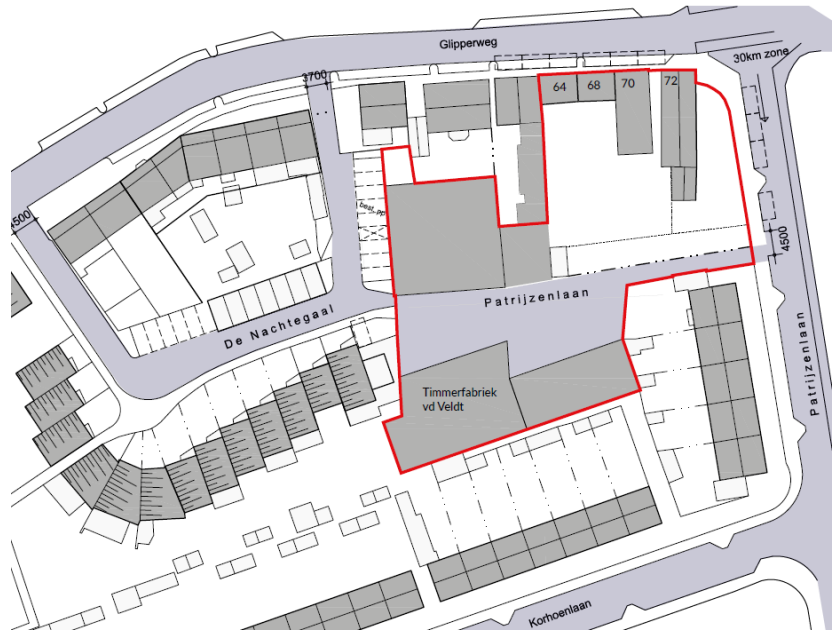


Afdeling : Ruimtelijk Beleid  
 Datum : 21 oktober 2019  
 Betreft : Procesvoorstel ontwikkeling locatie Glipperweg/De Nachtegaal

### Aanleiding

In de afgelopen 20 jaar is meermalen gesproken over het verplaatsen van de timmerwerkplaats Van de Veldt (Patrijzenlaan 21-21D). Op deze locatie en enkele omliggende percelen (Glipperweg 64-70 en De Nachtegaal 15) zou een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaatsvinden in de vorm van een hofje en een rijtje woningen. De voormalige initiatiefnemers hebben hun plan tweemaal op een informatiebijeenkomst gepresenteerd, in 1999 en in 2015. Doordat geen alternatieve locatie voor de verplaatsing gevonden werd, is het bedrijf uiteindelijk alle jaren actief gebleven en is het nooit gekomen tot de formele indiening van een nieuwbouwplan.



Situatietekening locatie in rood gearceerd (KPG architecten, 2019)

Eind 2018 heeft het timmerbedrijf overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn gronden aan Holland Vast Bouwgroep BV (hierna HVB). De oude bedrijfsgebouwen en woningen zijn in juni 2019 afgebroken. Glipperweg 70 was een in zeer slechte staat verkerend rijksmonument. Na advies van de RCE heeft de gemeente in 2015 onder voorwaarden ingestemd met afbraak. HVB heeft nu een concrete vraag bij de gemeente neergelegd om woningbouw te realiseren. De nieuwe eigenaar heeft ervoor gekozen de essentie van het plan niet te wijzigen: het gaat nog steeds om een hofje (6 woningen) en een rijtje woningen (7 woningen) met ruimte voor groen, bergingen en parkeren.

Een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het eerdere plan is dat één van de personen achter HVB het hoekpand Glipperweg 72 voor eigen gebruik heeft aangekocht. Ook Glipperweg 72 is een zeer bouwvallig rijksmonument. Voor het achterste deel overweegt hij een herbouw in een andere vorm, wat zou kunnen neerkomen op een uitrust van bouwrechten. De toevoeging van de herontwikkeling van dit pand aan de bestemmingswijziging komt de verkeersontsluiting van het gebied ten goede.

Het verzoek komt erop neer om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan voor de percelen. In dit voorstel is het proces beschreven om de woningontwikkeling (planologisch) mogelijk te maken. Het college van

burgemeester en wethouders stelt het concept procesvoorstel vast en wordt voorgelegd aan de commissie Ruimte.

