

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : de heer H. Wijkhuizen (wethouder)
Domein : Fysieke Leefomgeving
Team : Ruimtelijke Ordening
Opsteller : M. Dedding
Onderwerp : Uitwerkingsplan J.W. Frisolaan 9-15
Overveen : 24 april 2023
Zaaknummer : 1017681

BESLUIT genomen door B&W d.d. 2 mei 2023

Uitwerkingsplan J.W. Frisolaan9-15

Het college besluit :

1. de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen
2. het uitwerkingsplan 'Overveen 2013, 2^e uitwerking' (NL.IMRO. NL.IMRO.0377.OV2012up002-VA01) (locatie J.W. Frisolaan 9-15) gewijzigd vast te stellen.

Dit voorstel gaat over het uitwerkingsplan voor de J.W. Frisolaan 9-15.

Fatale datum en reden	n.v.t.
Intern/extern advies ingewonnen	Ja, Groen, Stedenbouw, ODIJ, Verkeer, Ruimtelijke Ordening
Bevoegdheid	College
Procedurevoorstel	n.v.t.
Openbaar	Ja
Voorlichting	n.v.t.
Bestuurlijke termijn agenda	Nee
Stukken naar de Raad via Griffie	Nee

1. Aanleiding

Op het perceel van de J.W. Frisolaan 15 te Overveen ligt de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Deze bestemming geeft aan dat er een uitwerkingsplan moet komen voor het gebied. In het bestemmingsplan is er ruimte voor het uitwerken van woningbouw met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 40 woningen per hectare bedragen;
- b. er mogen geen woningen worden opgericht binnen een strook van 25 meter vanaf de spoorlijn;
- c. per woning geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
- d. minimaal vijf woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter;
- e. minimaal tien woningen dienen aaneengesloten gebouwd te worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
- f. minimaal 35% van de overige woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
- g. de overige woningen dienen gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 75° bedragen;
- i. het gebied dient aan 2 zijden middels een wijkontsluitingsweg, aansluitend op de Ernst Casimirlaan, te worden ontsloten;
- j. binnen het gebied dient één fiets- en voetgangersroute te worden gerealiseerd;
- k. het bepaalde in Artikel 20 en Artikel 15 is overeenkomstig van toepassing.

Er is een aanvraag ingediend voor het realiseren van twee appartementen en twee twee-onder-een-kap woningen met een bijbehorend aantal parkeerplaatsen. Deze uitwerking van het uitwerkingsplan past binnen de uitwerkingsregels.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 21 november 2022 tot en met 2 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er gesprekken geweest tussen omwonenden en de eigenaren van het perceel. Deze gesprekken, gezamenlijk met de beantwoording van de zienswijzen hebben gezorgd voor 1 aanpassing van het plan. De verbeelding van het uitwerkingsplan is aangepast. De bestemming 'Wonen' buiten bouwvlak is ingeperkt en vervangen door een strook voor het realiseren van groen in een plantvakstrook.

2. Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen
2. het uitwerkingsplan 'Overveen 2013, 2^e uitwerking' (NL.IMRO. NL.IMRO.0377.OV2012up002-VA01) (locatie J.W. Frisolaan 9-15) gewijzigd vast te stellen

3. Het beoogd effect

Het beoogd effect is medewerking verlenen aan het uitwerkingsplan welke de bouw van 2 appartementen en 2 twee-onder-één-kap woningen mogelijk maakt.

4. Politieke keuzeruimte

Om het plan mogelijk te maken is een uitwerking van het bestemmingsplan nodig. Het vaststellen van een uitwerkingsplan dat aan de uitwerkingsregels voldoet is een bevoegdheid van het college. Dit uitwerkingsplan past binnen de eerder vastgestelde uitwerkingsregels, waardoor het vaststellen van het uitwerkingsplan een bevoegdheid van het college is.

5. Gedachtengang

Argumenten

1. *Het uitwerkingsplan past binnen de eerder door de gemeenteraad vastgestelde uitwerkingsregels.*

De uitwerkingsregels zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan Overveen 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is in het bestemmingsplan verwerkt als een uitwerkingsplicht. Met de vaststelling van het uitwerkingsplan Wimbledon Overveen is het grootste gedeelte van de uitwerkingsplicht uitgewerkt. Met dit uitwerkingsplan wordt de hele uitwerkingsplicht uitgewerkt.

2. Het plan past binnen de Structuurvisie van de gemeente Bloemendaal

Volgens de Structuurvisie valt het plangebied binnen de dorpenzone. Binnen deze zone worden ruimtelijke ontwikkelingen opgevangen. Het uitwerkingsplan zorgt hiervoor.

