



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 31 oktober 2023

Zaaknummer : 1201127
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Duin en Vaart 12'

Kernboodschap

De voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan 'Duin en Vaart 12' zijn afgerond. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk op het perceel Duin en Vaart 12. Op dit perceel zijn nu één woning en enkele bijgebouwen aanwezig die alle verdwijnen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en aan het bouwplan kan medewerking worden verleend. Het college vraagt een zienswijze aan de commissie Ruimte op het ontwerpbestemmingsplan, voordat zij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

Besluit B&W

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Duin en Vaart 12',
2. Het besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk),
3. Indien het advies van de raadscommissie geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, het ontwerpbestemmingsplan 'Duin en Vaart 12' met plannummer NL.IMRO.0397.BPDuinenVaart12-0101 ter inzage te leggen.

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Bevoegdheden

Op grond van artikel 3.1 van de Wro kan een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Alvorens de raad het plan vaststelt wordt het ontwerp hiervan op grond van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Awb voor een periode van 6 weken ter inzage en kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Bestuurlijke achtergrond

Het plan is in lijn met de stedenbouwkundige-landschappelijke opzet voor het uit te werken woongebied Duin en Vaart (1996).

Het plan voor de twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken zuid en west' (2013).

Motivering

Aanleiding

Op het perceel Duin en Vaart 12 zijn een woning (vm. bedrijfswoning van een vm. hoveniersbedrijf) en enkele opstallen aanwezig. De eigenaren wensen de bestaande woning en opstallen te slopen en hier twee woningen (twee-onder-een-kap) te bouwen ter plaatse van de bestaande woning. Het nieuwe plan past niet binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuidwest' (2013). Om het plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Duin en Vaart 12 opgesteld. Indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.

Het aanwezige bouwvlak van de woning heeft een oppervlakte van ± 110 m². Er is ± 170 m² aan erfbebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan laat slechts 70 m² erfbebouwing toe. Er is ± 100 m² erfbebouwing aanwezig dat valt onder het overgangsrecht. Alle bebouwing (280 m²) op het perceel wordt gesloopt. Gevraagd wordt om een bouwvlak voor twee nieuwe woningen van 280 m².

Argumenten

2.1 Een bestemmingsplan in plaats van een omgevingsvergunning voorkomt een ongewenste situatie
Voorgesteld wordt een nieuw bestemmingplan voor het perceel vast te stellen in plaats van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat door het verlenen van een omgevingsvergunning het gewenste bouwplan mogelijk wordt, maar het onderliggende geldende bestemmingsplan met aanwezige bouwrechten óók blijft gelden. Hiermee ontstaat een situatie (optelling bouwmogelijkheden) die ongewenst is en er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt dit voorkomen omdat het nu geldende bestemmingsplan vervalt en enkel het nieuwe plan geldt.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het woongebied Duin en Vaart bestaat nog geen 20 jaar. Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied zijn eind vorige eeuw stedenbouwkundig-landschappelijke uitgangspunten opgesteld. Deze zijn in 1996 en 2000 vertaald naar door de raad vastgestelde bestemmingsplannen. Het plan waarvoor nu medewerking wordt verleend voldoet aan de uitgangspunten. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de stedenbouwkundige inpassing van de woningen en concludeert dat er sprake is van een goede stedenbouw. Hiermee wordt ingestemd.

In de toelichting van het bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing) wordt het plan getoetst aan een bestaand beleid en diverse omgevingsaspecten. Vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is de bouw van de woningen geen grote belemmering voor de omgeving. Hieronder worden het beleid en de omgevingsaspecten kort toegelicht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Duin en Vaart 12' staat een uitgebreide toelichting van alle omgevingsaspecten.

Gemeentelijk beleid

Het plan is getoetst aan diverse gemeentelijke beleidsstukken:

- Algemene beleidsuitgangspunten bestemmingsplannen Heemstede (2009),
- Beleidsstrategie Heemstede 2015,
- Ruimtelijke uitgangspunten bestemmingsplan Woonwijken zuid en west (2012),
- Nota parkeernormen Heemstede (2010),
- Welstandsnota Heemstede (2016),
- Nota duurzaamheid 2020 - 2024 (2020),
- Cultuur De verbindende factor (2022),
- Woonvisie 2023 – 2027 (2023).

Het plan waarvoor nu medewerking wordt gevraagd past binnen de kaders van de genoemde beleidsstukken.

Provinciaal en rijksbeleid

Het plan is getoetst aan de Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020. Deze beleidsstukken belemmeren medewerking aan het nu voorliggende plan voor de binnenstedelijk gelegen 2 woningen (inbreiding) niet.

Het rijksbeleid ziet eveneens niet op het in omvang beperkte plan.

Verkeer en parkeren

De toevoeging van één woning (de aanwezige woning verdwijnt) heeft geen zodanige extra verkeersgeneratie dat deze niet opgevangen kan worden in de bestaande wegenstructuur. Bij de woningen worden 5 parkeerplaatsen aangelegd waarmee voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Heemstede (2,1 parkeerplaats per woning).

Water

Ten aanzien van oppervlaktewater, grondwater en afvalwater zijn er geen belemmeringen. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 22 mei 2023 een positief wateradvies gegeven.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (12 mei 2023). Ook is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (6 oktober 2023). Door het bureau dat de onderzoeken heeft uitgevoerd wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 oktober 2023).

Flora en fauna

In het kader van de planvorming voor de twee woningen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (5 mei 2023). Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen dient voor aanvang van de werkzaamheden met een aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw (soortenbescherming). Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

In een aanvullend onderzoek (28 juni 2023) is aangetoond dat er geen huismussen en gierzwaluwen in de directe omgeving zijn aangetroffen.

