

Raadsvergadering d.d.	:	18 april 2019
Commissievergadering d.d.	:	2 april 2019
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2019001942
Productiedatum	:	19 februari 2019

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2, om zo de bouw van 10 woningen mogelijk te maken.

Voorgesteld besluit:

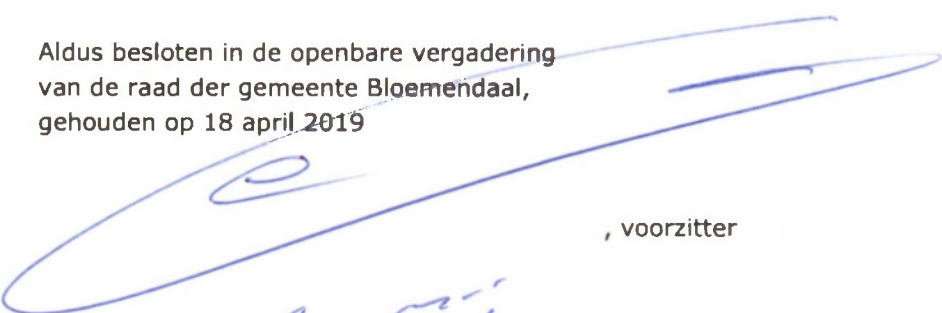
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019

besluit:

1. Het bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2 vast te stellen;
2. in te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen;
3. het bestemmingsplan voor een periode van zes weken er visie te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 18 april 2019



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 19

Stemmen tegen: 0

Afwezig: 0

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Brouwerskolkweg 2 vast te stellen;
in te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen;
het bestemmingsplan voor een periode van zes weken er visie te leggen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Uw raad heeft op 1 november 2018 het ontwerpbestemmingsplan Brouwerskolkweg 2 vastgesteld. Dit ontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen. Ter voltooiing van de bestemmingsplanprocedure wordt nu het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect is dat uw gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan vaststelt. Het bestemmingsplan vervangt de huidige bestemmingsplanmogelijkheden ter plekke, zoals die zijn geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2012. Met dit nieuwe bestemmingsplan komt er ruimte voor de bouw van 10 woningen in de gemeente. De bouw van woningen bijdraagt bij aan het realiseren van de afspraken die gemaakt zijn in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Politieke keuzeruimte

De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij uw raad.

Gedachtegang

Argumenten

1.1 De ontwikkelingen passing binnen het ruimtelijk kader uit de stedenbouwkundige visie.

Uw raad heeft in september 2014 de stedenbouwkundige visie voor de Brouwerskolkweg 2 e.o. te Overveen vastgesteld. Dit betreft het voormalige kantoor van de gemeentelijke dienst Publieke Werken met omliggende gronden. De visie is opgesteld om een ontwikkelingskader te scheppen voor marktpartijen die het perceel willen overnemen. In 2017 is de locatie Brouwerskolkweg 2 verkocht aan een ontwikkelaar. De stedenbouwkundige visie is daarna omgezet in dit bestemmingsplan.

1.2 De initiatiefnemer heeft omwonenden betrokken bij de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft in het kader van artikel 3.1.6 onder e Bro omwonenden betrokken bij de voorbereiding van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2.1 De ingediende zienswijze van omwonenden heeft geleid tot twee aanpassingen in het bestemmingsplan.

Omwonenden hebben een zienswijzen ingediend. De wethouder, dhr. Wijkhuisen, heeft in de commissievergadering van het ontwerpbestemmingsplan toegezegd de punten uit de zienswijzen van de omwonenden mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan

Punt 1. De omwonenden gaven aan dat in de stedenbouwkundige visie aangegeven staat dat het pad aan de voorkant van de woningen aan de Brouwerskolkweg 4 t/m 10 niet doorgetrokken mag worden naar het perceel aan de Brouwerskolkweg 2. In de verbeelding is dit geborgen door het toevoegen van een aanduiding 'Pad uitgesloten' op de strook groen ten zuiden van het plangebied.

Punt 2. Als tweede punt gaven omwonenden aan dat in de stedenbouwkundige visie aangegeven werd dat het bestemmingsplan getoetst moet worden aan de 'Welstandsnota 2013' en specifiek het welstandsgebied 22. Alle nieuwbouw wordt te allen tijde getoetst aan de Welstandsnota die op dat moment geldig is. Daardoor is niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat dit nodig is. Omdat omwonenden dit echter belangrijk vinden nemen we in de

toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 3.4.3 op dat een bouwplan aan de geldende welstandsnota getoetst moet worden.