3. Alle interne en externe adviezen op het uitwerkingsplan zijn positief

Voor de beoordeling van het uitwerkingsplan is het plan gedeeld met interne en externe experts. Het uitwerkingsplan is positief beoordeeld vanuit ruimtelijke ordening, stedenbouw, verkeer, weg en water, groen, veiligheidsregio en de Omgevingsdienst IJmond.

4. Het uitwerkingsplan is in lijn met een eerder principebesluit

In 2018 is er een besluit genomen op een principeverzoek voor dezelfde locatie. In het principeverzoek wordt ook gesproken over het toevoegen van vier woningen op het perceel. Het besluit op dit verzoek was positief.

5. De zienwijzen geven aanleiding tot een kleine wijziging van het plan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er gesprekken geweest tussen omwonenden en de eigenaren van het perceel. Deze gesprekken, gezamenlijk met de beantwoording van de zienswijzen hebben gezorgd voor 1 aanpassing van het plan. De verbeelding van het uitwerkingsplan is aangepast. Dit zorgt voor een verbetering van het plan.

6. Een groot zorgpunt uit de zienswijzen, het behoud van de prunus, is toegezegd door de eigenaren van het perceel.

Omwonenden hechten veel waarde aan de prunus die op dit moment aanwezig is op het perceel. Op de locatie van de prunus wordt een keermogelijkheid voor auto's ingericht. Er is geoordeeld dat de draaibewegingen van auto's naast deze prunus kunnen plaats vinden. Daarnaast hebben de eigenaren van het perceel hebben per e-mail toegezegd de prunus te laten staan.

Kanttekening

1. Een aantal omwonenden had bij het principeverzoek aangegeven op voorhand bezwaar te hebben tegen het voorgestelde plan.

Deze bezwaren zijn in 2017, bij de behandeling van het principeverzoek, met de gemeente Bloemendaal gedeeld. Na het behandelen van het principeverzoek heeft de initiatiefnemer het plan verder aangepast en geconcretiseerd en daarna gedeeld met de omwonenden. Hierop heeft een omwonende zich met een opmerking op het plan gemeld bij de gemeente Bloemendaal. Deze opmerking ging over een prunus op het perceel waarbij er zorgen waren of deze met de uitvoering van dit plan behouden kan blijven. De conclusie is dat deze prunus bij de uitvoering van het plan behouden kan blijven, waardoor deze opmerking opgelost is. Er hebben zich verder geen belanghebbenden met bezwaren op voorhand gemeld bij de gemeente Bloemendaal.

Alternatieven

1. Een alternatief is om geen medewerking te verlenen met dit uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan past echter in alle eerder gestelde regels, waardoor dit geen reëel alternatief is.

6. Middelen

Welke middelen zijn er nodig om het besluit uit te voeren?

Financiële middelen

Voor de behandeling van een uitwerkingsplan worden leges geheven.

Personele middelen

Niet van toepassing.

Organisatorische middelen

Niet van toepassing.

7. Participatie

Initiatiefnemer heeft voorafgaand van het indienen van het principeverzoek en het uitwerkingsplan het plan besproken in gesprekken met de direct omwonenden van het perceel.

Tevens zijn er naar aanleiding van de zienswijzen gesprekken geweest tussen omwonenden en de eigenaren van het perceel, om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de punten in de zienswijzen.

8. Communicatie

Het ontwerpuitwerkingsplan is voor een periode van zes weken, van 21 november 2022 tot en met 2 januari 2023 ter visie gelegd. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zullen na vaststelling van de nota beantwoording van zienswijzen een kopie van deze nota ontvangen, zodat ze antwoord hebben op hun zienswijzen.

Na vaststelling van het uitwerkingsplan zal het plan voor gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbinnen een ieder beroep kan indienen bij de Raad van State.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

9. Milieu-aspecten

Alle woningen worden gasloos gerealiseerd. Daarnaast past het plan binnen de gestelde stikstofeisen. Tot slot is de quickscan ecologie positief beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond.

10. Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

11. Vervolgproces/evaluatie

Na vaststelling van het uitwerkingsplan zullen de volgende stappen doorlopen worden:

- Uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage liggen, waarbinnen een ieder beroep indienen.

Bijlagen

Verbeelding

Regels

Toelichting

Bijlage 1 – Indicatief grondonderzoek uitbouw

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 – Stikstofonderzoek

Bijlage 5 – Trillingenonderzoek

Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 – Nota beantwoording zienswijzen

Domeinmanager Fysieke Leefomgeving,

M. Fopma