

Collegebesluit

Collegevergadering: 7 oktober 2025

Zaaknummer : 1337973
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Vaststelling ontwerp omgevingsplan Leidsevaartweg 15-17

Kernboodschap

De initiatiefnemer is voornemens een project te realiseren dat bestaat uit 3 bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn de 3 oude bedrijfsgebouwen reeds gesloopt en 2 nieuwe moderne gebouwen teruggebouwd volgens het omgevingsplan. Het derde bedrijfsgebouw past niet binnen het omgevingsplan omdat het net buiten het bouwvlak valt en iets hoger wordt. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Dit is in samenspraak gegaan met de initiatiefnemer.

Er is sprake bij het bouwplan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL; voorheen goede ruimtelijke ordening). Het college vraagt een zienswijze aan de commissie Ruimte op het ontwerp omgevingsplan, voordat zij het ontwerp omgevingsplan ter inzage legt.

Besluit B&W

1. In te stemmen met het ontwerp omgevingsplan 'Leidsevaartweg 15-17' via TAM-IMRO;
2. Het besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken;
3. Indien de zienswijze van de raadscommissie geen aanleiding geeft het ontwerp omgevingsplan te wijzigen, het ontwerp omgevingsplan 'Leidsevaartweg 15-17' met plannummer NL.IMRO.0397.BPLeidsevaartweg15-0101 zes weken ter inzage te leggen.

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Dit besluit wordt genomen op grond van:

- Artikel 16.30 Omgevingswet

- Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) – IMRO-publicatievorm
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Gemeentelijke participatieverordening

Bevoegdheid

Het college is bevoegd tot het nemen van dit besluit op grond artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet. Artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente 1 omgevingsplan vaststelt. Dit betekent dat de gemeenteraad ook bevoegd gezag is voor het wijzigen van het omgevingsplan. Uiteindelijk gaat het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen naar de raad voor vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

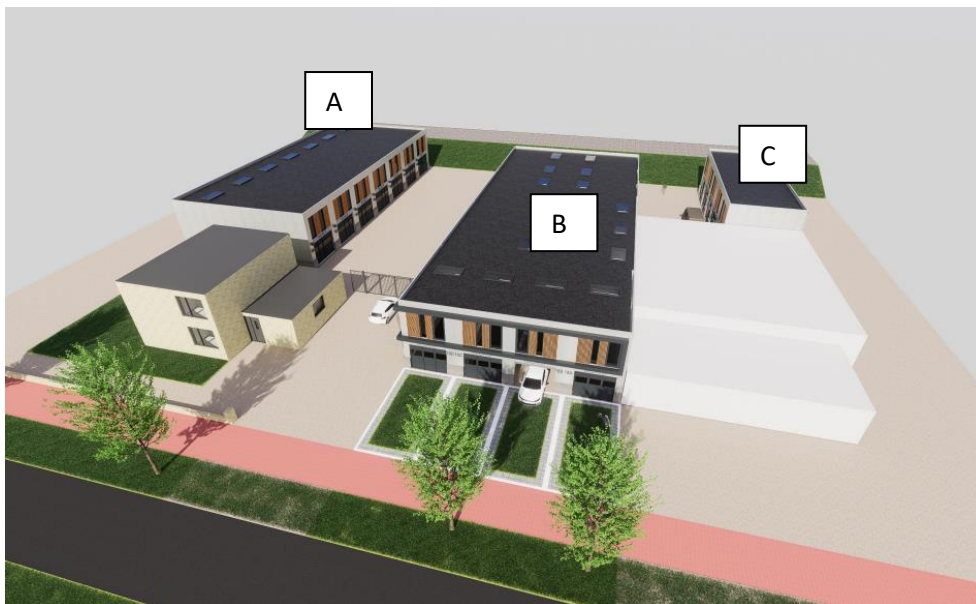
Bestuurlijke achtergrond

Het plan voor het nieuw te bouwen gebouw is in strijd met het geldende omgevingsplan. Daarnaast is het de wens vanuit de gemeente om openheid te realiseren vanaf de Leidsevaartweg naar het achterland. Met dit plan willen we enerzijds de stedenbouwkundige-landschappelijke opzet voor het gebied waarborgen en anderzijds de bedrijfsvoering van de ondernemers faciliteren.

Motivering

Aanleiding

De initiatiefnemer is op adres Leidsevaartweg 15 voornemens een project te realiseren dat bestaat uit 3 bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn de 3 oude bedrijfsgebouwen reeds gesloopt en 2 nieuwe moderne gebouwen teruggebouwd volgens het omgevingsplan. Op de locatie waar het derde bedrijfsgebouw gewenst is, is echter geen bouwvlak (niet volledig) opgenomen in het omgevingsplan. Hierdoor is het juridisch niet mogelijk om een nieuw bedrijfsgebouw terug te plaatsen. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door de initiatiefnemer. In de onderbouwing van het ontwerp omgevingsplan 'Leidsevaartweg 15-17' wordt het plan getoetst aan het bestaande beleid en staat een uitgebreide motivering van alle omgevingsaspecten. Hieronder worden een aantal zaken uit de onderbouwing waaronder het beleid en de omgevingsaspecten kort toegelicht.