### Bestemmingsplan en huidige staat monumenten

De percelen liggen in het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west”. Het hele bedrijfsterrein aan de Patrijzenlaan (21-21D) en De Nachtegaal 15 heeft de bestemming “Bedrijf-1”. Hier zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 (zoals een fietsenmaker of een groothandel) toegestaan. Het noordoostelijke deel van het bouwvlak is tevens voorzien van de specifieke aanduiding “timmerwerkplaats” (sb-tw). De timmerwerkplaats (milieucategorie 3) mag alleen hier gevestigd zijn. Voor de timmerwerkplaats is in het geldende en voorgaande bestemmingsplan “Glip II” (1984) een uitsterfconstructie opgenomen. De percelen Glipperweg 64-70 hebben de bestemming “Wonen”. Ook Glipperweg 72 heeft de bestemming “Wonen” en een strook met de bestemming “Tuin”.

Glipperweg 70 is in juni 2019 afgebroken. Kort na de aankoop van Glipperweg 72 is de eigenaar begonnen met het verwijderen van bomen en begroeiingen. Door de bouwvallige staat ontstond hierdoor schade aan het pand, wat leidde tot bezorgdheid onder de bewoners en berichten op sociale media. Het monument verkeert momenteel in zeer slechte staat. In overleg met Bouw –en Woningtoezicht zijn veiligheidsmaatregelen getroffen.

In september 2019 is er een sloopaanvraag ingediend voor Glipperweg 72. Op 9 oktober hebben de RCE en de gemeentelijke monumentencommissie een positief advies uitgebracht voor de sloop van dit pand. Hierbij is ook de voorwaarde gesteld dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. Voor het in behandeling nemen van deze sloopaanvraag is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Vanwege de zeer slechte bouwkundige staat van het pand en de urgente gevaarstelling, in combinatie met de uitgebrachte adviezen, heeft het college besloten de sloop versneld te laten verlopen. Hierover zijn de omwonenden per brief geïnformeerd.

### Nieuwe situatie woningbouwontwikkeling

De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging om de herontwikkeling van het woon-initiatief mogelijk te maken. Een woningbouwontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, zoals eerder beschreven. Het hofje is wel op de bestemming “Wonen” geprojecteerd, maar valt deels buiten het bouwvlak. De meeste woningen van het hofje zijn geprojecteerd op het achtererf.

Ook de herbouw van Glipperweg 72 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De herbouw van de woning is deels geprojecteerd op de bestemming “Tuin”. Daarnaast krijgt een gedeelte



Situatie in bestemmingsplan Woonwijken zuid en west



Bron: KPG architecten 2019

van de bestemming “Tuin” de bestemming “Verkeer”. Dit komt de verkeersontsluiting ten goede.

Teneinde deze woningbouwontwikkeling te realiseren, moet een postzegelbestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De nieuwe rechten zijn helder en er resteren geen oude rechten meer, zoals het geval zou zijn bij een afwijkingsprocedure.

#### *Herontwikkeling monumentale panden Glipperweg 70 en 72*

In het voorstel van de initiatiefnemer wordt ook aandacht besteed aan de herontwikkeling van de twee monumentale panden die in het plan zijn opgenomen. De sloopvergunning voor Glipperweg 70 is in 2015 onder voorwaarden door de gemeente verleend. De voorwaarden zijn dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. De voorgevel moet restauratief worden teruggebracht, waarbij zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van oude materialen. Voor Glipperweg 72 wordt een gelijkkludend advies gegeven. Op de onderstaande afbeeldingen wordt het gevelbeeld vanaf de Glipperweg geïllustreerd.



Gevelaanzicht aan de Glipperweg (KPG architecten, 2019)

#### **Grondtransacties en vergoeding gemeentelijke plankosten**

Voor de realisatie van de nieuwe woningen en bijbehorende tuinen is gemeentegrond nodig. Na realisatie komt de ingerichte openbare ruimte terug naar de gemeente. Deze openbare ruimte omvat in ieder geval ruimte voor parkeren, groen en de verbinding tussen de Patrijzenlaan en De Nachtegaal. Wanneer overeenstemming over de uitgangspunten is bereikt, kunnen de afspraken over grondruil of –koop en vergoeding van gemeentelijke plankosten in een anterieure overeenkomst worden neergelegd. Daarin wordt ook de vergoeding van de ambtelijke inzet meegenomen. In het verleden zijn al veel kosten gemaakt. In 2015 zijn de initiatiefnemers hierover reeds ingelicht.

### **Participatie en communicatie**

Zoals hiervoor opgemerkt kent dit initiatief een lange voorgeschiedenis, waardoor de meeste omwonenden tot op zekere hoogte bekend mee zullen zijn. De plannen voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie zijn in juli 2015 gepresenteerd aan de omwonenden door middel van een buurtbijeenkomst op initiatief van de toenmalige eigenaar en het betrokken architectenbureau. Hiervan is ook een verslag verstuurd aan de gemeente. In april 2019 heeft er opnieuw een buurtpresentatie plaatsgevonden, nu met de nieuwe eigenaar (HVB).

