

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 : 2017006673
Productiedatum : 24 maart 2017

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Oldenhove 2017'

Voorgesteld besluit:

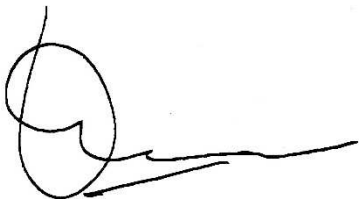
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017

besluit:

1. het bestemmingsplan Oldenhove 2017 vast te stellen;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen.

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



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 14
Stemmen tegen: 3 (LB en HvB)
Afwezig: 2 (D66, Van Tol, Lb, Heukels)

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan Oldenhove 2017 vast te stellen;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen.

Aanleiding en beoogd effect

In Overveen is sinds 24 augustus 2013 het bestemmingsplan Overveen 2013 van kracht. De regels in dit bestemmingsplan waren ook van toepassing op het perceel van Oldenhove, Dompvloedslaan 1 te Overveen. Op 1 februari 2016 heeft Stichting Sint Jacob aan de gemeente te kennen gegeven dat er een onnauwkeurigheid was ontstaan bij het bestemmen van de bouwhoogte. Deze aanpassing is verwerkt in deze integrale bestemmingsplanherziening, waarmee ook ruimere contouren mogelijk zijn gegeven voor de toekomstige nieuwbouw. Om onduidelijkheid te voorkomen zijn de bouwhoogten in bestemmingsplan Oldenhove 2017 bepaald ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil).

De raad heeft op 24 november 2016 het ontwerp bestemmingsplan Oldenhove vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 2 december gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. De ingediende zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op zaken omtrent het ontwerp van de toekomstige nieuwbouw. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan bepaald. Hierdoor zijn de meeste opmerkingen niet relevant voor het bestemmingsplan.

De onderdelen van de zienswijzen die leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan hebben betrekking op een passage in de toelichting waarin staat dat vijf bomen dienen te verdwijnen. Omdat het exacte plan van de nieuwbouw nog onbekend is, kan niet nu al gesteld worden dat de vijf bomen moeten verdwijnen. Daarom wordt deze passage verwijderd. Daarnaast is opgemerkt dat een deel van de bestemming Tuin-1 aan de noordkant is omgezet naar Maatschappelijk. In het ontwerp was rekening gehouden met het schetsontwerp van Sint Jacob, waarin ten opzichte van de feitelijke situatie meer oppervlakte parkeerplaats nodig was. Maar het is mogelijk de parkeerplaatsen meer compact te realiseren, zodat er een kleinere kans is op toename van verharding en een strook waardevol groen behouden blijft. Een strook van 10,5m diep met bestemming Maatschappelijk wordt daarom omgezet naar de bestemming Tuin-1. De zienswijzen leiden tot een ondergeschikte aanpassing in de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de regels. Aan de gemeenteraad wordt nu voorgesteld om het bestemmingsplan vast stellen.

Politieke keuzeruimte

De ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan. Ingediende zienswijzen kunnen echter aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. De gemeenteraad kan de zienswijzen meenemen in de afweging over het vaststellen van het bestemmingsplan. In dit geval zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording treft u aan in de Nota van zienswijzen.

Gedachtegang

De functies zijn vertaald in de bestemmingen op de verbeelding. Het bestemmingsplan kent dezelfde bestemmingen als in de huidige situatie, er zijn geen extra bestemmingen toegevoegd. Voor de regels is het gemeentelijke *Handboek Bestemmingsplannen* gebruikt. In de toelichting zijn alle aspecten van het bestemmingsplan toegelicht.

Het bestemmingsplan heeft in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

- Van de geldende bestemming 'Maatschappelijk' worden de goot- en bouwhoogte vastgelegd waarbij het peil wordt bepaald ten opzichte van NAP.
- Een beperkt deel van de bestaande bestemming 'Tuin-1' wordt omgezet naar 'Maatschappelijk' om enige speling te bieden voor het nieuwe hoofdgebouw, bijgebouwen en parkeren;
- De gebruikelijke overschrijdings- en afwijkingmogelijkheden zijn conform amendement B van 24 november 2016 uit de regels verwijderd.

