

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	18 mei 2017
Commissievergadering d.d.	:	9 mei 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2017007468
Productiedatum	:	4 april 2017

Onderwerp

Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 te Bloemendaal

Voorgesteld besluit:

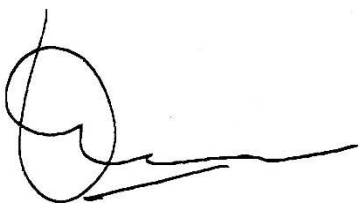
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2017

besluit:

- het Stedenbouwkundig Plan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 vast te stellen onder de voorwaarde dat er een stedenbouwkundig perspectief wordt opgesteld voor het bredere gebied (Landje van Van Riessen en Bispinckpark);
- het stedenbouwkundig perspectief te gebruiken als input voor het uiteindelijke (ontwerp)bestemmingsplan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 18 mei 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 15
Stemmen tegen: 2 (LB)
Afwezig: 2 (D66, Van Tol, Lb, Heukels)

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

- het Stedenbouwkundig Plan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 vast te stellen onder de voorwaarde dat er een stedenbouwkundig perspectief wordt opgesteld voor het bredere gebied (Landje van Van Riessen en Bispinckpark);
- het stedenbouwkundig perspectief te gebruiken als input voor het uiteindelijke (ontwerp)bestemmingsplan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18.

Aanleiding en beoogd effect

Sinds de zomer van 2016 heeft de Martin Schilder Groep haar bedrijfsmatige activiteiten in de autogarage aan de Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 opgeheven. In de periode hiervoor heeft Rotteveel M4, namens de Martin Schilder Groep, een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling van het perceel.

Het principeverzoek betrof het slopen van de bestaande garage en vervangende nieuwbouw in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex. Op 23 juni 2016 heeft het college op het verzoek een positief principebesluit genomen, hetzij onder voorwaarden. Zo moest de bouwmassa worden verkleind, moest de gevolgen voor de directe burenen inzichtelijk worden gemaakt en moest de buurt vroegtijdig betrokken worden bij de verdere uitwerking. In samenspraak met omwonenden en gemeente heeft de initiatiefnemer de plannen aangepast. In plaats van een appartementencomplex wordt er nu ingezet op grondgebonden woningen. De uitwerking van de verdere planvorming is vertaald naar dit stedenbouwkundig plan.

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad de motie 'Stedenbouwkundige Visie Bispinckpark' (motie 2) aangenomen. Met dit voorstel doet het college een eerste aanzet tot het uitvoeren van deze motie. Zo is er reeds gestart met het ontwikkelen van het bredere stedenbouwkundig perspectief. Voorstel is om het stedenbouwkundig plan nu vast te stellen in afwachting van het stedenbouwkundig perspectief. Op die manier kan initiatiefnemer aan de gang met het (ontwerp)bestemmingsplan. Het te ontwikkelen stedenbouwkundig perspectief wordt vervolgens gebruikt als input voor het ontwerpbestemmingsplan en definitieve bestemmingsplan.

Politieke keuzeruimte

Bij de afweging over het Stedenbouwkundig Plan is het volgende beleidskader van belang:

- Nota ruimtelijke beoordeling 2010: iedere herziening van het bestemmingsplan, omgevingsaanvraag of principeverzoek in strijd met het bestemmingsplan wordt getoetst aan de beleidsregels in deze nota.
- Structuurvisie Bloemendaal: hierin is als algemeen ruimtelijk uitgangspunt opgenomen dat er bij iedere ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 ligt in de dorpenzone.
- Bestemmingsplan Bloemendaal 2012: Het betreffende perceel heeft aan de voorzijde de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bedrijf'. Daarnaast is de maatvoering voor dit deel van het perceel op een maximale bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 meter gezet. Op de achterzijde van het perceel rust de bestemming 'Bedrijf'. De geldende maatvoering hier ligt op een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter. In de praktijk blijkt dit echter al jaren hoger te zijn, namelijk een goot van 4 meter en een goothoogte van ca. 6,5 meter. Het verzoek van de initiatiefnemer past niet geheel in het vigerende bestemmingsplan.