In oktober 2019 heeft de gemeente Heemstede een inloopavond voor omwonenden en betrokken organisaties georganiseerd. Hierbij stond het door de gemeente opgestelde ontwerp-procesvoorstel centraal. Het doel van deze bijeenkomst was om te oriënteren wat er leeft onder de bewoners nabij de ontwikkelingslocatie. Op deze avond gaven bewoners aan behoefte te hebben aan in ieder geval een tweede bewonersavond.

Tijdens de inloopavond kwamen er ook veel inhoudelijke reacties op het bouwplan. Het college betreft deze input bij het opstellen van het voorstel over de ruimtelijke uitgangspunten voor het bouwplan en de anterieure overeenkomst.

Voor de tweede bewonersavond stelt de HVB een concept ontwerpbestemmingsplan en een concept inrichtingsplan op. Deze plannen worden getoetst aan de door de gemeente opgestelde uitgangspunten. Tijdens deze avond zijn de bewoners in de gelegenheid om te reageren op het plan voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Bij deze herontwikkeling zijn verschillende partijen betrokken.

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • Holland Vast Bouwgroep (HVB)                            | Eigenaar en initiatiefnemer |
| • KPG architect T. van Dijk                               | Architect bouwplan          |
| • Dhr. H. Peeperkorn                                      | Architect Glipperweg 72     |
| • College burgemeester en wethouders                      | Vorbereiden bestemmingsplan |
| • Provincie Noord-Holland +<br>Hoogheemraadschap Rijnland | Wettelijke adviseurs        |
| • Omwonenden en betrokken<br>organisaties                 | Belanghebbenden             |

### Procesvoorstel

Schematisch ziet het planproces er als volgt uit:

Fase	Stappen	initiatief
<b>Initiatief</b>	Indienen verzoek om medewerking wijzigen BP Toetsing verzoek om medewerking wijzigen BP Opstellen voorlopig procesvoorstel Bewonersavond voorleggen voorlopig procesvoorstel Afronding procesvoorstel Collegebesluit en behandelen procesvoorstel Commissie Ruimte (B-stuk)	HVB HMS HMS HMS HMS HMS
<b>Inventarisatie</b>	Collegebesluit en behandelen ruimtelijke uitgangspunten Commissie Ruimte (B-stuk) Vaststellen grondposities en noodzaak tot grondruil Prijsbepaling Bepaling openbaar gebied Opstellen anterieure overeenkomst	HMS  HMS HMS HMS HMS/HVB
<b>Planvorming</b>	Opstellen concept ontwerpbestemmingsplan (toelichting + verbeelding) Opstellen inrichtingsplan Opstellen beeldkwaliteitsplan of VO architectuur Indienen aanvraag wijzigen BP	HVB HVB HVB HVB
<b>Plantoetsing</b>	Toetsen concept ontwerpbestemmingsplan aan ruimtelijke uitgangspunten Bestuurlijk vooroverleg 3.1.1. Bro / milieutoets ODIJ Verwerken reacties Beoordeling concept inrichtingsplan Aanpassing, afronding en sluiten anterieure overeenkomst Tweede bewonersavond	HMS HMS HMS / HVB HMS HMS / HVB HMS / HVB
<b>Planprocedure</b>	Collegebesluit voornemen ter inzage leggen ontwerp BP (incl. verwerken reacties tweede bewonersavond en toetsing aan ruimtelijke uitgangspunten) Commissie behandeling voornemen ter inzage (B-stuk) Collegebesluit ter inzage leggen ontwerp BP Bekendmaking ter inzage legging Ter inzage leggen ontwerp BP en zakelijke inhoud anterieure overeenkomst Zienswijzen verwerken Nota zienswijzen / nota wijzigingen Verwerken in vaststellingsversie bestemmingsplan Collegebesluit vaststellen nota's en voorstel raad vaststellen BP Commissie en raad vaststellen BP (A-stuk) Publicatie en ter inzage leggen vaststellingsbesluit en BP Beroep	HMS  HMS HMS  HMS  HMS/HVB HMS HVB HMS HMS HMS
<b>Uitvoering</b>	Aanvraag omgevingsvergunning bouwen Behandelen omgevingsvergunning bouwen Inrichting plangebied	HVB HMS HVB

### Planning

Fase	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
<b>Initiatief</b>						
<b>Inventarisatie</b>						
<b>Planvorming</b>						
<b>Plantoetsing</b>						
<b>Planprocedure</b>						
<b>Uitvoering</b>						