

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2019

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning seminarhotel Mariënheuvel (Glipper Dreef 199)

SAMENVATTING

Op 29 maart 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Mariënheuvel Estate BV voor het realiseren van een seminarhotel op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199). Het gebruik van de buitenplaats als seminarhotel is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan (gebruik gebouw als seminarhotel, aanleggen parkeerterrein en passeerstroken), wijzigen rijksmonument, uitvoeren werk en kappen van bomen.

Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is besloten de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangegeven uitgebreide procedure te doorlopen. In het kader van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning én ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren of te wijzigen dan wel hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen de benodigde verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hierna kan de omgevingsvergunning door het college worden verleend.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Om het initiatief mogelijk te maken dient o.a. een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Hiertoe dient de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven uitgebreide procedure te worden doorlopen. Het bevoegd gezag hiervoor is het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning alleen verlenen als door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning bekendgemaakt. De mogelijkheid bestaat om naar aanleiding van deze stukken te reageren (zienswijzen/adviezen). Vervolgens zullen de eventueel ingekomen zienswijzen/adviezen aan de raad worden voorgelegd met het advies de verklaring al dan niet te verlenen. Hierna verleent het college de omgevingsvergunning.

BESLUIT B&W

1. Het voornemen uit te spreken om een omgevingsvergunning te verlenen voor een seminarhotel c.a. op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199);
2. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een seminarhotel met parkeerplaats en passeerstroken op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199);
3. Het onder 2. genoemde besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte voor advies aan de raad (A-stuk).



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2019

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2019

besluit:

de verklaring van geen bedenkingen voor een seminarhotel met parkeerplaats en passeerstroken op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199) af te geven;

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2018

AANLEIDING

Op 29 maart 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Mariënhoeuvel Estate BV voor het realiseren van een seminarhotel op de buitenplaats Mariënhoeuvel (Glipper Dreef 199). Het gebruik van de buitenplaats als seminarhotel is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan (gebruik gebouw, aanleggen parkeerterrein en passeerstroken), wijzigen rijksmonument, uitvoeren werk en kappen van bomen. Op 29 mei en 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad om voor dit initiatief een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Op 22 juli 2019 heeft het college al een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het hoofdhuis en de zijvleugels en het wijzigen van dit monument. Op basis van deze vergunning zijn de bouwwerkzaamheden gestart. Ook is op deze datum een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik verleend.

MOTIVERING

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het bij dit besluit gevoegde bestuurlijk behandelvoorstellen inzake de ontwerp-omgevingsvergunning (707631 + 716688) met bijbehorende bijlagen en de bijgevoegde omgevingsvergunning (concept) wordt verder ingegaan op het initiatief. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen. Burgemeester en wethouders concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hebben het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De ingediende 4 zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning of de verklaring van geen bedenkingen niet of gewijzigd vast te stellen

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 11 juli 2019 tot 5 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is in bijgevoegde nota opgenomen en deze nota is tevens als bijlage opgenomen in de omgevingsvergunning. De zienswijzen geven geen aanleiding om een ander besluit te nemen.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 onder e Besluit ruimtelijke ordening is voor het kostenverhaal voor het plan een exploitatieplan of anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vereist. Gekozen is voor een overeenkomst. Deze overeenkomst is op 17 september 2019 door initiatiefnemer en de gemeente ondertekend (bijlage). Hierin zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van gemeentelijke kosten voor het planologisch mogelijk maken van het hotel en wordt het risico op planschade bij initiatiefnemer neergelegd. Voor het initiatief zijn voorts leges verschuldigd voor de omgevingsvergunningen bouwen, brandveilig gebruik, aanleggen en aantasten monument. In de overeenkomst zijn voorts afspraken gemaakt over het door en voor rekening van initiatiefnemer aanpassen van het kruispunt toegangsweg – Glipper Dreef en de passeerhavens toegangsweg. Ook is er een bedrag opgenomen om de compensatie van de stinzenplanten uit te voeren.

DUURZAAMHEID

Op grond van het Bouwbesluit is het voor bestaande bouw niet toegestaan strengere duurzaamheidsmaatregelen te nemen dan rechtens verkregen, oftewel wat aanwezig is. Dit kan ook niet bij overeenkomst worden afgedwongen. Initiatiefnemer kan wel vrijwillig duurzaamheidsmaatregelen treffen. In opdracht van initiatiefnemer is door "Huizenaanpak" een plan van aanpak opgesteld voor de verduurzaming van het seminarhotel. In dit plan worden concrete verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk gemaakt voor zowel de korte, midden en lange termijn. In aanvulling op het advies van "Huizenaanpak", heeft

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2018

initiatiefnemer besloten om diverse maatregelen bij toekomstig onderhoud reeds bij de verbouwenovatie naar voren te trekken.

PLANNING/UITVOERING

Behandeling collegevoorstel afgeven verklaring van geen bedenkingen door raad	31 oktober 2019
Verlenen omgevingsvergunning door college van B&W	1 ^e helft november 2019
Terinzagelegging omgevingsvergunning	eind november 2019
Einde beroepstermijn	eind december 2019

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De omgevingsvergunning zal na verlening bekend worden gemaakt in de Heemsteder (Heemstede Nieuws) en in de Staatscourant. Ook zal het op de website van Heemstede en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

BIJLAGEN

- Kenmerk: 707631 onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning parkeerplaats en passeerstroken voor seminarhotel Mariënheuvel, Glipper Dreef 199
 - Kenmerk: 716688 onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen functiewijziging seminarhotel Mariënheuvel (Glipper Dreef 199);
 - Kenmerk: 717990 onderwerp: Omgevingsvergunning (concept);
 - Kenmerk: 717991 onderwerp: Nota beantwoording zienswijzen;
 - Kenmerk: 717988 onderwerp: Zienswijzen (geanonimiseerd);
 - Kenmerk: 717989 onderwerp: Zienswijzen (niet geanonimiseerd) NIET OPENBAAR
 - Kenmerk: 718014 onderwerp: ondertekende anterieure overeenkomst (716592).
-