

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering : 11 juli 2012
Nummer : 17
Commissie : Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder : wethouder T. Kokke
Afdeling : Bouwen en Wonen
Opsteller : Jeroen Rozema
Productiedatum : 29 mei 2012
Vaststellingsdatum B&W : 12 juni 2012
Fatale datum : 12 juli 2012
Registratienummer : 2012061341
Reg. nrs(s) bijlage(n) : Toelichting (2012061869) niet afgedrukt, toegang via het RIS
Regels (2012061868) niet afgedrukt, toegang via het RIS
Verbeelding
(2012061861, 2012061862, 2012061863, 2012061864,
2012061865, 2012061866, 2012061867)
Zienswijzen (2012057481) niet afgedrukt, toegang via het RIS
Nota van zienswijzen (2012061870)
Staat van wijzigingen (2012061871)
Advies RCE villa Wildhoef (2012011843)

Onderwerp : vaststellen bestemmingsplan Bloemendaal 2012

Korte inhoud voorstel

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad besloten het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012 ter visie te leggen. Gedurende de ter visie termijn zijn er 57 zienswijzen ingediend. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen tot een aanpassing in het definitieve bestemmingsplan geleid. Ook is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het college stelt de raad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen en de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan te beantwoorden.

1. Aanleiding

In het collegeprogramma 2009-2014 is bepaald dat alle verouderde bestemmingsplannen moeten worden herzien. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is namelijk bepaald dat gemeenten alle bestemmingsplannen die voor 1 juli 2003 zijn vastgesteld vóór 1 juli 2013 moeten herzien, omdat zij anders vanaf die datum geen leges meer mogen heffen voor omgevingsvergunningen. Ons college heeft zich daarom ten doel gesteld om voor 1 juli 2013 alle verouderde bestemmingsplannen te herzien.

2. Probleem- en doelstelling/oplossingen/effecten

Op dit moment gelden er voor de kern Bloemendaal 25 bestemmingsplannen, te weten 11 gebiedsbestemmingsplannen en 14 herzienings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt al deze 25 bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld volgens het Bloemendaalse Handboek voor Bestemmingsplannen dat de uniformiteit van de gemeentelijke bestemmingsplannen waarborgt. Het nieuwe bestemmingsplan Bloemendaal 2012 is grotendeels conserverend van aard.

Als gevolg van het toepassen van de systematiek uit het handboek zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gebouwen en percelen in een aantal gevallen beperkt of juist iets uitgebreid ten opzichte van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Uw raad heeft op 26 januari 2012 ingestemd met deze wijzigingen in de systematiek van bestemmen. Wij beschouwen deze wijzigingen als bekend en zullen deze daarom hier niet herhalen.

Uw raad heeft op 26 januari ook ingestemd met het verwerken van zeven principebesluiten in het nieuwe bestemmingsplan. Wij beschouwen deze plannen als bekend en zullen deze daarom hier niet herha-

len. In hoofdstuk 6 van de toelichting worden de betreffende plannen toegelicht en wordt uiteengezet op basis van welke afwegingen is besloten om mee te werken aan deze plannen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 februari t/m 22 maart 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze op het plan indienen.

Wij hebben gedurende de ter visie termijn in totaal 57 zienswijzen ontvangen. In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en ons voorstel voor de beantwoording, verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota zienswijzen.

