

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	5 juli 2018
Commissievergadering d.d.	:	19 juni 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018008617
Productiedatum	:	16 mei 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het bouwplan 'huis Kweekduin' op het perceel Bloemendaalseweg 166 te Overveen

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018

besluit:

1. het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 5 september 2018



, plaatsvervangend voorzitter



, griffier

Voorgesteld besluit

1. het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
2. het ontwerp bestemmingsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Dit voorstel betreft de herontwikkeling van 'huis Kweekduin', op het perceel aan de Bloemendaalseweg 166 in Overveen. Het gaat om de sloop van het huidige complex met 18 appartementen en de nieuwbouw van twee aparte gebouwen met totaal 14 appartementen.

Deze ontwikkeling zou in eerste instantie mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Overveen 2013'. Later bleek dat de ontwikkeling niet paste binnen de wijzigingsbevoegdheid, omdat de bestemmingen 'Tuin-2' en 'Wonen-2' wijziging kunnen vergen, terwijl ook de bestemming 'Verkeer' gewijzigd moet worden om het planvoornemen mogelijk te maken. Daarom is een zwaardere planologische procedure vereist: medewerking is enkel mogelijk door eerst een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen. Daarna dient er een omgevingsvergunning te worden verleend.

Op 26 januari 2017 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen om de procedure voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning gelijktijdig op te laten lopen. De initiatiefnemer heeft vervolgens een omgevingsvergunning aangevraagd en een bestemmingsplanvoorstel ingediend.

Het initiatief past dus niet volledig binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De bepalingen in deze bevoegdheid vormen wel het planologisch kader. De bepalingen (voorwaarden) uit de wijzigingsbevoegdheid gaan over maatvoering, positionering van de beoogde gebouwen. Een andere voorwaarde is het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Beoogd effect

De start van een planologische procedure voor de aanvraag voor de sloop van een appartementencomplex met 18 woningen en de realisatie van 14 woningen in twee aparte gebouwen aan de Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

Politieke keuzeruimte

De raad heeft het ruimtelijk kader van de ontwikkeling in het bestemmingsplan Overveen 2013 vastgelegd via een wijzigingsbevoegdheid met als doel om de bevoegdheid tot het voeren van de planologische procedure bij ons college neer te leggen. Omdat – gelet op de plannen van de initiatiefnemer - de wijzigingsbevoegdheid niet geheel volstaat, kan de ontwikkeling alleen worden gerealiseerd als uw raad eerst een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vaststelt en ons college daarna een omgevingsvergunning verleent. In het coördinatiebesluit van 26 januari 2017 heeft uw raad besloten om deze besluiten gelijktijdig op te laten lopen. Daarnaast heeft uw raad in dit coördinatiebesluit de ruimtelijk kaders opnieuw bekrachtigd. Het onderliggende ontwerpbestemmingsplan past binnen deze ruimtelijke kaders. Met dit voorstel wordt de formele planologische procedure opgestart.

Gedachtegang

Argumenten

1. Het planvoornemen past binnen het ruimtelijk kader

De vervangende nieuwbouw bestaat uit 2 appartementengebouwen. Het gebouw voor aan de kavel bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het andere gebouw achterop de kavel krijgt drie bouwlagen en is plat afgedekt. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Bloemendaalseweg en vanaf de Ter Hoffstedeweg. Het parkeren is deels op maaiveld opgelost en deels in een ondergrondse parkeergarage. In het plan is één particuliere garagebox geïntegreerd.

2. Conform het ruimtelijk kader is het plan voorzien van een ontwerp beeldkwaliteitplan

Er is een ontwerp beeldkwaliteitplan opgesteld om de integrale stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit te sturen en te bewaken. Het gaat hierbij niet alleen over de architectuur van de gebouwen maar ook over de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader bij de bouwaanvraag en vervangt het welstandsbeleid voor onderliggend perceel. Het beeldkwaliteitplan kan op deze wijze door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingskader.