Afbeelding: Impressie totaalcomplex gebouwen B en C en te bouwen gebouw A

Argumenten

Het gaat in alle drie de bedrijfsgebouwen inclusief het nieuw te bouwen gebouw A om bedrijfsverzamelgebouwen. Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw waarin meerdere bedrijven zijn gehuisvest.



Afbeelding: Impressie te bouwen bedrijfsverzamelgebouw (gebouw A)

Toetsing project aan huidige bestemming

Een bedrijfsverzamelgebouw past op die locatie binnen de bestemming 'gemengd' van het omgevingsplan, maar op twee punten zijn de voorgenomen plannen in strijd met het Omgevingsplan (bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (2013)). Deze worden hieronder toegelicht.

Bouwvlak

Op de planlocatie is één bouwvlak gesitueerd. De voorgenomen plannen overschrijden dit bouwvlak. Dit is het gevolg van de vorige bebouwing. De vorige bebouwing was namelijk buiten dit bouwvlak gepositioneerd, dit is nooit vergund geweest. Om de nieuwe bebouwing hier te kunnen realiseren dient het bouwvlak verlegd te worden naar het zuiden.

Bouwhoogte

Zoals aangegeven is in de regels van het bouwvlak opgenomen dat de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt, met een maximale afwijking van 10 procent. Voorgenomen ontwikkeling is 7 meter hoog. Bouwdeel A en B zijn reeds gebouwd met een hoogte van 7 meter. Voor deze bouwdelen zijn voor de hoogte omgevingsvergunningen afgegeven. Verder pasten deze bouwdelen binnen het omgevingsplan.

Nationaal beleid

De ontwikkeling van het plan aan de Leidsevaartweg voldoet aan de door het Rijk genoemde principes. Het initiatief betreft een geheel binnen gemeente Heemstede gelegen ontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de Omgevingsvisie voortvloeiende Rijksverantwoordelijkheid. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat hier geen sprake van nationaal belang is. Verder is beargumenteerd dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Provinciaal en regionaal beleid

Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Er is voldoende aangetoond dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de omgevingswaarden en instructieregels van de provincie Noord-Holland.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Heemstede werkt aan een toekomstvisie voor 2040 onder het motto “Duurzaam ontwikkelen, kwaliteit behouden”. De visie zet in op een evenwichtige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, met behoud van het groene, dorpse karakter.

De visie kiest voor intensief ruimtegebruik binnen de bebouwde kom om zo de open ruimten en landschappelijke kwaliteiten te beschermen. De ontwerp-omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen. Voorgenomen plan sluit goed aan bij de diverse thema's. Door het planvoornemen ontstaan er namelijk groene doorkijkjes vanaf de Leidsevaartweg. Dit versterkt de landschapsbeleving. Daarnaast wordt de lokale economie versterkt door kleine bedrijfsruimtes te bouwen.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de gemeente. Daarnaast past de verandering binnen de visie en ambitie van de gemeente. Het gemeentelijke beleid staat het planvoornemen niet in de weg.

Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing speelt mee bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de realisatie van de nieuwe gebouwen is uitdrukkelijk gelet op de omgeving. Door de transformatie van

oude gebouwen naar nieuwe duurzame bedrijfsgebouwen en deze ontwikkeling nauw aan te laten sluiten bij de omgeving is er sprake van een verbetering van de kwaliteit. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn populair bij start-ups, zzp'ers en kleine ondernemingen vanwege de relatief lage huurkosten en flexibele huurcontracten. Daarnaast bevorderen ze onderlinge samenwerking en netwerkvorming. Hierdoor wordt de lokale economie versterkt. De inpassing valt dan ook volledig binnen de omliggende bestemmingen en uitstraling van het gebied.

In samenspraak met de gemeente Heemstede is besloten om een deel van het bestaande bouwvlak te verplaatsen. Deze uitwisseling van bouwvlak maakt het mogelijk om de loods buiten het huidige bouwvlak te realiseren, en zo een gewenst doorkijkje naar het achterland te behouden.

De gemeente Heemstede heeft hierbij aangegeven dat er op deze manier twee zichtlijnen ontstaan en er twee doorkijkjes tussen de bebouwing zijn, waar er voorheen één was. Hierdoor wordt de ervaring van losse bebouwingsblokken versterkt.