2.2 De ingediende zienswijze van ProRail heeft geleid tot één aanpassing in het bestemmingsplan.

ProRail gaf in de zienswijze aan dat wanneer er een trillingsbron aanwezig is, het aspect trillingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moet worden. Naar aanleiding van deze zienswijze is een onderzoek naar trillingen uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de eisen uit de SBR richtlijn B: Hinder voor personen in gebouwen.

Om te kunnen voldoen aan de eisen mogelijk aanpassingen aan de woningen nodig. Om zeker te zijn dat de toekomstige bewoners geen trillingshinder ondervinden is dit in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan, paragraaf 6.2.1.g en paragraaf 6.2.2.h, staat dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moet worden dat in het gebouw voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR Richtlijn B.

Het onderzoek naar trillingen is opgenomen als bijlage 5 in het bijlagenboek.

2.3 Er zijn drie ambtelijke wijzigingen.

In de nota beantwoording zienswijzen zijn tevens drie ambtelijke wijzigingen opgenomen.

Wijziging 1. In het ontwerpbestemmingsplan is een onderzoek opgenomen naar geluidwerende gevels. In dit onderzoek wordt gesproken van een Lden van 58. Dit moet een Lden van 57 zijn. Het onderzoek is op dit punt aangepast en te vinden in bijlage 2 van het bijlagenboek.

Wijziging 2. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 4.9.1 dat in paragraaf 4.10 wordt ingegaan op flora en fauna. Dit is niet het geval. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op flora en fauna. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Wijziging 3. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 5.1 dat een bestemmingsplan in principe een duur heeft van 10 jaar. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. Het bestemmingsplan zal dan van rechtswege een omgevingsplan worden. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Kanttekeningen

1.3 Het nieuw te bouwen woningtype is niet opgenomen in de voorbeelduitwerkingen in de stedenbouwkundige visie.

Uw raad heeft in september 2014 de stedenbouwkundige visie voor de Brouwerskolkweg 2 e.o. te Overveen vastgesteld. In deze stedenbouwkundige visie staan ontwikkelingskaders die gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van de Brouwerskolkweg 2. De stedenbouwkundige visie geeft niet alleen woningtype aan, maar ook kaders t.a.v. footprint, hoogte, positionering en grondgebonden woningen. Het voorgestelde plan past binnen deze kaders.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor het vaststellen van het bestemmingsplan, anders dan het besluit om het bestemmingsplan aangepast of niet vast te stellen. Wanneer er wordt gekozen om het bestemmingsplan niet definitief vast te stellen, blijft het huidige bestemmingsplan ter plaatse van kracht. Daardoor zal de gewenste ontwikkeling niet mogelijk zijn.

Overwegingen van het college

Het college stemt in met de beantwoording van de zienswijze en de wijze waarop het bestemmingsplan is aangepast.

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen extra middelen te worden vrijgemaakt. Deze blijven binnen de daarvoor beschikbaar gestelde budgetten. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn omwonenden en overlegpartners op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend en waarvan de beantwoording te lezen is in de Nota beantwoording zienswijzen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken. Wanneer er geen bezwaren zijn, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de initiatiefnemer het plan uitvoeren. Het verlenen van een omgevingsvergunning om het plan mogelijk te maken is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders. Pas nadat de omgevingsvergunning verleend is, kan gestart worden met de realisatie van het plan.

Samenwerking (Heemstede)

Samenwerking met Heemstede is voor dit plan niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Na het nemen van het besluit staat het bestemmingsplan open voor beroep. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de initiatiefnemer vervolgstappen nemen om het plan te realiseren.

Evaluatie

Een evaluatie is niet van toepassing.

Bijlagen

Verbeelding bestemmingsplan (2019001962)
Regels en toelichting bestemmingsplan (2019001964)
Bijlagenboek bestemmingsplan (2019001963)
Nota beantwoording zienswijzen (2019001953)

Achterliggende documenten

Stedenbouwkundige visie Brouwerskolkweg 2 (2014054749)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.