

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN "PRINCENBUURT"
(ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)

Toelichting

Voorblad	Planstatus + datum aangepast
Pagina 2	Relevante data ingevuld
Paragraaf 3.2	Data inwerking treden Omgevingsverordening NH2022 aangepast Provinciale woonagenda vervangen door woonagenda 2020-2025
Paragraaf 3.3 (volkshuisvesting)	Toegevoegd: afspraak anterieure overeenkomst over hanteren voorrangregeling
Paragraaf 4.1.2	Verwijzing naar Erfgoedwet toegevoegd op advies van archeoloog
	Uitkomsten archeologisch vervolgonderzoek toegevoegd en beschrijving gevolgen bestemmingsplan
Paragraaf 4.4.6	Uitkomsten aanvullend ecologisch onderzoek naar de rugstreeppad toegevoegd
Paragraaf 5.1	Uitkomsten ter inzage legging toegevoegd
Paragraaf 5.1	Ambtshalve wijzigingen toegevoegd

Regels

Artikel 1	IMRO-plancode aangepast
Artikel 3.2.1	<p>Toevoeging lid d: in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - goothoogte 6 m" de goothoogte ten hoogste 6 meter bedragen;</p> <p>Toevoeging lid e: de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°;</p> <p>Toevoeging lid f: dakkapellen zijn toegestaan op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of openbaar groen zijn gelegen; 2. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of openbaar groen zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak. <p>Toevoeging lid g: in afwijking van het bepaalde in artikel 1 onder "Dakkapel" hoeft ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - in de goot" een dakkapel aan de onderzijde niet te zijn omsloten door het dakvlak</p> <p>Toevoeging lid h: dakkapellen zijn niet toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak; 2. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.
Artikel 3.2.2	<p>Lid d is via de aanpassingen nu geregeld onder 3.2.1.</p> <p>Lid d vervangen door: in afwijking van het bepaalde onder a. mogen de goot- en bouwhoogte, voor zover gelegen op minder dan 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels en/of van het hoofdgebouw scheidende wanden, niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter, met een maximum van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein.</p>
Artikel 3.2.5	<p>Wordt artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels), standaardbepaling.</p> <p>Geldt specifiek voor ondergrondse bouwwerken.</p>
Artikel 3.2.5	<p>Wordt vervangen door:</p> <p>Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het dak van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 meter dient te bedragen; b. de in artikel 3.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder e. bepaalde goot- en bouwhoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.
Artikel 6	<p>Waarde Archeologie-1 vervangen door dubbelbestemming Waarde Archeologie-3 (artikel 6) en Waarde Archeologie-5 (artikel 7)</p>

Verbeelding

Metagegevens	planstatus + data aangepast, IMRO-plancode aangepast
Verbeelding	Specifieke bouwaanduiding – goothoogte 6 meter (behorende bij artikel 3.2.1 onder d)
	Specifieke bouwaanduiding – in de goot (behorende bij artikel 3.2.1. onder g) (met uitzondering van de gevel aan de Glipperwegzijde (noordzijde))
	Tuin-bestemming achter de hofjes woningen en binnentuin voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten-erfbebouwing'
	Waarde Archeologie-1 vervangen door Waarde Archeologie-3 en Waarde Archeologie-5 (conform archeologische waardenkaart)

TOELICHTING OP DE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hieronder volgt een toelichting op de meest relevante ambtshalve wijzigingen van het Bestemmingsplan Princenbuurt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanvullend ecologisch onderzoek (toelichting)

Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek en het advies van de Omgevingsdienst IJmond blijkt dat de aanwezigheid van de rugstreeppad niet was uit te sluiten en er daarom een vervolgonderzoek moest worden uitgevoerd in een daarvoor geschikt jaargetijden. Dit onderzoek heeft in maart 2022 plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting en als bijlage toegevoegd.

Archeologisch onderzoek (toelichting, regels en verbeelding)

Naar aanleiding van het inventariserende archeologisch onderzoek is in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' gehanteerd. Uit het inventariserende kwam een hoge archeologische verwachting, waarvoor een waardestellend vervolgonderzoek noodzakelijk was. Tijdens het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan heeft dit onderzoek plaatsgevonden en zijn de tussentijdse resultaten gedeeld. Op basis van deze tussentijdse resultaten kan worden gesteld dat er geen behoudenswaardige vindplaats in het plangebied is vastgesteld en het plangebied is vrijgegeven voor de ontwikkeling. Om die reden wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan aangesloten bij de archeologische waardenkaart uit de Cultuurnota 2022-2024 (Waarde Archeologie-3 en Waarde Archeologie-5).