Bij zichtlijnen die haaks staan op de rijrichting, zorgt een grotere hoeveelheid smalle doorkijken voor een groenere beleving dan één brede doorkijk. Dit versterkt de ervaring van een afwisselend en groener straatbeeld. Ook de hogere bouwhoogte sluit goed aan bij het geheel, aangezien de omliggende bebouwing al een hoogte heeft van 7 meter.

Omgevingsaspecten

Daarnaast zijn er diverse omgevingsaspecten onderzocht, waaronder:

- Welstand en cultuurhistorie: het plan past binnen het straatbeeld en voldoet aan de eisen van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Archeologisch onderzoek is niet nodig.
- Milieu: duurzaamheid, gezondheid, omgevingsveiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en geur. Uit deze analyses blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de omgeving.
- Water: de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterkering, oppervlaktewater of riolering. Het waterbergend vermogen van de locatie verbetert zelfs.
- Natuur: er is geen impact op Natura 2000-gebieden, stikstofdepositie of beschermde soorten. Ook is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Infrastructuur: de verkeersgeneratie is beperkt en parkeren is binnen het plangebied goed geregeld. Ondergrondse leidingen vormen geen belemmering.

Op basis van alle aspecten wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee vormt deze onderbouwing een passende basis voor het vaststellen van het nieuwe omgevingsplan

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Het bouwplan wordt voor rekening en risico van de eigenaar van het perceel Leidsevaartweg 15 uitgevoerd. Er zijn geen kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen. Nadat het omgevingsplan

door de raad is vastgesteld en na de beroepsperiode van kracht is geworden, kan de start van het bouwen beginnen.

Waarom gebruik maken van een TAM-IMRO omgevingsplan?

Op dit moment werken wij aan de eerste opzet van de regels van het omgevingsplan voor Heemstede. Daarvoor moeten nog de nodige keuzes worden gemaakt, zowel over inhoud als over vormgeving van planregels. Dat betekent dat het lastig om het omgevingsplan te wijzigen, specifiek voor deze ontwikkeling. Dat zou immers betekenen dat voor deze keuzes moeten maken over opzet van het omgevingsplan, die dan direct voor het hele omgevingsplan zouden gelden. Dit belast de ontwikkeling en daarmee de voortgang van voorliggend plan. Om dit te voorkomen is het mogelijk voor gemeenten om gebruik te maken van een tijdelijk regeling (TAM-IMRO) waarmee we planwijzigingen juridisch vormgeven volgens de nieuwe regels van de Omgevingswet, maar technisch te publiceren via de bestaande IMRO-standaard en de website ruimtelijkeplannen.nl. Deze aanpak is tijdelijk toegestaan tot uiterlijk 1 januari 2026. Ontwerp-omgevingsplannen die uiterlijk 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd, kunnen worden afgerond op basis van deze regeling. Deze omgevingsplannen moeten voor 1 januari 2032 worden omgezet naar het nieuwe omgevingsplan.

Waarom een nieuw omgevingsplan en niet gebruik maken van een omgevingsvergunning?

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

Duurzaamheid

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Gebouw A voldoet aan alle richtlijnen voor wat betreft energiezuinigheid, de Rc waarde van het dak is 6,41 en van de wanden 4,76. Daarmee is aangetoond dat er voldaan wordt aan de duurzaamheidseisen. Ten slotte neemt de totale oppervlakte verharding op het terrein af, zo wordt het voorerf halfverhard. Dit komt ten goede aan de waterdoorlating en daarmee aan het waterbergend vermogen van de locatie.

Financiën

De wijziging van het omgevingsplan en de hiervoor uitgevoerde onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het voeren van de procedure van dit wijzigingsbesluit worden gedekt via de leges.

Initiatiefnemers hebben een overeenkomst nadeelcompensatie (voorheen planschade) ondertekend. Indien er sprake is van schade voortkomend uit dit plan, dient deze door initiatiefnemers aan de gemeente te worden vergoed.

Samenwerking en communicatie

De wijziging van het omgevingsplan zal worden opgesteld volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen om zienswijzen in te dienen.

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer heeft voorliggend plan opgesteld en bij de eigenaar van de aangrenzende woningen voorgelegd (betreft 1 eigenaar). Deze is positief over de plannen. Het overleg met de buurt geeft geen aanleiding het ontwerp omgevingsplan niet ter inzage te leggen.

Planning/uitvoering

Fase & Besluitvorming	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr
Ontwerp omgevingsplan B&W							
Ontwerp omgevingsplan cie Ruimte							
Terinzagelegging en verwerken zienswijze							
Vaststellen omgevingsplan Raad							
Terinzagelegging omgevingsplan beroep							

Bijlage(n)

1. Bijlage 1, Ruimtelijke onderbouwing Leidsevaartweg 15-17
2. Bijlage 2, regels van het Omgevingsplan Leidsevaartweg 15-17
3. Bijlage 3, verbeelding; NL.IMRO.0397.BPLeidsevaartweg15-0101