

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	: 26 maart 2015
Nummer	: 2015030407
Commissie	: Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	: R. Kruijswijk
Afdeling	: Bouwen en Wonen
Opsteller	: Ricsi van Beek / Vivianne Lückers
Productiedatum	: 12 februari 2015
Vaststellingsdatum	: 24 februari 2015
B&W	
Fatale datum	: 24 februari 2015
Registratienummer	: 2015030407
Reg.nrs(s) bijlage(n)	: nota van beantwoording zienswijzen 2015024594 bestemmingsplan (toelichting) 2015033932 bestemmingsplan (regels) 2015033933 bestemmingsplan (verbeelding) 2015033931 bestemmingsplan (bijlagen) 2014064725 gewijzigd beeldkwaliteitsplan 2015032170
Onderwerp	: raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage

Korte inhoud voorstel

Burgemeester en wethouders stellen de raad voor het bestemmingsplan 'Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage' gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan om de bouw van circa 90 woningen op het voormalige Marinehospitaal terrein mogelijk te maken. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de verbeelding en de planregels ten opzichte van het ontwerp. Ook stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bijbehorende gewijzigd Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein vast te stellen.

1. Aanleiding

Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan zijn door uw raad op 27 november 2014 vastgesteld. Na publicatie volgde een inzage termijn van zes weken die eindigde op 27 januari 2015. De op het plan ingediende zienswijzen zijn inmiddels verwerkt en hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde "nota van beantwoording zienswijzen".

De zienswijzen zijn behandeld waarmee het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door uw raad kan worden vastgesteld zodat de bestemmingsplanprocedure kan worden afgerond.

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

Het bestemmingsplan 'Marinehospitaal terrein en van Wijkgarage' inclusief beeldkwaliteitsplan (BKP) dienen door uw raad te worden vastgesteld om de bestemmingsplanprocedure af te ronden.

Het doel van uw besluit is het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zodat een nieuw planologisch kader in werking treedt, dat de beoogde ontwikkeling van het gebied faciliteert. Daarnaast zal een kwaliteitsteam worden aangesteld, bestaande uit een aantal deskundigen, dat de bouwplannen gaat toetsen aan het beeldkwaliteitsplan.

De zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De belangrijkste punten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- De formulering van artikel 7.2.2 aanhef en onder g, van de voorschriften behorende bij het 'Ontwerpbestemmingsplan Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage' wordt gewijzigd.

Nu het onderhavige artikellid uitsluitend ziet op deze bebouwing in de noordoost-hoek, dient de gebruikte formulering "ten opzichte van de spoorweg" vervangen te worden door de hiervoor genoemde formulering "ten opzichte van de noordwand van de gymzaal van de Hogeschool".

- Het bestemmingsplan wordt aangepast (verbeelding) waar het het gebied betreft ten noorden van de woningen aan de Bloemendaalseweg (289 t/m 305), bestemming sba-pbw. De aanduiding parkeergarage Pg zal opgeschoven moeten worden, voor een deel op het aangrenzende vlak bestemd voor Wonen (op kaart aangeduid met sba-pbw), zodat het behoud van de bomen gewaarborgd blijft. Een en ander conform wat in de regels bij het bestemmingsplan beschreven staat en conform het Stedenbouwkundig Plan (SP).
- Het bestemmingsplan (verbeelding en toelichting) wordt aangepast waar het het gebied betreft ten noorden van de woningen aan de Bloemendaalseweg (289 t/m 305), bestemmingen Pg en sba-pbw, zodanig dat de gewenste afstand van 25 meter van gevel Bloemendaalseweg 289 tot aan bouwvlak in acht wordt genomen. Dit houdt in dat de bestemming Parkeergarage (Pg) naar het noorden opschuift, waarmee de grond met bestemming Woongebied (Wg) ook noordwaarts opschuift en gedeeltelijk overlapt met de aanduiding parkeergarage Pg. Daarmee wordt de afstand 25 meter in plaats van 23 meter en is één en ander weer in lijn met het SP en de eerder gemaakte afspraken in de Klankbordgroep.

Voor de beantwoording van de overige zienswijzen verwijzen wij naar bijgevoegde 'nota van beantwoording van zienswijzen'.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het beeldkwaliteitsplan. Enkele ambtelijke wijzigingen van ontwerp-technische aard en redactionele aard hebben plaatsgevonden in het stuk. De ontwerp-technische veranderingen betreffen vooral aanscherpingen op zaken die al lopen, zoals het toevoegen van 'gebakken' bij klinkerverharding en het nog eens benadrukken van oplossingen als ondergrondse oeverbeschoeiingen. Ook is een drietal afbeeldingen vervangen die de situatie of het ruimtelijk doel beter weergeven. Verder is een aantal tekstuele aanpassingen gemaakt, die het voor het Kwaliteitsteam makkelijker moeten maken om het ontwerp goed te begeleiden. Niet genoeg kan worden benadrukt dat een helder BKP niet alleen leidt tot een kwalitatief hoogwaardig plan dat een must is voor iedere ontwikkeling in Bloemendaal, maar ook van invloed is op de soepele voortgang van het proces.

Het beeldkwaliteitsplan kan derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

3. Financiële aspecten/risico's

Met de ontwikkelaar van het plangebied is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst heeft tot gevolg dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectgebied begrepen gronden is verdisconteerd in de verschuldigde koopsom. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, zoals wordt bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Dit maakt dat het bestemmingsplan economisch haalbaar wordt geacht.

4. Voorstel

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, samen met de nota van beantwoording zienswijzen en het bijbehorende gewijzigde beeldkwaliteitsplan.

5. Communicatieaspecten

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens gedurende zes weken ter inzage liggen. Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. In deze wet zijn categorieën projecten genoemd waarop deze wet van toepassing is, waaronder de ontwikkeling van meer dan 11 woningen (in dit geval rond de 90 woningen). Dit heeft onder meer tot gevolg dat er geen pro forma beroep ingediend kan worden. Dit

zal in de publicatie vermeld worden.

6. Uitvoering

De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Weekblad en de Staatscourant, waarna een beroepstermijn geldt van zes weken. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Op het vaststellingsbesluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A. Emmens/Knol , burgemeester.

H.Q. Meijer , secretaris.

Advies Commissie:

De commissie is unaniem akkoord met het voortschrijdend inzicht van de wethouder over het beschermen van een waardevolle boom en de voorschrijving van op gebakken klinkers gelijkende bestrating in het niet-openbare gebied. Deze wijziging wordt ambtshalve doorgevoerd. Alle fracties delen de zorgen t.a.v. het parkeren in het plangebied en daar buiten. Over het onderwerp wordt positief geadviseerd door CDA, D66, GrL, VVD en PvdA. LB is positief over het plan, maar ziet de parkeerproblematiek als struikelblok. Hart voor Bloemendaal is niet akkoord met het plan. De voorzitter concludeert dat het onderwerp als bespreekpunt naar de raad van 26 maart 2015 kan.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2015

b e s l u i t:

De raad stelt het bestemmingsplan Marinehospitaalterrein vast met de stem van VVD, D66, GroenLinks, CDA en PvdA daarvoor (15) en de stem van Liberaal Bloemendaal en Hart voor Bloemendaal (4) daartegen.

1. het bestemmingsplan 'Marinehospitaalterrein en van Wijkgarage' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding met toelichting en planregels;
2. de nota van zienswijzen van bestemmingsplan 'Marinehospitaalterrein en van Wijkgarage' vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Marinehospitaalterrein vast te stellen en
4. alle stukken ter inzage te leggen die nodig zijn om te komen tot afronding van de bestemmingsplanprocedure voor de duur van 6 weken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 26 maart 2015



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 15 (VVD, D66, GrL, CDA, PvdA)
Stemmen tegen: 4 (LB, HvB)
Afwezig: geen

Stemverklaring LB en HvB:

Het plan is prima, maar de zorg om parkeerprobleem is reden om tegen te stemmen