- Het bouwvlak van het nog te bouwen appartementencomplex aan de Potgieterweg 9 is aangepast. In een aantal zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat het appartementencomplex te dicht bij de woningen aan Zomerzorgerlaan 30 t/m 40 is gelegen, terwijl het gebouw daar qua bouwmassa niet bij aansluit. Wij stellen voor om het bouwvlak daarom een stuk te verschuiven, zodat de bouwmassa meer vrij komt te liggen ten opzichte van de woningen aan de Zomerzorgerlaan 30 t/m 40.
- Het bouwvlak van de woning aan de Hoge Duin en Daalseweg 25 is aangepast. In het huidige bestemmingsplan Bloemendaalse Park/ Duin en Daal is het mogelijk om een vierde bouwlaag op deze woning te bouwen. Deze bouwmogelijkheid was in het ontwerp bestemmingsplan gehandhaafd. De bewoner van de Hoge Duin en Daalseweg 23 heeft bezwaar tegen de bouw van een vierde bouwlaag. Ons college heeft in overleg met de eigenaar van nummer 23 en bezwaarmaker de vierde bouwlaag wegbestemd en het betreffende vloeroppervlak gecompenseerd middels een groter bouwvlak.
- In één zienswijze werd ons college erop gewezen dat de aanduiding 'landschapswaarden' per abuis ontbrak op de gronden van de cricketclub aan de Donkerelaan. Deze aanduiding is in het voorliggende plan alsnog opgenomen.
- De eigenaar van Landgoed Caprera heeft bezwaar gemaakt tegen het vervallen van de mogelijkheid om via een vrijstellingsbevoegdheid een woning op dit landgoed te bouwen. De eigenaar heeft voor de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan tevens een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning bij landgoed Caprera. Omdat ons college altijd heeft gecommuniceerd dat burgers tot aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan nog gebruik konden maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood, stellen wij uw raad voor om de bovenstaande bouwmogelijkheid te handhaven. Wel stellen wij voor om de randvoorwaarden waaronder deze woning mag worden gebouwd aan te scherpen, zodat er meer rechtszekerheid voor de omgeving ontstaat. De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan de bouw van deze woning staan beschreven in artikel 17.5.

Ambtshalve wijzigingen

In het definitieve bestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste ambtshalve aanpassingen. Voor een volledig overzicht van de ambtshalve aanpassingen, verwijzen wij u naar de bijgevoegde staat van wijzigingen:

- De Natuur-1 bestemming in de deelgebieden Duin en Beek en Duinzicht op Park Brederode is omgezet naar de Tuin-1 bestemming. In de nu geldende uitwerkingsplannen voor Duin en Beek en Duinzicht is bepaald dat er geen bergingen mogen worden gebouwd en dat op elk woonperceel 75 m² verharding is toegestaan. In de Natuur-1 bestemming mag een berging van 10 m² worden gebouwd en is geen verharding toegestaan. De Tuin-1 bestemming sluit beter aan bij het regime van de nu geldende uitwerkingsplannen, omdat in deze bestemming ook geen bebouwing is toegestaan, maar wel 75 m² van het perceel mag worden verhard. Het laten vervallen van de mogelijkheid om een berging van 10 m² te bouwen betekent overigens niet dat bewoners helemaal geen bijgebouwen meer kunnen bouwen. Bewoners hebben namelijk nog wel de mogelijkheid om een beperkt oppervlak aan bijgebouwen vergunningsvrij te bouwen.
- Bij veel gebouwen in Bloemendaal Dorp en Kinheimpark was in het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal per abuis een te lage bouwhoogte bestemd. Aan de hand van gemeentelijke inventarisatiekaarten (die zijn gemaakt op basis van bouwtekeningen) is alsnog de juiste bouwhoogte voor de betreffende panden opgenomen.
- Per abuis was in het ontwerp bestemmingsplan een te klein bouwvlak bestemd voor het instructielokaal van Thijssse's Hof (Mollaan 4) en de nieuwe vleugel van verzorgingstehuis Wildhoef (Donkerelaan 285). De bouwvlakken zijn in het nu voorliggende plan gecorrigeerd, zodat deze in overeenstemming zijn met de betreffende principebesluiten (Thijssse's Hof d.d. 14 juni 2011; verzorgingstehuis Wildhoef d.d. 4 juli 2011). Tegen beide plannen zijn overigens geen zienswijzen ingediend.
- In het ontwerp bestemmingsplan waren een aantal waterlopen uit de Waterlegger van Rijnland

niet in de verbeelding opgenomen. In het nu voorliggende plan zijn alle waterlopen uit de legger alsnog op de verbeelding verwerkt.

