

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	: 26 april 2012
Nummer	: 14
Commissie	: Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	: wethouder T. Kokke
Afdeling	: Bouwen en Wonen
Opsteller	: J. Rozema
Productiedatum	: 28 februari 2012
Vaststellingsdatum B&W	: 28 februari 2012
Fatale datum	: n.v.t.
Registratienummer	: 2012005541
Reg. nrs(s) bijlage(n)	: 2012006886 (verbeelding) 2012005513 (regels) 2012005521 (toelichting) 2011043093 (bijlagenboek) 2011033706 (overzicht inspraakreacties) 2011030833 (overzicht wijzigingen ontwerp bestemmingsplan) 2012005639 (overzicht zienswijzen) 2012005520 (overzicht wijzigingen definitief bestemmingsplan)
Onderwerp	: vaststellen bestemmingsplan Van Wijkgarage

Korte inhoud voorstel

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Van Wijkgarage definitief vast te stellen en de ingediende zienswijzen te beantwoorden. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 9 woningen op het terrein van de voormalige Van Wijkgarage mogelijk gemaakt. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van 4 woningen op het terrein van Bouw- en Schildersbedrijf Rijnierse mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Van Wijkgarage is opgesteld, omdat de Raad van State in 2010 goedkeuring heeft onthouden aan het wijzigingsplan dat in 2009 voor de Van Wijkgarage was opgesteld.

1. Aanleiding

Sinds 2007 werkt projectontwikkelaar Hillgate Properties aan een woningbouwplan op de locatie van de voormalige Van Wijkgarage aan de Bloemendaalseweg 327 – 331 in Overveen. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan heeft ons college op 12 mei 2009 een wijzigingsplan voor deze locatie vastgesteld. Door dit wijzigingsplan is de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Tegen het wijzigingsplan is een beroepsprocedure gevoerd bij de Raad van State. Inzet van het geding was de verdeling van het aantal woningen over de percelen van Hillgate en Rijnierse. In het oude bestemmingsplan was bepaald dat er 13 nieuwe woningen op beide percelen mogen worden gebouwd, maar er was niet vastgelegd hoe deze woningen over beide percelen worden verdeeld. Op 19 mei 2010 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit vernietigd en daarmee goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan. Dit betekent dat de Van Wijkgarage op dit moment weer een bedrijfsbestemming heeft en Hillgate het woningbouwplan niet kan uitvoeren.

Door de uitspraak van de Raad van State is het niet meer mogelijk om het bouwplan te realiseren met een wijzigingsplan. Daarom is ervoor gekozen om het plan mogelijk te maken door het opstellen van een bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat er maximaal 9 woningen op het terrein van de Van Wijkgarage en maximaal 4 woningen op het terrein van Rijnierse mogen worden gebouwd.

2. Probleem- en doelstelling/oplossingen/effecten

Probleemstelling

Uw raad heeft op 29 september 2011 het ontwerp bestemmingsplan Van Wijkgarage vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 oktober tot en met 17 november 2011 ter visie gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend:

1. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 8 november 2011 een positief wateradvies gegeven.
2. De heer Folkers, bewoner van de Bloemendaalseweg 323, heeft op 14 november 2011 een zienswijze ingediend, waarin hij puntsgewijs reageert op uw beantwoording van de twee inspraakreactie die hij op het voorontwerp bestemmingsplan heeft ingediend.
3. Mevrouw Scheffers – Van Eikeren, bewoonster van de Bloemendaalseweg 339, heeft op 16 november 2011 een zienswijze ingediend die mede is ondertekend door een aantal andere omwonenden. Deze zienswijze heeft grotendeels betrekking op het parkeren.

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Doelstelling

Het doel is om te beoordelen of de ingediende zienswijzen al dan niet gegrond zijn en zo ja, op welke punten het bestemmingsplan in dat geval dient te worden aangepast.

Oplossingen/effecten

De heer Folkers en mevrouw Scheffers wijzen er allebei op dat in de nieuwbouwplannen geen parkeerplaatsen voor bezoekers zijn opgenomen. Ons college heeft bij nadere bestudering geconstateerd dat alle parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegewezen aan de kopers van de 9 nieuwbouwwoningen en de bewoners van de 4 reeds bestaande poortwoningen. Hierdoor zullen bezoekers in de praktijk op straat parkeren. In de directe omgeving is echter sprake van een hoge parkeerdruk. Ons college vindt het daarom niet wenselijk dat het bezoekersparkeren in dit plan wordt afgewenteld op de bestaande parkeerplaatsen op straat. Daarom stellen wij voor om de zienswijzen van de heer Folkers en mevrouw Scheffers op dit punt gegrond te verklaren.

Hillgate heeft het plan op dit punt aangepast door een nieuw ontwerp voor de parkeergarage te maken. In het nieuwe ontwerp worden er 28 plaatsen in de garage gecreëerd (in het oude ontwerp had de garage 23 parkeerplaatsen). Hierdoor kunnen er 18 parkeerplaatsen worden verkocht aan de bewoners van de 9 nieuwbouwwoningen (2 plaatsen per woning) en blijven er 10 vrije plaatsen over voor de bewoners van de poortwoningen en bezoekers.

Door deze oplossing wordt voldaan aan de parkeernorm voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren en kan worden voorkomen dat bezoekers op straat parkeren. Een nadere onderbouwing van de voorgestelde parkeeroplossing vindt u in paragraaf 4.3 van de toelichting.

3. Financiële aspecten/risico's

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan, omdat dit plan door een private partij wordt ontwikkeld.

Ons college heeft met Hillgate en Rijnierse planschadeverhaalsovereenkomsten afgesloten. Eventuele planschadeclaims kunnen hierdoor bij Hillgate en Rijnierse in rekening worden gebracht.

4. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het overzicht wijzigingen definitief bestemmingsplan (2012005520);
2. het bestemmingsplan Van Wijkgarage 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.

Indien er geen beroep wordt aangetekend, wordt het bestemmingsplan na afloop van de ter inzage termijn onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

De commissie is positief over het raadsvoorstel.

LB en GroenLinks willen voor de raadsvergadering nog van de wethouder weten over een door het aannemen van het bestemmingsplan een conflict ontstaat met AM.

Het onderwerp gaat als bespreekpunt naar de raadsvergadering van 26 april 2012.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2012;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in het overzicht wijzigingen definitief bestemmingsplan (2012005520);
2. het bestemmingsplan Van Wijkgarage vast te stellen.

Met inachtneming van motie MOTIE 1

Integratie bouwplannen Marinehospitaalterrein en terrein Van Wijk

Van: **LB en D66**

Raadsvergadering: **26 april 2012**

De raad van de gemeente Bloemendaal,
constaterende dat:

- Het college van B&W blijkens de brief d.d 26 september 2011 over de voortgang van de onderhandelingen met projectontwikkelaar AM inzake het Marinehospitaalterrein met AM “ontwikkelkaders” hebben afgesproken, waarvan ontwikkelkader 6 luidt: *“AM en gemeente streven een (duurzame) kwalitatieve ontwikkeling van de locatie na. De integratie van de planontwikkeling op het voormalige terrein Van Wijk past bij dat streven. (bijlage kaartje);*
- Op bovengenoemd kaartje het voormalige Marinehospitaalterrein met rood is aangegeven en wordt aangeduid als *“Locatie ruimtelijk schetsontwerp AM i.s.m. Gemeente Bloemendaal”,* terwijl het terrein van Wijk met blauw is aangegeven en aangeduid als *“Locatie maakt onderdeel uit van ruimtelijk schetsontwerp.”;*
- In het per plaatsse geldende en in 2002 vastgestelde bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o.” het terrein Van Wijk samen met de locatie van aannemingsbedrijf Rijnierse de bestemming “Wijzigingsbevoegdheid II” heeft gekregen, welke bestemming op termijn –als het garagebedrijf en/of het aannemingsbedrijf zouden zijn verdwenen- de bouw van maximaal 15 woningen ter plaatsse mogelijk zou maken;
- De eigenaar van het terrein Van Wijk (projectontwikkelaar Hillgate) zijn aanvankelijke voorstellen om op het terrein van Van Wijk 15 woningen te bouwen na een uitspraak van de Raad van State heeft moeten terugbrengen tot 9 woningen omdat een deel van de bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn gereserveerd voor het terrein van aannemingsbedrijf Rijnierse;

overwegende dat:

- De raad in beginsel gehouden is het voorliggende bestemmingsplan Van Wijk, dat na verlening van de daartoe strekkende omgevingsvergunning de bouw ter plaatsse van 9 woningen in principe mogelijk maakt, vast te stellen;
- De door het college van B&W en AM afgesproken integratie van de bouwplannen voor het terrein Van Wijk en de bouwplannen voor het Marinehospitaalterrein niet alleen kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van de kwaliteit van de bebouwde omgeving ter plaatsse, maar ook een substantiële bijdrage kan leveren aan de oplossing van de al vele jaren bestaande parkeerproblemen voor de bewoners van de Bloemendaalseweg rond de voormalige Van Wijkgarage en de huidige Overveen-garage, welke problemen significant zijn toegenomen sinds de komst van restaurant Loetje;
- Het college van B&W tot nu toe de onderhandelingen met Hillgate over integratie van beide bouwplannen geheel heeft overgelaten aan AM, welke onderhandelingen nog niet tot een resultaat hebben geleid;

Verzoekt het college

- Op de kortst mogelijke termijn met Hillgate en AM om de tafel te gaan zitten met als doel het realiseren van de integratie van beide bouwplannen,
- De raad van Bloemendaal te informeren over de uitkomst van bovenstaand gesprek,
- De raad van Bloemendaal, indien nodig in vertrouwelijkheid, te informeren over de mogelijkheden, die de kans op integratie van beide bouwplannen doen slagen.

.....

Besluit: Aangenomen

Stemmen voor: 19

Stemmen tegen: 0

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 26 april 2012.



, voorzitter



, griffier