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.

Op grond van artikel 3.12 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dienen een ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerpbesluit zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijze omtrent het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn met ingang van 27 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan is op 24 december 2019 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad De Beverwijker.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn analoog beschikbaar gesteld overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Besluiten:

Aan Gemeente Beverwijk voornoemd met toepassing van artikel 2.10 Wabo en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'handelen in strijd met de ruimtelijke ordening' ten behoeve van een functiewijziging van stroken water, groen en verkeer naar wonen (tuin), volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Bijgevoegde documenten:


De volgende documenten zenden wij mee met het besluit als gewaarmerkte stukken:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (ontvangen op 25 juni 2019);

- ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het project "Binnenduin – verkoop gronden aan particulieren" voor een functiewijziging van stroken water, groen en verkeer naar tuin (versie 8 november 2019);
- Kaart project Binnenduin: te verkoop gronden (oktober 2019).

De uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde vindt uitsluitend plaats conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte omgevingsvergunning, onder de voorschriften en nadere eisen welke aan deze omgevingsvergunning verbonden zijn.

Leges € 3.710,80



Beverwijk, 14-02-2020
Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Beverwijk,
Namens dezen,

P.A. Koese
Teamleider Vergunningen

Cc. gemachtigde: KuiperCompagnons B.V., H. Post, Van Nelleweg 3042, 3044 BC Rotterdam