- Op percelen met de bestemming Maatschappelijk, Kantoor en Horeca zijn de voortuin en de zijtuin tot halverwege de zijgevel als Tuin bestemd. In het ontwerp bestemmingsplan was in de meeste gevallen het gehele perceel als Maatschappelijk, Kantoor of Horeca bestemd. Bij horeca-gelegenheden met een terras aan de voorzijde is de bestemming Horeca echter voor het gehele perceel gehandhaafd.
- Op percelen met de bestemming Kantoor en Horeca hebben wij de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 30 m² aan bijgebouwen te bouwen. In het ontwerp bestemmingsplan was het niet mogelijk om op gronden met de bestemming Kantoor en Horeca bijgebouwen te bouwen.

Daarnaast stellen wij u voor de bedrijfsbestemming met wijzigingsbevoegdheid naar 3 woningen voor de Kinheimweg 1 en 1A in het definitieve bestemmingsplan te wijzigen in een woonbestemming. Ons college heeft op 17 januari 2012 besloten het wijzigingsplan 'Kinheimpark 3e wijziging' na een ter visie termijn van 6 weken vast te stellen. In dit wijzigingsplan wordt de bouw van 3 woningen op het voormalig bedrijfsperceel van installatiebedrijf Lindeman mogelijk gemaakt. Omdat het wijzigingsplan vlak voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan is vastgesteld, konden wij het wijzigingsplan niet meer laten opnemen in het ontwerp bestemmingsplan. Omdat de bestemming inmiddels is gewijzigd, stellen wij u voor om in het definitieve bestemmingsplan alsnog de bestemming Wonen op te nemen. Wij wijzen u er wel op dat het wijzigingsplan Kinheimpark 3^e wijziging nog niet onherroepelijk is, omdat tegen het wijzigingsplan beroep is ingesteld bij de Raad van State. Mocht de Raad van State de ingestelde beroepen gegrond verklaren en het vaststellingsbesluit vernietigen, dan adviseren wij u om een amendement in te dienen waarmee de voorgestelde woonbestemming alsnog wordt teruggebracht naar een bedrijfsbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar 3 woningen.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen in het definitieve bestemmingsplan, verwijzen wij u naar de bijgevoegde staat van wijzigingen.

Toezeggingen ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012 in de commissie Grondgebied en de raad in januari 2012, heeft ons college twee toezeggingen gedaan in het kader van dit bestemmingsplan. In deze paragraaf informeren wij u over deze toezeggingen.

- *Villa Wildhoef*: wij hebben toegezegd over het plan een collegiaal advies aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te vragen. Het collegiaal advies van de Rijksdienst (d.d. 25 april 2012) hebben wij als bijlage bij de toelichting opgenomen (2012011843). De Rijksdienst adviseert positief over het plan, maar wijst erop dat de architectuur en materialisering van de vleugels een aandachtspunt zijn bij de uitwerking van het plan. Omdat in een bestemmingsplan geen eisen kunnen worden gesteld over de architectonische uitwerking van een plan, zullen wij dit advies meenemen bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de vleugels.
- *Dakterrassenbeleid*: wij hebben toegezegd een dakterrassenbeleid op te stellen. Het dakterrassenbeleid hebben wij onlangs vastgesteld en ter kennisname naar uw raad gestuurd. Omdat het bestemmingsplan Bloemendaal ten tijde van het vaststellen van het dakterrassenbeleid al gereed was voor besluitvorming, hebben wij ervoor gekozen om dakterrassenbeleid niet te verwerken in het definitieve bestemmingsplan Bloemendaal 2012. Het dakterrassenbeleid zal daarom als toetsingskader worden gebruikt wanneer er een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt ingediend voor de bouw van een dakterras.

3. Financiële aspecten/risico's

Planschade risico

De woonpercelen zijn bestemd op basis van de systematiek uit de nota bijgebouwen 2010. Omdat deze systematiek afwijkt van de systematiek die in een aantal oude plannen werd toegepast, worden de bouwmogelijkheden van sommige percelen ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In deze gevallen bestaat het risico dat bewoners planschade zullen claimen bij de gemeente.

Volgens juridisch advies van Langhout & Wiarda Juristen wordt het risico op planschade door toepassing van de nota bijgebouwen weggenomen door bewoners minimaal 10 maanden de tijd te geven een bouwplan op basis van het oude bestemmingsplan in te dienen. Wij hebben daarom op 16 december 2010 een publicatie in het Weekblad Kennemerland-Zuid geplaatst, waarin de huidige wijze van bestemmen is toegelicht. In deze publicatie zijn bewoners geïnformeerd over de mogelijkheid om op basis van de oude bouwmogelijkheden een bouwplan te realiseren.