Bij de uiteindelijke bestemmingsplanprocedure heeft de gemeenteraad de mogelijkheid eisen en voorwaarden te stellen aan het plan. Vanuit het Landje van Van Riessen gezien heeft de gemeenteraad dit in de toekomst ook nog. Zo komt er eerst een stedenbouwkundig perspectief voor de bredere omgeving. En vervolgens, wanneer er concrete plannen zijn, een stedenbouwkundig plan en uiteindelijk een bestemmingsplanprocedure. Zodoende zijn er op meerdere momenten mogelijkheden om de aansluiting nader vast te stellen.

Gedachtegang

A. Varianten

Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan zijn door de initiatiefnemer vier varianten onderzocht, nl.:

- Variant 1: het oorspronkelijke plan met ca. 16 appartementen;
- Variant 2: mix appartementen en grondgebonden woningen;
- Variant 3: één grote villa;
- Variant 4: 6 grondgebonden woningen.

Uit de analyse van de initiatiefnemer en de gevoerde gesprekken met omwonenden en gemeente bleek variant 4 de meest wenselijke.

B. Toets Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Plan is getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid in de Nota Ruimtelijke beoordeling. Geconcludeerd is dat het plan voldoet aan het ruimtelijk beleid. De gehele beoordeling van het Stedenbouwkundig Plan treft u aan in de bijlagen. Hieronder wordt deze beoordeling samengevat.

Op grond van de Nota Ruimtelijke beoordeling is het Stedenbouwkundig Plan als volgt beoordeeld:

1. Toets aan de structuurvisie
2. Toets ruimtelijke kwaliteit.

Ad 1. Structuurvisie

De Martin Schilder Garage ligt in de Dorpenzone. In deze zone geldt dat er ruimte is voor verdichting en gezocht wordt naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Dat kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. In dit geval betreft het een bedrijfsmatige functie (showroom/garage) die thans niet meer in gebruik is. De ligging in een woonwijk maakt dat de locatie geschikt is voor vervangende woningbouw. Geconcludeerd is dat het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie

In de structuurvisie is bepaald dat bij iedere ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt doorgaans gedefinieerd aan de hand van waarden, te weten de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

De gebruiks- en toekomstwaarde van de huidige bebouwing zijn matig. De bovenwoningen zijn op dit moment nog wel in gebruik. De showroom/garage wordt enkel gebruikt als overlooplocatie. Zowel de gebruiks- als de toekomstwaarde van het perceel zullen stijgen door het een volledige woonbestemming te geven. Voor de belevingswaarde geldt dat de bouwmassa ter plaatse passend is en qua beeldkwaliteit aansluit op de omgeving. Daarmee is er sprake van een verbetering van de belevingswaarde.

Aangezien de gebruiks-, belevings-, en toekomstwaarde toenemen vindt draagt het plan bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt nader op ingegaan bij de stedenbouwkundige beoordeling.

Ad 2. Toets ruimtelijke kwaliteit Stedenbouwkundige beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt in vergelijking met de huidige bebouwing en functie. Momenteel wordt het volledige perceel in beslag genomen door de showroom en garage. Qua voorgestelde massa en beeldkwaliteit past het plan in de omgeving. Wel zijn de vormgeving van de entree, de overdekte parkeerplaatsen en het versteende achter terrein nog aandachtspunten. Hoewel de initiatiefnemer hier al stappen in heeft gemaakt, zoals te zien is in bijlage 6, dient dit nog wel verder uit te worden gewerkt. Dit wordt door de initiatiefnemer en gemeente meegenomen bij de verdere planuitwerking en in het op te stellen stedenbouwkundig perspectief.

Parkeren

Voor het parkeren geldt vanuit de gemeente een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is samengesteld uit 2 pp/wo voor bewoners en 0,3 pp/wo voor het bezoekersparkeren. Dat betekent het volgende:

- Voor 6 grondgebonden woningen 12 parkeerplaatsen
- Voor het bezoekersparkeren: 2 parkeerplaatsen.

Een bijzondere omstandigheid zijn de bestaande 2 bovenwoningen die momenteel ook geen eigen parkeervoorziening hebben. Hierdoor is het legitiem de nieuwe behoefte enigszins naar beneden bij te stellen. Dit resulteert in een gemeentelijke norm van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 in de openbare ruimte, in totaal 12.

Het plan voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast ontstaan er 4 nieuwe openbare parkeerplaatsen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan. In totaal 12 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat het parkeren niet optimaal is geregeld in het voorgestelde plan. Echter gezien de bestaande situatie, met 2 bovenwoningen en een verkeer intensieve bedrijfsfunctie, is de parkeeroplossing in het stedenbouwkundig plan acceptabel. Dat er draagvlak is in de buurt voor het stedenbouwkundig plan weegt hierbij ook mee. Meer parkeerplaatsen betekent immers meer verharding.

