

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	1 november 2018
Commissievergadering d.d.	:	16 oktober 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018013504
Productiedatum	:	13 september 2018

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Bloemendaalseweg 166 te Overveen alsmede instemming met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Voorgesteld besluit:

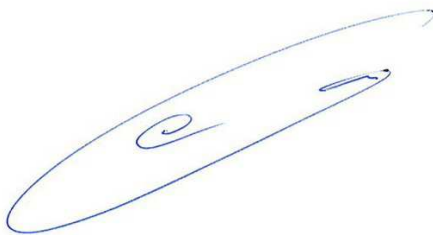
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018

besluit:

1. het beeldkwaliteitsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
3. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 1 november 2018



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 19

Stemmen tegen: 0

Afwezig: 0

Voorgesteld besluit

1. het beeldkwaliteitsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' vast te stellen;
3. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

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 net niet paste binnen de wijzigingsbevoegdheid, omdat de bestemmingen 'Tuin-2' en 'Wonen-2' gewijzigd kunnen worden, terwijl ook de bestemming 'Verkeer' gewijzigd moet worden om het planvoornemen mogelijk te maken. Daarom is een zwaardere planologische procedure vereist: medewerking is mogelijk door eerst een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen. Daarna dient een omgevingsvergunning te worden verleend.

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 beeldkwaliteitsplan.

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.

Uw raad heeft op 5 juli 2018 het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben vanaf 12 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit was mogelijk door toepassing van de coördinatieregeling. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden nu ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Beoogd effect

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, met inachtneming van ingediende zienswijzen, 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 ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Ingediende zienswijzen kunnen echter aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. De gemeenteraad kan de zienswijzen afwegen bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

In dit geval zijn twee zienswijzen ingediend en worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. De beantwoording en voorgestelde wijzigingen treft u aan in de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Gedachtegang

Argumenten

1. Het planvoornemen past binnen het ruimtelijk kader

De vervangende nieuwbouw bestaat uit twee appartementengebouwen. Het gebouw voor aan de kavel, ten opzichte van de Bloemendaalseweg, 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 beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan 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 beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij de bouwaanvraag en vervangt het welstandsbeleid voor onderliggend perceel. Het beeldkwaliteitsplan is op deze wijze door de welstandscommissie gebruikt als toetsingskader en op 2 augustus 2018, onder voorbehoud van een aanscherping van de regels materialisatie en detaillering, akkoord bevonden. Deze aanscherpingen zijn inmiddels doorgevoerd. De aanscherpingen leiden niet tot een aanpassing van het bouwplan.

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 zijn.

4. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen

De toelichting van het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er ruimtelijk en milieuhygiënisch 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 geen woningen worden toegevoegd.

6. Verantwoordelijkheid ten aanzien van huidige bewoners

OMA Kweekduin B.V. is eigenaar van het gehele gebouw en drie garages. Er zijn huurcontracten gesloten voor tijdelijke verhuur van de appartementen met een opzegtermijn van drie 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.

Overwegingen van het college

In de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is een beantwoording van de ingediende zienswijzen opgenomen. Alles overwegende concluderen wij dat naar aanleiding van een van de zienswijzen twee regels uit het bestemmingsplan worden aangepast. In artikel 4.2.2 sub a is de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast van 9 naar 6 meter. Dit is een gebruikelijke hoogtemaat voor lantaarnpalen die niet gesitueerd staan langs de openbare weg. Verder wordt in artikel 4.2.2 sub f de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangepast van 5 naar 3,5 meter. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bouwplan.

Tevens wordt voorgesteld een aantal ambtelijke wijzigingen door te voeren, ter verduidelijking van het peil. Een specifiekere begripsdefinitie van het peil wordt opgenomen, aangezien hiermee voorkomen wordt dat onduidelijkheid ontstaat over de vaststelling van de peilmaat en maximale bouwhoogtes van de beoogde bebouwing. De artikelen 1.36 (definitie maaiveld) en 1.40 (definitie peil) worden aangescherpt. Bij de artikelen 5.21. en 5.22 wordt bij beide lid e toegevoegd. Hiermee wordt een koppeling tussen maaiveld en peil gerealiseerd.

Wij stellen voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen en in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Conform artikel 3.8 lid 1 sub e beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden het vastgestelde bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde Wet geluidshinder opnieuw ter inzage gelegd. Er is dan beroep mogelijk bij de Raad van State.

Communicatie

De tervisielegging wordt gepubliceerd in Het Bloemendaals Nieuwsblad en in de Staatscourant.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

De bestemmingsplanprocedure is leidend voor besluiten die met het bestemmingsplan gecoördineerd worden. Tegen de besluiten die na de gecoördineerde voorbereidingsprocedure worden genomen, kan beroep worden ingesteld. De afhandeling van de beroepen gebeurt in één keer. Er komt dus één uitspraak over het beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 8.3 Wro is er één enkele beroepsprocedure bij maar één instantie, nl. de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen.

Bijlagen

- <2018013735> Regels bestemmingsplan
- <2018013736> Toelichting bestemmingsplan
- <2018013738> Verbeelding bestemmingsplan
- <2018013734> Hoogtegrid kaart bestemmingsplan
- <2018013737> BKP en andere bijlagen bestemmingsplan
- <2018013589> Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
- <2016043472> Coördinatiebesluit raad 26 januari 2017

Achterliggende documenten

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.