Alle inwoners en organisaties in Bloemendaal zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan. In deze brief is nogmaals gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van de bouwrechten die het huidige bestemmingsplan biedt. Indien voor de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan (10 februari 2012) een aanvraag omgevingsvergunning op basis van het oude bestemmingsplan is ingediend, heeft ons college de betreffende bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Enkele bewoners hebben geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend, maar hebben uw raad via een zienswijze verzocht om niet gebruikte bouwen gebruiksmogelijkheden te handhaven. Indien hier geen concreet bouwplan of principeverzoek ten grondslag ligt, stellen wij voor deze verzoeken niet te honoreren.

Met de initiatiefnemers van de in hoofdstuk 6 beschreven principebesluiten heeft ons college een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Eventuele planschadeclaims van omwonenden kunnen hierdoor bij de betreffende initiatiefnemers in rekening worden gebracht. Voor het kinderdagverblijf Bispinckpark is geen planschade overeenkomst afgesloten, omdat de gemeente Bloemendaal zelf de grondeigenaar is. Voor het pand aan de Verbindingsweg 1/ 1A is ook geen planschade overeenkomst afgesloten, omdat de bouwmogelijkheden van dit perceel afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Deadline vaststellen bestemmingsplan

In de Wet Ruimtelijke Ordening is bepaald dat uw raad een bestemmingsplan binnen 12 weken na de ter visie termijn moet vaststellen. Indien het bestemmingsplan niet binnen 12 weken wordt vastgesteld, kunnen belanghebbenden de gemeente in gebreke stellen. Dit betekent dat de gemeente een dwangsom moet betalen voor elke dag dat het bestemmingsplan niet is vastgesteld.

Indien de gemeente in gebreke wordt gesteld, dient uw raad het bestemmingsplan binnen 2 weken alsnog vast te stellen. Indien het bestemmingsplan niet binnen 2 weken na de in gebreke stelling wordt vastgesteld, kan de verzoeker de onderstaande bedragen van de gemeente opeisen:

- Voor de eerste veertien dagen: €20,- per dag;
- Voor de daaropvolgende veertien dagen: €30,- per dag;
- Voor de overige dagen €40,- per dag;

De maximale dwangsom die een verzoekers kan opeisen voor het niet tijdig vaststellen van een bestemmingsplan bedraagt in totaal €1.260,-.

De ter visie termijn van het ontwerp bestemmingsplan liep op 22 maart 2012 af. Formeel dient het bestemmingsplan dus uiterlijk 15 juni 2012 te worden vastgesteld. Het is echter niet mogelijk om het plan nog voor de raadsvergadering van juni te agenderen. Daarom adviseren wij uw raad om het bestemmingsplan in de vergadering van 12 juli 2012 vast te stellen. Voorkomen moet worden dat het plan pas na het zomerreces wordt vastgesteld.

4. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012;
2. de staat van wijzigingen bij het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vast te stellen.

5. Uitvoering

Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het plan 6 weken ter visie gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, ontvangen een schriftelijke beantwoording van hun zienswijze.

Gedurende bovengenoemde termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep aantekenen tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Tegen die onderdelen van het bestemmingsplan die in het definitieve bestemmingsplan zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, kunnen belanghebbenden ook beroep aantekenen bij afdeling bestuursrechtspraak, indien zij geen zienswijze hebben ingediend op het betreffende onderdeel.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

Vanuit de commissie worden vragen gesteld over Euphrasia, Villa Wildhoef en Duinlustpark. Wethouder Kokke beantwoordt de vragen naar tevredenheid van de commissie.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt als besprekingspunt geagendeerd wordt voor de raadsvergadering van 11 juli 2012 en dat er enkele amendementen aangekondigd zijn.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juni 2012;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Bloemendaal 2012;
2. de staat van wijzigingen bij het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 vast te stellen.

