

Ontwerp wijzigingsplan

Wietze Noormanlaan / Brederodelaan



Registratienummer 2008016473
Ontwerp-wijzigingsplan ter visie van ... t/m ...
Vastgesteld door b&w d.d. ...
Goedgekeurd door GS d.d. ...

Aanleiding

Woningbouwvereniging Brederode heeft op 10 maart 2008 een bouwaanvraag ingediend voor het bouwen van 24 woningen aan de Wietze Noormanlaan en de Brederodelaan te Bloemendaal. Het betreft het vervangen van 20 duplexwoningen (Wietze Noormanlaan 2 t/m 8a en Brederodelaan 79a t/m 85a en 119 t/m 125 te Bloemendaal) door 28 woningen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Duinlustpark en heeft de bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuin. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming Woondoeleinden kan worden gewijzigd in aantal bouwvlakken, in situering van de bestemmingsvlakken, in maatvoering en een vermeerdering van maximaal 8 woningen.

In artikel 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen die gelden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Tevens wordt toepassing gegeven aan de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 5 lid 1 sub c. Deze voorschriften zijn als toelichting opgenomen als Bijlage I bij dit wijzigingsplan.

Bij het nader invullen van het wijzigingsplan in concrete bouwplannen is gebleken dat door de jaren heen de ruimtebehoefte per woning is toegenomen. Bij het indienen van het voorliggende bouwplan is zodoende maar ruimte gevonden voor het vermeerderen met 4 woningen naar 24 woningen in totaal. Tevens is het voor de ruimtebehoefte het wenselijk om in geringe mate af te wijken van de maten en getallen zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan Duinlustpark is een vrijstellingsbevoegdheid voor een afwijking van niet meer dan 10% van maten en getallen in de voorschriften (artikel 5 lid 1 sub c). Bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid geeft dit de volgende maximale afwijking:

Sublid artikel 14 en afwijking volgens artikel 4

2a Afstand van bouwvlak tot "Verkeersdoeleinden" van 5 naar 4,5 meter;

2b Afstand van bouwvlak tot "Verkeersdoeleinden: voetpad" van 6 naar 5,4 meter;

3a Diepte van het bouwvlak van 10 naar 11 meter;

3c Bouwhoogte van het bouwvlak van 9 naar 9,9 meter;

3d Grondoppervlakte van de bouwvlakken van 25% naar 27,5%.

Afweging

Als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Duinlustpark heeft woningbouwvereniging Brederode in 2002 aangegeven 20 woningen aan de Wietze Noormanlaan en de Brederodelaan te willen slopen en te vervangen door nieuwbouw. Tevens is er behoefte aan het oplossen van een woontechnische onwenselijke situatie van het Boshofje in Bloemendaal. Dit betreft een complex van 8 omgebouwde garageboxen die als 1 kamerwoning in gebruik zijn. Dit complex van woningen is gelegen in het dorp Bloemendaal, gesitueerd buiten het plangebied van het bestemmingsplan Duinlustpark. Vervangende woningbouw ter plaatse van het Boshofje is niet mogelijk. Op de locatie Wietze Noormanlaan / Brederodelaan is er wel ruimte om (een deel van) deze woonruimte te realiseren. Bij het opstellen van de eerste plannen in 2002 was het uitgangspunt dat alle 8 woningen aan de locatie van de Wietze Noormanlaan / Brederodelaan worden toegevoegd. Voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw en het vergroten van het aantal woningen ter plaatse is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het stuk is eerder (september 2007) als een voorlopig ontwerp behandeld (b&w-voorstel 2007014674 met ruimtelijke advies 2007014883). Dit voorlopig ontwerp was op een aantal punten strijdig met de voorschriften van de wijzigingsbevoegdheid. Het plan is aangepast door een gewijzigde situering en het toepassen van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid van 10% van maten en getallen.

Voor het Wijzigingsplan is een nieuwe plankaart opgesteld, d.d. 17-06-2008.

De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, in combinatie met de vrijstellingsbevoegdheid van 10%, zijn als volgt verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan:

Artikel 14 lid	Artikel 14	Artikel 5	verzoek	toetsing
1a) Aantal bouwvlakken	1 tot 3	--	2	Voldoet
2a) Afstand van bouwvlak tot "Verkeersdoeleinden"	5 meter	4,5	4,5	Voldoet
2b) Afstand van bouwvlak tot "Verkeersdoeleinden: voetpad"	6 meter	5,4	5,4	Voldoet
3a) Diepte van het bouwvlak	10 meter	11	10,8	Voldoet
3b) Goothoogte van het bouwvlak	6 meter	--	6	Voldoet
3c) Bouwhoogte van het bouwvlak	9 meter	9,9	9,6	Voldoet
3d) Grondoppervlak van de bouwvlakken 2x (24x10) en 1x (12x10) = 600 m ²	25% = 750 m ²	27,5% = 765 m ²	757 m ² = 26,2 %	Voldoet
4) Vermeerderen aantal woningen	Max. 8	--	4	Voldoet

Op basis van het bovenstaande voldoet het voorliggende plan aan het bestemmingsplan, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de vrijstellingsbevoegdheid.

Voor de beoordeling van de wijzigings- en de vrijstellingsbevoegdheid zijn naast maten en getallen ook een aantal inhoudelijke toetsingskaders van toepassing:

Toetsingskader inhoudelijk op basis van Artikel 14 lid 5 sub

- a. Het plan moet uitvoerbaar zijn op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
 - b. Er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. Als dit geen optie is moeten er voldoende parkeerplaatsen op de openbare weg beschikbaar zijn;
 - c. Een advies over de mogelijkheid tot het infiltreren van regenwater;
 - d. De bestemming Erf ligt op minimaal 3 meter van de subbestemming "Verkeersdoeleinden: voetpad"
- a. Er is in juli 2007 een onderzoek uitgevoerd door het bureau Els & Linde naar de effecten van de voorgenomen woningbouw op de locatie W. Noormanlaan/Brederodelaan op de natuur. Op de locatie zijn geen beschermde planten of diersoorten aangetroffen. Wel bestaat de kans dat de gebouwen, vooral bij sloop, als onderdak gebruikt kan worden door de gewone dwergvleermuis. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd om de mogelijke in- en uitvliegopeningen af te dekken met een los hangend stuk plastic. Dit advies is medio augustus 2008 uitgevoerd. Op grond van het onderzoek en de genomen maatregelen kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is op grond van de Europese Habitatrichtlijn.
 - b. Er is een parkeeraanlyse opgesteld (2008001066). Voor de starterswoningen wordt gerekend met 1,3 parkeerplaats per woning. Voor de seniorenwoning op 0,7 parkeerplaats per woning. Gemiddeld komt dit neer op 1 parkeerplaats per woning. Er worden 4 woningen meer gebouwd dan in de oude situatie, dus een toename van 4 parkeerplaatsen. Het parkeren op eigen terrein is alleen mogelijk in de voortuin. Dit betekent een aantasting van de groene omgeving en wordt niet als een oplossing gezien. In het onderzoek wordt aangegeven dat er voldoende parkeerplaatsen op de openbare weg beschikbaar zijn. Dit wordt bevestigd door de afdeling Gemeentewerken, Verkeer (2008001591). Op grond van het onderzoek voldoet de parkeersituatie zodoende aan het toetsingskader.
 - c. Over de mogelijkheid tot infiltratie is door de architect namens de opdrachtgever overleg gevoerd met de het team Civiele Techniek (2008001066). Gezien de hoge kosten voor infiltratie op eigen terrein wordt in dit geval geadviseerd aan te sluiten bij het infiltratieriool dat aanwezig is in de wijk. Dit wordt meegenomen in de uitvoering van het bouwplan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande voldoet het voorliggende plan aan het bestemmingsplan, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de vrijstellingsbevoegdheid.

Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit ex artikel 11 WRO is artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen. Het wijzigingsplan wordt, met inachtneming van eventuele zienswijzen, vastgesteld door het college van b&w. Alleen als er zienswijzen worden ingediend dient de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het wijzigingsbesluit goed te keuren. Als er geen zienswijzen worden ingediend is het besluit van b&w de afronding van de procedure.

Voorschriften

Artikel 1

Het wijzigingsbesluit bevat de bij dit plan gevoegde tekening met nummer 0625 en datum 17-06-08.

Artikel 2 slotbepaling

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de naam "Wijzigingsplan Wietze Noormanlaan / Brederodelaan"

Aldus vastgesteld in de vergadering
van burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
gehouden op

burgemeester,

secretaris,

Artikel 14 Specifieke wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Voor de op de plankaart aangewezen gronden **I en II** (het wijzigingsgebied) zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als volgt te wijzigen:

1. De bestemmingsvlakken Woondoeleinden gestapeld mogen uitsluitend in wijzigingsgebied I worden gewijzigd in *aantal*, met dien verstande dat
 - a. Het gebied ten minste 1 en ten hoogste 3 bouwvlakken bedraagt;
2. De bestemmingsvlakken Woondoeleinden, gestapeld mogen worden gewijzigd in *situering*, met dien verstande dat:
 - a. de afstand tussen de voorgevelrooilijn van het nieuwe bouwvlak (c.q -vlakken) en de bestemmingsgrens van de op de plankaart aangewezen bestemming "Verkeersdoeleinden" minimaal 5 meter bedraagt;
 - b. de afstand tussen het nieuwe bouwvlak (c.q -vlakken) en de subbestemming "Verkeersdoeleinden: voetpad" minimaal 6 meter bedraagt;
3. De bestemmingsvlakken Woondoeleinden, gestapeld mogen worden gewijzigd in *maatvoering* met dien verstande dat
 - a. De diepte van het bouwvlak maximaal 10 meter diep bedraagt;
 - b. De goothoogte van het bouwvlak aan de voorzijde maximaal 6 meter bedraagt;
 - c. De bouwhoogte van het bouwvlak maximaal 9 meter bedraagt;
 - d. De totale grondoppervlakte van de nieuwe bouwvlakken in wijzigingsgebied I en II tezamen met ten hoogste 25 % mag toenemen;
4. Het aantal woningen in wijzigingsgebied I en II tezamen met maximaal 8 mag worden vermeerderd;
5. De onder lid 1 t/m 4 bedoelde wijzigingen mogen alleen plaatsvinden, indien
 - a. Uit onderzoek is gebleken dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is op grond van de Europese Habitatrichtlijn en daaruit voortvloeiende regelgeving;
 - b. voldaan wordt aan de gebruikelijke parkeernormering, waarbij -indien parkeren op eigen terrein geen optie is, toch in ieder geval voldoende parkeerplaatsen op de openbare weg beschikbaar zullen zijn;
 - c. advies is ingewonnen van de taakgroep Civiele Techniek van de gemeente Bloemendaal inzake de mogelijkheid tot het infiltreren van regenwater van schoon verhard oppervlak in de bodem
 - d. de bestemmingsvlakken Erf en Tuin tengevolge van het bedoelde onder 1 t/m 4 aangebrachte wijzigingen opnieuw worden opgetekend, waarbij de bestemming Erf op een minimale afstand van 3 meter met de subbestemming "Verkeersdoeleinden: voetpad" is gelegen en voor het overige de artikelen 7,8 en 9 van toepassing blijven
6. Voor het overige de planvoorschriften van dit bestemmingsplan van kracht blijven

Tevens wordt toepassing gegeven aan de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 5 lid 1 sub c: Het verlenen van vrijstelling voor de op de kaart dan wel in de voorschriften aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt;

1. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
 - b. De in lid 1 onder (c) en (d) genoemde vrijstellingen mogen voorts slechts worden verleend, indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 - (1) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - (2) de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 - (3) het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 - (4) de natuur- en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.