Bouwregels ten aanzien van stijpunten en dakkapellen (regels en verbeelding)

De gemeente Heemstede hanteert een aantal algemene uitgangspunten voor bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt zijn per abuis de regels voor dakkapellen niet opgenomen onder de bouwregels. Deze zijn nu wel toegevoegd, zodat de regels over dakkapellen nu in lijn zijn met de rest van de omgeving (woonwijken Zuid en West) en Heemstede.

Op deze algemene uitgangspunten is één aanpassing gemaakt voor dit specifieke plan. Tijdens het ontwerpproces van de hofjeswoningen heeft de Welstandscommissie haar wensen kenbaar gemaakt. De hofjeswoningen moeten passen de kleinschaligheid van haar omgeving. De ontwikkelaar heeft een voorstel gemaakt waar de Welstandscommissie zich in kon vinden. Dit voorstel wijkt af van de algemene bepalingen over dakkapellen, maar dragen in dit geval bij aan de kleinschaligheid van het bouwplan. Zoals opgenomen in de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt zijn kleinschaligheid en individualiteit essentieel bij de uitvoering van dit woningbouwplan. Bovendien zorgt dit voorstel er voor dat het niet (meer) mogelijk is om langs de westzijde van de hofjeswoningen het hele dakvlak te voorzien van dakkapellen. Dit komt de individualiteit ten goede.

Hiervoor zijn twee specifieke bouwaanduidingen opgenomen in de regels en de verbeelding.

Bouwregels ten aanzien van bouwen van dakterrassen (regels)

De gemeente Heemstede hanteert een aantal algemene uitgangspunten voor bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt zijn per abuis de regels voor dakterrassen niet opgenomen onder de bouwregels. Deze zijn nu wel toegevoegd, zodat de regels over dakkapellen nu in lijn zijn met de rest van de omgeving (woonwijken Zuid en West) en Heemstede.

Bestemming Tuin voorzien van specifieke bouwaanduiding (regels en verbeelding)

In de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten valt het hofje onder het deelgebied, waarvoor als harde voorwaarde is opgenomen: "Historische straatwand herstellen en aanhelen, gevelbeeld rijksmonumenten terugbrengen". Over de zuidoostzijde van het hofje wordt in het bijzonder nog opgemerkt: "De gevels aan deze zijde van het hofje staan enerzijds op zichzelf (het betreft immers een hofje), maar dienen ook bij te dragen aan een aantrekkelijk straatbeeld langs de verlengde De Nachtegaal." Extra aandacht en inspanningen hebben ertoe geleid dat de woningontwerpen in dit deelgebied aan deze vereisten voldoen. Bij de drie woningen aan de zuidoostkant van het hofje is ruimte overgebleven voor bescheiden tuinen, wat voor de bewoners beslist een toegevoegde woonkwaliteit is. De tuinen liggen aan wat strikt genomen de achtergevels zijn, want de woningen worden via de binnenzijde van het hofje ontsloten. De ligging langs de openbare weg maakt dat deze tuinstrook een vergelijkbare verschijningsvorm dient te hebben als van voortuinen: groen, open en onbebouwd. Alleen dan kan de tuinstrook bijdragen aan eerdergenoemd aantrekkelijk straatbeeld, en vandaar de bestemming 'Tuin'. Omdat ook vergunningsvrije bouwwerken zeer bezwaarlijk zouden zijn, is de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten-erfbebouwing' opgenomen.

In de binnentuin van hofjeswoningen rust tevens de bestemming 'Tuin'. Ook hier is een deel van deze binnentuin als achtererfgebied aan te merken doordat de voorgevels gepositioneerd aan de Glipperweg. Deze binnentuin is voor de meeste bewoners de enige buitenruimte die zij tot hun beschikking hebben. Gelet op de schaarse ruimte en de wens tot zuinig ruimtegebruik is het hier ook wenselijk geen erfbebouwingmogelijkheden toe te staan.

In aanvulling op het bovenstaande geldt voor het gehele plangebied dat de ruimte schaars is. De functies voor wonen, verkeer en parkeren en groenvoorzieningen (al dan niet privé) moeten zo optimaal mogelijk in verhouding met en tot elkaar bestemd worden om een goed woon -en leefklimaat te waarborgen. Bovendien blijkt uit de strategie en agenda voor klimaatadaptatie (Gemeente Heemstede, 23 augustus 2021) dat het plangebied en de omgeving een aandachtsgebied betreft voor hittestress. Dit betekent dat de schaarse ruimte die voor groen (al dan niet privé) gereserveerd is zo veel mogelijk moet worden gewaarborgd. De bestemming 'Tuin' levert een belangrijke bijdrage aan deze groenvoorziening.