Met inachtneming van amendement H

H Amendement: Bestemmingsplan Bloemendaal 2012

Aan : de voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal
c.c. :
Van : CDA
Onderwerp : amendement definitief bestemmingsplan Bloemendaal 2012 – raadsvoorstel 2012061341
Ons kenmerk : 2012066258
Bijlage(n) : geen
Datum : 10 juli 2012
Verzenddatum : 10 juli 2012

De raad van de gemeente Bloemendaal, in vergadering bijeen op 11 juli 2012,

Overwegende/ constaterende dat:

1. de woning aan de Posthumus Meyjeslaan 17 in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 (verbeelding blad 1) een woonbestemming heeft gekregen, maar de bestemming Groen rondom de woning voor het kadastrale perceel is gehandhaafd, omdat het perceel pas in 2011 kadastraal is afgesplitst als woonperceel en dit nog niet was verwerkt in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012; de bestemming Groen alleen wordt toegepast voor openbare gronden en dat woonpercelen altijd de bestemmingen Wonen en Tuin (en in sommige gevallen Natuur-1) krijgen;
2. in artikel 19.4 (*afwijken van de bouwregels in de bestemming Tuin*) per abuis is bepaald dat mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.2 **onder e** voor de bouw van een open zwembad, terwijl in lid 19.2.2 **onder g** is bepaald dat de bouw van zwembaden niet is toegestaan;
3. reeds bestaande, vergunde zwembaden in de bestemming Tuin als gevolg van de bepaling in artikel 19.2.2. onder g juridisch gezien zijn wegbestemd;
4. reeds bestaande, vergunde zwembaden en tennisbanen in de bestemming Wonen als gevolg van de bepalingen artikel 23.2.3. onder f en g juridisch gezien zijn wegbestemd;
5. in de artikelen 25 t/m 31, onder lid 3.1 (*omgevingsvergunningplicht in de Archeologie bestemmingen*) een omissie is opgetreden in de genoemde oppervlaktematen en diepte maten.

6. in de artikelen 25 t/m 31, onder lid 3.1 (*omgevingsvergunningplicht in de Archeologie bestemmingen*) een bepaling moet worden opgenomen om te voorkomen dat kabelexploatanten voor het leggen van elke kabel een aanlegvergunning nodig hebben.

Besluit:

1. bestemming 'Groen' van het kadastrale perceel Posthumus Meyjeslaan 17 (verbeelding blad 1) te wijzigen in de bestemming 'Tuin'.
2. de eerste zin van artikel 19.4 (*afwijken van de bouwregels in de bestemming Tuin*) te wijzigen in: 'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 **onder g** voor het bouwen van een open zwembad waarbij:'
3. aan artikel 19.1.1 toe te voegen: 'sub d. bestaande, vergunde zwembaden', en de bestaande sub 'd, e en f' te hernoemen tot sub 'e, f en g'.
4. aan artikel 23.1.1 toe te voegen: 'sub c. bestaande, vergunde zwembaden en tennisbanen', en de bestaande sub 'c, d en e' te hernoemen tot sub 'd, e en f'.
5. in artikel 25 t/m 31 de volgende wijzigingen te verwerken:
 - a. in artikel 25.3 lid 1 de zinsnede '...over een oppervlakte van meer dan 100 m2:' te wijzigen in de zinsnede '...over een oppervlakte van meer dan 3 m2 en een diepte van meer dan 30 cm:'
 - b. artikel 26.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 30 cm:'
 - c. artikel 27.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 30 cm:'
 - d. artikel 28.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 5,5 m:'
 - e. artikel 29.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 50 cm:'
 - f. artikel 30.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 50 cm:'
 - g. artikel 31.3 lid 1 aan te vullen met '...en een diepte van meer dan 5,5 m:'
6. in artikel 25 t/m 31, onder lid 3.1 (*omgevingsvergunningplicht*), toe te voegen 'sub j. waarbij de breedte van deze werken tenminste 1.25 meter bedraagt en de betreffende leiding geen vervanging is van een reeds aanwezige leiding' en de bestaande sub 'j t/m n' te hernoemen tot sub 'k t/m o'.

Besluit raad: Aangenomen

Stemmen voor: 19

Stemmen tegen: 0

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 12 juli 2012.

 , voorzitter

 , griffier

B.A.