Het ontwerp beeldkwaliteitplan is meerdere malen voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie ondersteunt het ontwerp beeldkwaliteitplan, maar merkt op dat dat de formele (voor)gevel zoveel mogelijk naar de Bloemendaalseweg moet worden georiënteerd. Ook verzoekt de commissie om een voetgangerstoegang te creëren. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp beeldkwaliteitplan. Voordat uw raad een definitief beeldkwaliteitplan vaststelt, zal het beeldkwaliteitplan opnieuw aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

3. De bepaling van het peil is zorgvuldig tot stand gekomen

Het terrein is geaccidenteerd. Omdat er door sloop van de bestaande bebouwing en verplaatsing van grond discussie kan ontstaan over de hoogte van het maaiveld, is het peil ten opzichte van NAP ingemeten. Dit peil is vastgelegd in de planregels. De omschrijving van het begrip 'peil' in het bestemmingsplan is beoordeeld door een externe advocaat om er zeker van te zijn dat de planregels juridisch correct en 'smart' zijn.

4. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er ruimtelijk en milieu-hygiënisch geen belemmeringen zijn.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

5. Geen sociale woningbouw

Volgens de woonvisie is voor Kweekduin geen verplichting om sociale woningbouw te realiseren, omdat het gaat om vervangende nieuwbouw waarbij er geen woningen worden toegevoegd.

6. Verantwoordelijkheid ten aanzien van huidige bewoners

OMA Kweekduin B.V. is eigenaar van het gehele gebouw en 3 garages. Er zijn huurcontracten gesloten voor tijdelijke verhuur van de appartementen met een opzegtermijn van 3 maanden. OMA Kweekduin houdt de huurders op de hoogte over de voortgang van de sloop/nieuwbouw, maar heeft geen rol in de herplaatsing van de huurders. Wel kunnen de huurders met vragen terecht bij de vertegenwoordigers van OMA Kweekduin B.V. en uiteraard bij de regionale Woonservice.

7. De verschillende besluiten worden gecoördineerd

Met het raadsbesluit van 26 januari 2017 is de coördinatieregeling (ex artikel 3.30 Wro) toegepast. Hiermee loopt de bestemmingsplanprocedure gelijk met de procedure van de omgevingsvergunning en de daarbij behorende activiteiten. De coördinatie betreft de voorbereiding (conform afdeling 3.4 Awb) en bekendmaking van deze besluiten (artikel 3.32 Wro) waardoor er nog maar sprake is van slechts één procedure.

Middelen

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is onder meer het risico op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Ook zijn de plankosten voor rekening van de initiatiefnemer.

Participatie

Het project is benoemd op de gemeentelijke website.

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met omwonenden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in maart 2016 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tot slot heeft de initiatiefnemer een projectpagina geopend waarop omwonenden en geïnteresseerden op- en aanmerkingen kunnen maken op de plannen.

Communicatie

De ontwerp besluiten worden tegelijkertijd gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing

Vervolgproces/evaluatie

De ontwerp besluiten worden vanaf 12 juli voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Na deze periode volgt er in het vierde kwartaal van 2018 een nieuw voorstel aan uw raad over de vaststelling van de ontwerp besluiten.

Tegen de definitieve besluiten kan gedurende 6 weken na bekendmaking beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden aangemerkt als één besluit en er loopt slechts één beroepstermijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen zes maanden na indiening van het verweerschrift beslissen op het beroep.

Bijlagen

1. <2018008597> Toelichting ontwerp bestemmingsplan
2. <2018008596> Regels ontwerp bestemmingsplan
3. <2018008593> Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
4. <2018008595> Hoogtegrid kaart ontwerp bestemmingsplan
5. <2018008594> BKP en andere bijlagen ontwerp bestemmingsplan
6. <2018008589> Bouwtekening situatie nieuw
7. <2018008590> Bouwtekening situatie bestaand
8. <2018008588> Advies welstandscommissie
9. <2018007863> Advies advocaat planregels
10. <2016043472> Coördinatiebesluit raad 26 januari 2017

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.