

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder R. Kruijswijk
 Afdeling : Beleid - E. Donkers
 Taakveld : 801. Ruimtelijke ordening
 Subtaakveld : 801001. Bestemmingsplannen
 Onderwerp : Vaststellen wijzigingsplan Raakterrein
 Overveen : 21 februari 2018
 Registratienummer : 2018002770
 Registratienum- : Plankaart(2018002977), Regels(2018002978), Toelichting(2018002979), Bijlagen
 mer(s) bijlage(n) (2018003122 t/m 2018003131)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 27 februari 2018

Vaststelling wijzigingsplan Raakterrein Bennebroek

Het college besluit:

1. het wijzigingsplan voor het Raakterrein in Bennebroek vast te stellen;
2. voor een periode van 6 weken ter visie te leggen.

Vaststellen wijzigingsplan Raakterrein

n.v.t.

<u>Fatale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuursplanner</u>
n.v.t.	Ja, Groen, Water, Verkeer, OD Ijmond, Juridische zaken	College	Uitsluitend B&W	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	advertentie, website, brief	Nee

Afschriften aan: afd. Beheer

Bespreken in B&W:	Nee
-------------------	-----

1. **Aanleiding**

Om herbestemming mogelijk te maken van het Raakterrein te Bennebroek is in het bestemmingsplan Oude Kern 2013 een wijzigingsgebied opgenomen. Omdat de ontwikkelingswens nog steeds actueel was, is in het bestemmingsplan Bennebroek 2016 het wijzigingsgebied overgenomen. Het wijzigingsgebied maakt het mogelijk om de bestemming van het gebied te wijzigen in de bestemmingen [Maatschappelijk](#), [Wonen-1](#), [Groen](#), [Tuin](#) en [Verkeer](#).

De Hartekampgroep, eigenaar van de grond, wil van de wijzigingsmogelijkheid gebruik maken. Zij hebben hiervoor een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke op 12 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als gevolg daarvan is nu het wijzigingsplan opgesteld. Het wijzigingsplan behelst één gebouw ten behoeve van een zorginstelling met dagbesteding waarbij op de begane grond een zorgfunctie is toegestaan en op de verdiepingen een zorgfunctie en woonfunctie. Daarnaast worden er vijf drie-onder-1-kap-woningen gerealiseerd. Dit is conform de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Inmiddels heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen, zijn ingekomen zienswijzen behandeld en wordt het plan voorgelegd voor vaststelling.

2. **Voorgesteld besluit**

Het college besluit het wijzigingsplan voor het Raakterrein in Bennebroek vast te stellen en voor een periode van 6 weken ter visie te leggen.

3. **Het beoogd effect**

Het beoogd effect is dat na vaststelling van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd om de nieuwbouw op het Raakterrein te realiseren.

4. **Politieke keuzeruimte**

Het college is het bevoegd gezag om het wijzigingsplan vast te stellen. Omdat de voorwaarden voor het wijzigingsgebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, welke de raad heeft vastgesteld, is er bij het wijzigingsplan geen rol voor de raad. De politieke keuzeruimte bestaat uit de wijze waarop de zienswijzen beantwoord zijn en geleid hebben tot een kleine aanpassing van het plan.

5. **Gedachtengang**

Argumenten

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft na vaststelling voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en in die periode zijn er door 3 personen zienswijzen ingediend en door 2 instanties overlegreacties gegeven. Deze reacties zijn in de Nota van Zienswijzen samengevat.

- a) Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plankaart. Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van de Witte de Withlaan 35, wonend direct ten noorden van het plangebied, is besloten om het noordelijke woningblok een beetje naar rechts te kantelen. Daardoor is de kans op inkijk van toekomstige bewoners in de tuin van de Witte de Withlaan 35 verder verkleind.
- b) Tijdens de inloopavond voor het ontwerp-wijzigingsplan werd er opgemerkt dat de private buitenruimten bij de woningen op de plankaart gesitueerd waren binnen de bestemming Groen. Omdat de bestemming Groen gebruikt wordt voor openbaar groen, is dit geen juiste weergave van het bedoelde gebruik. Daarom zijn de private buitenruimte nu opgenomen in de bestemming Groen met een aanduiding 'besloten groen', om het bebouwen van de buitenruimten te voorkomen.

Kanttekening

De overlegreacties en zienswijzen zijn door het college in overleg met initiatiefnemer behandeld en beantwoord, wat heeft bijgedragen aan een gedegen planvorming.

- a) Hoewel de draaiing van het noordelijk woningblok niet noodzakelijk is om te voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid, heeft de initiatiefnemer aangegeven bereid te zijn om aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen. Een meer gedragen plan is een verbetering van het plan.

- b) De aanpassing van de bestemming van de buitenruimten is noodzakelijk om juist te bestemmen. Wanneer de plankaart op dit punt niet wordt aangepast, dan vallen de private buitenruimten binnen de zone met een openbare functie.

Alternatieven

Het alternatief is om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, hierdoor zal de ontwikkeling vertragen of helemaal niet uitgevoerd worden. Dit is echter niet wenselijk omdat het plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.

6. Financiële middelen

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd, de kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Op 19 februari 2018 is de anterieure overeenkomst ondertekend, waarmee de kosten van het project naar initiatiefnemer worden doorberekend. Hierin is ook een planschade overeenkomst opgenomen. De kosten voor het volgen van de wijzigingsprocedure zijn via de legesverordening aan initiatiefnemer doorberekend.

7. Participatie

Het ontwerp-wijzigingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is er op 7 december een inloopavond georganiseerd. Daarnaast hebben overleginstanties en inwoners een reactie en zienswijze kunnen indienen. Hier is door in totaal 6 partijen gebruik van gemaakt. Na vaststelling van het wijzigingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar te maken.

8. Communicatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan ligt het plan nog eenmaal voor een periode van zes weken ter inzage. Daarnaast krijgen de indieners van overlegreacties en zienswijzen na vaststelling per brief te horen hoe hun zienswijze is verwerkt in het plan.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

9. Milieu-aspecten

De milieuaspecten zijn opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan, o.a. in de vorm van een duurzaamheids-paragraaf.

10. Samenwerking (Heemstede)

Samenwerking met Heemstede is voor dit plan niet van toepassing.

11. Vervolgproces/evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Plankaart	(2018002977)
Regels	(2018002978)
Toelichting	(2018002979)
Bijlagen bij de toelichting	(2018003122 t/m 2018003131)

Achterliggende documenten

Beeldkwaliteitsplan Raakterrein (2017017390)

Ambtelijk opdrachtgever,

V. J. D. Portanger