In een volgend aanvullend onderzoek (oktober 2023) is studie gedaan naar vleermuizen.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen verstoring oplevert voor de aanwezige vleermuizen. Hoewel geen vleermuizen in de woning zelf zijn aangetroffen geeft het bureau aan dat wel een verklaring van geen bedenkingen nodig is van het bevoegd gezag.

Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde gebieden en dieren of planten. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 oktober 2023.

Stikstof

Er is een stikstofberekening uitgevoerd voor een extern adviesbureau (12 juni 2023). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid ligt op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat door het plan (aanlegfase + gebruiksfase) geen verhoogde depositie optreedt binnen een Natura 2000 gebied. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 september 2023.

Cultuurhistorie en archeologie

Deze aspecten vormen geen belemmering voor het plan. Ook de ligging van het plangebied grenzend aan het rijksmonument buitenplaats Berkenrode levert gelet op de kleinschaligheid en de al aanwezige bouwmogelijkheden op het perceel Duin en Vaart 12 geen belemmering op.

Geluid

Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd (16 mei 2023). Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB(A). Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 september 2023.

Luchtkwaliteit

Gelet op de zeer geringe omvang van het project, zijn er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 september 2023.

Externe veiligheid

In de nabijheid van Duin en Vaart 12 zijn geen risicovolle inrichtingen, propaantanks, leidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig en vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg/spoor/water plaats. Derhalve geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 september 2023.

Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tussen bedrijven/milieubelastende activiteiten en woningen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJmond, advies 18 september 2023.

De Wet ruimtelijke ordening ziet toe op de juiste procedure

Voordat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, legt het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zodat een ieder binnen de termijn van zes weken een zienswijze kan indienen. Na de ter inzage legging stelt de gemeenteraad het (gewijzigde) bestemmingsplan vast. Hierna start de beroepstermijn van zes weken.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Het bouwplan wordt voor rekening en risico van de eigenaren van het perceel Duin en Vaart 12 uitgevoerd. Er zijn geen kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen.

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld en na de beroepsperiode van kracht is geworden, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 2 woningen worden verleend.

Duurzaamheid

De woningen worden Energie Neutraal en zonder gasaansluiting gebouwd. Er worden duurzame materialen toegepast en zonnepanelen worden geplaatst.

In het kader van klimaatadaptatie zal gekeken worden hoe hemelwater zoveel mogelijk kan worden vastgehouden.

Om hittestress te verminderen en biodiversiteit te verbeteren blijft de groene inrichting van het perceel behouden.

Financiën

Het bestemmingsplan en de hiervoor uitgevoerde onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het voeren van de procedure van het bestemmingsplan worden gedekt via de leges.

Initiatiefnemers hebben een overeenkomst planschade ondertekend. Indien er sprake is van planschade, dient deze door initiatiefnemers aan de gemeente te worden vergoed.

Samenwerking en communicatie

Vorbereiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in het geval van ontwikkelingen het college in het Gemeenteblad en de Heemsteder kennis geeft dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Op 1 november 2023 heeft het college voorgenomde kennisgeving gedaan.

Vooroverleg

Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat moet vooroverleg worden gevoerd met betrokken overheden en diensten (Bro art. 3.1.1). Het concept-ontwerpbestemmingsplan is opgestuurd Hoogheemraadschap Rijnland en Omgevingsdienst IJmond. De adviezen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied Duin en Vaart 12 is niet gelegen in het door de provincie Noord-Holland aangewezen Landelijk Gebied of ander aangewezen werkingsgebied en betreft geen detailhandel. Het is daarom niet nodig het plan voor te leggen aan de provincie Noord-Holland.

Omdat er geen nationale belangen in het geding zijn is het niet nodig geweest om in vooroverleg te gaan met het rijk.

Overleg met de buurt

Initiatiefnemers hebben de buurt geïnformeerd over de bouwplannen. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen en is met buurtbewoners gesproken. Het participatieverslag is bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het overleg met de buurt geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan niet ter inzage te leggen.

Ter inzagelegging en zienswijzen

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, legt het college het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit van de terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Heemsteder en in het Gemeenteblad.

Indieners van zienswijzen kunnen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld beroep indienen bij de Raad van State.

Planning/uitvoering

Fase & Besluitvorming	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul
Ontwerpbestemmingsplan B&W									
Ontwerpbestemmingsplan cie Ruimte									
Terinzagelegging en verwerken zienswijzen									
Vaststellen bestemmingsplan raad									
Beroepstermijn									

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Bij ambtshalve besluiten die worden voorbereid met de uitgebreide procedure zoals een bestemmingsplan, geldt dat het huidige recht van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing blijft als het ontwerpbesluit vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan - toelichting
2. Bestemmingsplan - regels
3. Bestemmingsplan - verbeelding
4.
 - a. Quickscan flora en fauna
 - b. Aanvullend ecologisch onderzoek (gierzwaluwen en huismussen)
 - c. Onderzoek vleermuizen
5. Aeries Stikstofonderzoek
6. Geluidsonderzoek
7. M.e.r. aanmeldnotitie
8.
 - a. Bodemonderzoek
 - b. Historisch bodemonderzoek
9. Watertoets Hoogheemraadschap Rijnland
10.
 - a. Advies Omgevingsdienst IJmond, 18 september 2023
 - b. Advies Omgevingsdienst IJmond, 19 oktober 2023
11. Verhaalsovereenkomst planschade
12. Verslag participatie
13. Massastudie