Groen

De omgeving heeft een lommerrijk karakter. De nieuwbouw zal daarom aan de voor- en achterzijde omgeven zijn door tuin. Momenteel is het hele perceel bebouwd of versteend. Daarnaast zullen er bomen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan geplant worden (1 of 2). Het achter terrein is in het stedenbouwkundig plan enigszins versteend. De groene invulling hier zal bestaan uit groen begroeide tuinwanden en halfverharding bij de parkeerplaatsen. De definitieve groene invulling zal worden meegenomen in het stedenbouwkundig perspectief

Volkshuisvesting

Alle woningen vallen in het dure segment (€ 350.000,- tot 700.000,-). De tussenwoningen en hoekwoning zijn geschikt voor de doelgroep gezinnen met kinderen. De tweekappers zijn geschikt voor de doelgroepen gezinnen met kinderen én senioren, omdat er volledig gewoond kan worden op de begane grond. Het voorgestelde woningbouwprogramma draagt slechts in beperkte mate bij aan één van de vier kerndoelen uit de Woonvisie. Twee van de zes woningen zijn geschikt te maken voor de doelgroep senioren. De bouw van eengezinswoningen in het dure segment wordt echter wel als een gewenste ontwikkeling beschouwd. Er is vraag naar dit type woningen en de bouw van dit type woningen draagt bij aan de leefbaarheid van de dorpskernen.

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben in het RAP afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd. De bouw van deze woningen start na verwachting in 2018 en zullen dus binnen de periode van dit RAP worden opgeleverd. Binnen de huidige RAP afspraken is ruimte voor de bouw van 6 woningen in Bloemendaal.

In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 is vastgelegd dat bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen tenminste één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. De verordening is alleen van toepassing als er meer woningen worden gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Het aantal zelfstandige woningen dat op grond van het bestemmingsplan in het plangebied al is toegestaan, wordt niet meegeteld in de berekening van het aantal sociale huurwoningen.

Op grond van de verordening sociale woningbouw dient de initiatiefnemer op deze locatie ($6-2 * 0,33 = 1,33$) één sociale huurwoning¹ te bouwen. De initiatiefnemer kan ervoor kiezen dit af te kopen. In het plan zijn geen sociale huurwoningen opgenomen. Dit betekent dat de initiatiefnemer een afkoopsom moet betalen. De afkoopsom bedraagt in dat geval ($€ 30.000,- * 1,028 =$) € 30.840,-².

Conclusie

Op grond van de bovenstaande toets wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Overwegingen van het college

Het college heeft op 23 juni 2016 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het toen voorliggende plan met een kleinschalig appartementencomplex. Daaraan had het college voorwaarden verbonden die betrekking hadden op de bouwmassa, privacy en betrokkenheid van de buurt.

De door de initiatiefnemer uitgevoerde participatie en de opmerkingen vanuit de gemeente heeft geleid tot een plan dat door zowel de ontwikkelaar als de omwonenden gedragen wordt en waarbij een kwaliteitsverbetering is bereikt ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het plan voldoet aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de eerder door het college gestelde voorwaarden. Het college staat daarom positief tegenover het ontwerp, zoals dat is uitgewerkt in het voorliggende Stedenbouwkundig Plan.

Vervolgens is het stedenbouwkundig plan in januari 2017 vastgesteld en ter agendering voor de commissie grondgebied aangeboden. Vanwege de verbouwing van de raadszaal werd de behandeling in februari 2017 agenda technisch niet mogelijk en werd het 21 maart 2017. Na behandeling in de commissie grondgebied werd het stedenbouwkundig plan aangehouden. Initiatiefnemer is derhalve al geruime tijd (sinds eind 2015) bezig het stedenbouwkundig plan in participatie tot een breed gedragen geheel te volbrengen om u aan te kunnen bieden.

¹ Conform artikel 5 lid d wordt het aantal sociale huurwoningen afgekapt als het aantal nieuwe woningen (totaal aantal woningen in het plan minus het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan is toegelaten) minder dan 9 bedraagt. In het bestaande pand bevinden zich reeds 2 bovenwoningen. Daarom wordt in dit plan gerekend met 4 nieuwe woningen.

² De afkoopsom wordt jaarlijks geïndexeerd, waarbij het bedrag van € 30.000,- is gebaseerd op het prijspeil van het indexcijfer bouwkosten van 2013. In 2013 bedroeg het indexcijfer bouwkosten (inputprijsindex bouwkosten 2000 = 100) 136,0. In 2015 bedroeg dit indexcijfer 139,8. Daarom wordt de afkoopsom vermenigvuldigd met een factor van $(139,8/ 136,0 =)$ 1,028.

Dat het stedenbouwkundig plan (Martin Schilder) nu gekoppeld is aan een stedenbouwkundig perspectief voor het Landje van Van Riessen en het Bispinckpark voelt voor de initiatiefnemer als een beknellende vertraging. Er ligt immers een breed en door de buurt gedragen plan met instemming van het college. Temeer daar initiatiefnemer in mei 2016 door de gemeente is aangegeven zich niet meer op het Landje van Van Riessen te richten, maar alleen op hun eigen perceel. Om die reden heeft het college de wens om het stedenbouwkundig plan Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18, onder voorwaarden, vast te laten stellen. Over het karakter van deze voorwaarden heeft wethouder Kruijswijk tijdens de raadsvergadering van 30 maart al een aantal toezeggingen gedaan, en deze staan verwoord in de raadsbrief van 3 april jl (2017007218).

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen middelen te worden vrijgemaakt. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Participatie

De initiatiefnemer heeft tweemaal een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. De gemeente was bij de tweede inloopbijeenkomst ook aanwezig. De bewoners van de woontorens aan het Bispinckpark waren ook uitgenodigd voor deze bijeenkomsten.

Tijdens deze bijeenkomsten werden de schetsen en plannen getoond aan de buurt. Daarnaast werden op- en aanmerkingen van omwonenden beantwoord en genoteerd. Dit is later ook teruggekoppeld aan de aanwezigen. Een overzicht van de ingediende vragen en opmerkingen is terug te vinden in de bijlage.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met 6 direct aanwonende gezinnen om het plan bij te sturen. Op die manier is getracht rekening te houden met de wensen en ideeën van deze belanghebbenden. Ook is meermaals contact via de email geweest tussen initiatiefnemer en belanghebbenden, waaronder met de stichting Woongenot Bakkerlaan. Tot slot is er ook gesproken met de VVE's van de woontorens aan het Bispinckpark.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig perspectief zal de omgeving wederom benaderd worden, waarbij extra aandacht uitgaat naar de openbare voorzieningen.

Communicatie

Communicatie vanuit de gemeente heeft op verschillende manieren plaatsgevonden, nl. door middel van:

- Brieven aan omwonenden;
- Persoonlijke gesprekken met bewoners;
- Persoonlijke bezoeken aan bewoners.

Ook in het vervolgtraject zal op deze manier met de betrokkenen gecommuniceerd worden.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t.

Vervolgproces/evaluatie

Zoals bepaald in de motie vormt participatie een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig perspectief. De buurt en omliggende voorzieningen zullen dus benaderd worden om hun wensen en eisen in kaart te brengen. Aangezien het college erg te spreken is over de invulling en visuele weergave van de plannen op het perceel Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 zijn wij voornemens de architect, de heer ir. T. Mulleners, te betrekken bij het stedenbouwkundig perspectief. De heer Mulleners heeft bewezen het belang van omwonenden uitstekend te kunnen vertalen naar een gedragen plan. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige, omwonenden, maatschappelijk middenveld en andere belanghebbenden hebben wij er alle vertrouwen in dat er een kwalitatief goed stedenbouwkundig perspectief wordt opgesteld.

Gelijktijdig wordt het stedenbouwkundig Plan verder uitgewerkt tot een bestemmingsplan, rekening houdend met het stedenbouwkundig perspectief. Het ontwerpbestemmingsplan zal na de zomer ter vaststelling aan u worden voorgelegd. Tegen die tijd is er ook zicht op het stedenbouwkundig perspectief.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het college zal een beantwoording opstellen van eventueel ingediende zienswijzen. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan u

worden voorgelegd en eveneens ter inzage worden gelegd. De verwachting is dat het stedenbouwkundig perspectief tegen die tijd gereed is zodat hier aan getoetst kan worden. Daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Bijlagen

2017007218 Begeleidende brief stedenbouwkundig perspectief
2017001815 Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Martin Schilder Garage
2016044089 Stedenbouwkundig Plan Martin Schilder Garage

Achterliggende documenten

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie