

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	26 januari 2017
Commissievergadering d.d.	:	11 januari 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Registratienummer	:	2016043472
Productiedatum	:	29 november 2016

Onderwerp

Het college stelt de raad voor om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het bouwplan 'huis Kweekduin' gelegen aan Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

Voorgesteld besluit:


De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2016

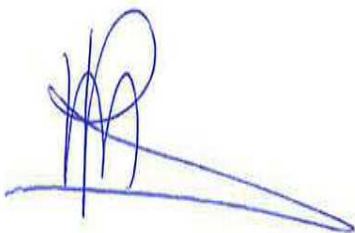
besluit:

de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan 'huis Kweekduin' gelegen aan Bloemendaalseweg 166 te Overveen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 26 januari 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 18 (unaniem)
Afwezig: 1 (LB)

Voorgesteld besluit

de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan 'huis Kweekduin' gelegen aan Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

Aanleiding en beoogd effect

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Overveen 2013' heeft de raad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het betreffende perceel aan de Bloemendaalseweg 166, te Overveen. Bij nadere uitwerking bleek echter dat de wijzigingsbevoegdheid een omissie bevat.

Ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Overveen 2013 heeft de gemeente haar intenties voor het perceel vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid. De gestelde voorwaarden in de bevoegdheid ten aanzien van oppervlakte, situering en massa, onderstrepen dit en geven een duidelijk kader weer. Door de omissie in de wijzigingsbevoegdheid is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De verkeerd geformuleerde bevoegdheid beperkt de ontwikkeling in ruimtelijke zin.

In de wijzigingsbevoegdheid staat aangegeven dat: "Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd is het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Wonen - 2' te wijzigen...". Daarnaast stellen de voorwaarden dat er twee appartementenvilla's gerealiseerd mogen worden van een bepaalde maximale maatvoering qua oppervlakte, hoogte en minimale afstand tot de perceelgrenzen. Deze kaders, en hiermee de ruimtelijke impact, zijn uitgewerkt in bijgevoegde plattegrond.

Een deel van het perceel Bloemendaalseweg 166 is echter bestemd als 'Verkeer'. Doordat de bestemming 'Verkeer' niet expliciet wordt benoemd in de wijzigingsbevoegdheid is het niet mogelijk om deze bestemming te wijzigen met een wijzigingsprocedure. Enkel de bestemmingen 'Tuin-2' en 'Wonen-2' kunnen gewijzigd worden met behulp van de bevoegdheid. Dit gegeven, in combinatie met de gestelde voorwaarden, maakt dat de wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt kan worden om de ontwikkeling te realiseren. Het in stand houden van de bestemming 'Verkeer' zou er ruimtelijk gezien voor zorgen dat de onderlinge afstand tussen de twee appartementen-villa's zeer klein zou worden, waarmee de openheid van het perceel zou worden aangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt komt dit de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is op deze locatie, gezien de huidige bebouwing, echter wel wenselijk.

Om die reden is een andere planologische procedure vereist, namelijk een partiële herziening van het bestemmingsplan. Bij deze procedure stellen wij voor wel vast te houden aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de maatvoering, positionering en het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Op die manier is de rechtszekerheid van omwonenden gewaarborgd. De overgenomen voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende;

- a. er mogen ten hoogste twee eenvormige bouwmassa's op het perceel met een maximale oppervlakte van 900 m² worden gerealiseerd, waarvan:
 1. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 350 m² met een maximale goothoogte van 8 meter en nokhoogte maximaal 12 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 10 meter;
 2. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 550 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 5 meter.
- b. de gronden buiten de bouwvlakken worden bestemd als 'Tuin - 2';
- c. er mag een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd van maximaal 700 m²;
- d. er dient te worden aangetoond dat het plan verantwoord is:
 1. voor wat betreft locatiespecifieke stedenbouwkundige en architectonische aspecten, aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
 2. voor wat betreft de verkeersaspecten en de gemeentelijke parkeernorm;
 3. voor wat betreft eventueel aanwezig waardevol groen op het perceel;
 4. en voldoet aan wettelijke randvoorwaarden op het gebied van geluidshinder, luchtkwaliteit, geurhinder, bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten, cultuurhistorie en archeologie.

Coördinatieregeling

Voor de realisatie van dit project is een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning nodig. Vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Verlening van de omgevingsvergunningen is een bevoegdheid van het college. Bij de gangbare werkwijze wordt eerst een bestemmingsplan vastgesteld en na inwerkingtreding daarvan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. De procedures worden in dat geval na elkaar afgewikkeld en hebben verschillende rechtsgangen.

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt een wettelijke grondslag om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd af te doen. Deze coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk worden doorlopen. De verschillende besluiten worden met één procedure voorbereid. Het beoogd effect is helderheid, efficiencyvoordelen en tijdwinst.

Politieke keuzeruimte

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Overveen 2013 heeft de raad de wens uitgesproken een ontwikkeling op het perceel mogelijk te maken. Zij het binnen de ruimtelijke kaders zoals die in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden benoemd. Nu de wijzigingsbevoegdheid een omissie blijkt te bevatten, is het met deze procedure niet mogelijk de gewenste ontwikkeling te realiseren. Om die reden is een andere procedure vereist, namelijk een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit is een bevoegdheid van de raad, in tegenstelling tot de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid. Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is tevens een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Gedachtegang

Door de coördinatieregeling van toepassing te verklaren, wordt de onderlinge samenhang tussen verschillende besluiten binnen één project overzichtelijk voor belanghebbenden. Daarnaast kan er ook tijd worden gewonnen in de vervolprocedure. De omgevingsvergunning volgt dan de procedure van de herziening van een bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de rechtsbescherming. Concreet betekent dit dat de bestemmingsplanprocedure (ontwerp 6 weken ter inzage, mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) ook van toepassing is op de besluiten die met het bestemmingsplan gecoördineerd worden voorbereid.

De bestemmingsplanprocedure is leidend voor de 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. Eén uitspraak dus over het beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 8.3 Wro is er één enkele beroepsprocedure bij maar één instantie, 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. Nadeel is dat een negatieve uitspraak van de Afdeling voor bijvoorbeeld het bestemmingsplan ook het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen negatief kan beïnvloeden. De initiatiefnemer is op de hoogte van dit risico.

Overwegingen van het college

Gezien de omissie in de wijzigingsbevoegdheid, en het daardoor niet bruikbaar zijn van deze bevoegdheid, is er in het voortraject veel tijd verloren. Normaliter zou de wijzigingsbevoegdheid zijn doorlopen waarbij het plan een snellere doorlooptijd zouden hebben gehad. Immers, de kaders en voorwaarden stonden al omschreven in de bevoegdheid. Doordat er nu een andere procedure, met een langere doorlooptijd, nodig is, biedt de coördinatieregeling de mogelijkheid wat tijd terug te winnen. Dit is zowel voor de gemeente als de initiatiefnemer wenselijk. Doordat de voorwaarden en ruimtelijke kaders ten aanzien van de massa, goot- en nokhoogte, oppervlakte en situering uit de wijzigingsbevoegdheid worden gehonoreerd, blijft de rechtszekerheid van de omwonenden overeind. Daarnaast biedt de coördinatieregeling meer duidelijkheid en inzicht in de samenhang tussen verschillende besluiten.

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

In het kader van de coördinatieregeling is er geen sprake van participatie. Het betreft hier eenzijdig besluit van de gemeenteraad. Voor de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer wel contact gezocht omwonenden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in maart 2016 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Bij deze bijeenkomst zijn de ruimtelijke kaders gepresenteerd zoals deze door de raad destijds in de

wijzigingsbevoegdheid zijn bepaald. Tot slot heeft de initiatiefnemer een projectpagina geopend waarop omwonenden en geïnteresseerden op- en aanmerkingen kunnen maken op de plannen.

Communicatie

Toepassing van de coördinatieregeling maakt het mogelijk om besluiten te bundelen en in een keer te publiceren en ter inzage te leggen. Dat maakt de procedure overzichtelijker dan wanneer dit na elkaar plaatsvindt. Hierdoor hoeven omwonenden niet op verschillende momenten een eventuele zienswijze in te dienen. Dat vereenvoudigt de communicatie.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t.

Vervolgproces/evaluatie

Indien de raad instemt met het toepassen van de coördinatieregeling zal de initiatiefnemer zich richten op de verdere planvorming. Het traject van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zullen gelijk oplopen en gelijk ter inzage gaan nadat de raad respectievelijk het college hier een besluit over heeft genomen. Daarnaast stelt de initiatiefnemer een beeldkwaliteitplan op, conform de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Dit beeldkwaliteitplan is al enige tijd in ontwikkeling en enkele malen besproken met de welstandscommissie. Nadat het college het beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld, wordt dit document met het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen

Kaart ruimtelijke kaders wijzigingsbevoegdheid (2016043635)

Achterliggende documenten

-

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

Besproken in de commissie Grondgebied van 10-01-2017:

'De **voorzitter** concludeert dat het onderwerp als bespreekpunt naar de Raad van 26 januari 2016 gestuurd wordt.'