Het bestemmingsplan treft u in de bijlagen aan.

Het bestemmingsplan is een partiele herziening van het bestemmingsplan Overveen 2013. De herziening is

uitgewerkt om de bouwhoogte te repareren en om een ruimte te bieden aan een nieuw Oldenhove dat enigszins kan afwijken van de huidige grillige contour. Echter, de huidige maximale bouwmogelijkheden zullen blijven gelden en kunnen niet overschreden worden.

Het college geeft in de Nota van zienswijzen de beantwoording van de twee ingediende zienswijzen. Daarnaast is de staat van wijzigingen opgenomen waarin de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en enkele ondergeschikte ambtelijke wijzigingen staan aangegeven.

Alles overwegende concludeert het college dat de zienswijzen leiden tot een ondergeschikte aanpassing in de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de regels. Het college stelt daarom voor het bestemmingsplan vast te stellen en in te stemmen met de nota van zienswijzen en de staat van wijzigingen.

Overwegingen van het college

De wijzigingen als gevolg van de zienswijzen, zijn als volgt:

1. Een strook van 10,5m diep met bestemming Maatschappelijk wordt omgezet naar de bestemming Tuin-1. Omdat de parkeerplaatsen compacter gerealiseerd kunnen worden, zodat er een kleinere kans is op toename van verharding en een strook waardevol groen behouden blijft.
2. Laten vervallen van de tweede alinea onder de paragraaf Groenvoorzieningen. Omdat Er was een passage opgenomen over het verdwijnen van vijf bomen. Hier is geen concrete aanleiding voor dus dit hoort niet in de tekst te staan.

Het college stelt daarom voor het bestemmingsplan vast te stellen en in te stemmen met de nota van zienswijzen en de staat van wijzigingen.

Het bestemmingsplan biedt de kaders voor de nieuwbouw van Oldenhove, waarop Sint Jacob een bouwplan moet afstemmen. Het ontwerp voor nieuwbouw is echter nog niet voorgelegd. Door omstandigheden bij Sint Jacob heeft de planvorming vertraging opgelopen. De verwachting is dat na de zomervakantie de planvorming bij Sint Jacob wordt herpakt.

Omdat het traject van het bestemmingsplan Oldenhove vorig jaar is opgestart wordt dit proces, ondanks de vertraagde planvorming, afgerond door het bestemmingsplan Oldenhove 2017 voor te leggen voor vaststelling.

Middelen

De gemeente is met Sint Jacob overeengekomen om de kosten van de bestemmingsplanprocedure op zich te nemen, om de door gemeente gemaakte fout in de bouwhoogte te herstellen. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Eventuele planschade worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is er een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Er is dan beroep mogelijk bij de Raad van State.

Communicatie

De tervisielegging van het bestemmingsplan zal zo spoedig mogelijk na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd worden in Het Bloemendaals Nieuwsblad (voorheen: Het Weekblad) en in de Staatscourant.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t. (niet specifiek voor dit plan aan de orde).

Vervolgproces/evaluatie

Als de raad het definitief bestemmingsplan Oldenhove 2017 vaststelt, wordt het plan zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder die een zienswijze heeft ingediend beroep aantekenen. Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, ontvangen een schriftelijk antwoord op hun zienswijze.

Bijlagen

Bestemmingsplan Oldenhove 2017:

Verbeelding (2017006946)

Regels (2017006944)

Toelichting (2017006948)

Staat van Wijzigingen (2017006945)

Nota van Zienswijzen (2017006949)

Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan:

Bijlage 1 Voortoets Natuurwetgeving (2016043593)

Bijlage 2 Watertoets (2016043594)

Bijlage 3 Nota inspraak en overleg (2016039489)

Achterliggende documenten

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie