

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : vbt - wethouder mr. V.H. Bruins Slot
 Afdeling : II-Bouwen en Wonen - K.Troost
 Product : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
 Subproduct : 07.1 Bestemmingsplannen
 Onderwerp : Wijziging bestemming duplexwoningen Wietze Noormanlaan / Brederodelaan
 Overveen : 29-08-2008
 Registratienummer : 2008016942
 Registratienummers bijlagen : 2008016473 (wijzigingsplan), 2008005188 (bouwaanvraagformulier), 2008008010 (bouwtekeningen), 2008001591 (memo Gemeentewerken), 2008001066 (toelichting infiltratie en parkeren), (2008016947) Quicksan ecologie

BESLUIT genomen door B&W d.d. 9 september 2008, punt 10.

Wijziging bestemming duplexwoningen Wietze Noormanlaan / Brederodelaan

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen voor wijzigingen van de bestemming ex artikel 11 en 15 WRO;
2. het ontwerp-wijzigingsplan te publiceren.

<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 Afd I, CT	College	Uitsluitend B&W	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	ja	n.v.t.	Nee
		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.			

Afschriften aan: -

Bespreken in B&W:	nee
-------------------	-----

1. 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.

2. De probleemstelling

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 het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor geringe afwijkingen (10% van maten en getallen).

3. De doelstelling

Afwegen of het wenselijk is de wijzigingsbevoegdheid en vrijstellingsbevoegdheid toe te passen.

4. De oplossingen

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).

Afweging

De wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid is toegepast middels bijgevoegd wijzigingsplan met tekening met nummer 0625 en datum 17-06-08

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

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 parkeeranalyse 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.

5. De effecten

n.v.t.

6. Milieu-aspecten

n.v.t.

7. Communicatie-aspecten

n.v.t.

Stukken naar raad (via griffie) : nee.

8. Financiële aspecten/risico's

n.v.t.

9. Voorstel

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen voor wijzigingen van de bestemming ex artikel 11 en 15 WRO;
2. het ontwerp-wijzigingsplan te publiceren.

10. Uitvoering

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.

Afdelingshoofd Bouwen en Wonen,

V.J.D. Portanger