

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

Zaaknummer : 1073509
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Princenbuurt

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan Princenbuurt maakt de bouw van 15 woningen in de vorm van een hofje, een rijtje eengezinswoningen en één vrijstaande woning op het terrein van de voormalige timmerwerkfabriek en omgeving (Patrijzenlaan, Glipperweg, De Nachtegaal) mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad van Heemstede stelt het bestemmingsplan vast.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Bestemmingsplan woonwijken Zuid en West
Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt

BESLUIT B&W

1. De nota beantwoording zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt vast te stellen;
2. De raad voor te stellen de ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Princenbuurt" met plannummer NL.IMRO.0397.BPPPrincenbuurt-0201 met bijbehorende planbestanden vast te stellen;
4. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen;
2. Het bestemmingsplan "Princenbuurt" met plannummer NL.IMRO.0397.BPPPrincenbuurt-0201 met bijbehorende planbestanden vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

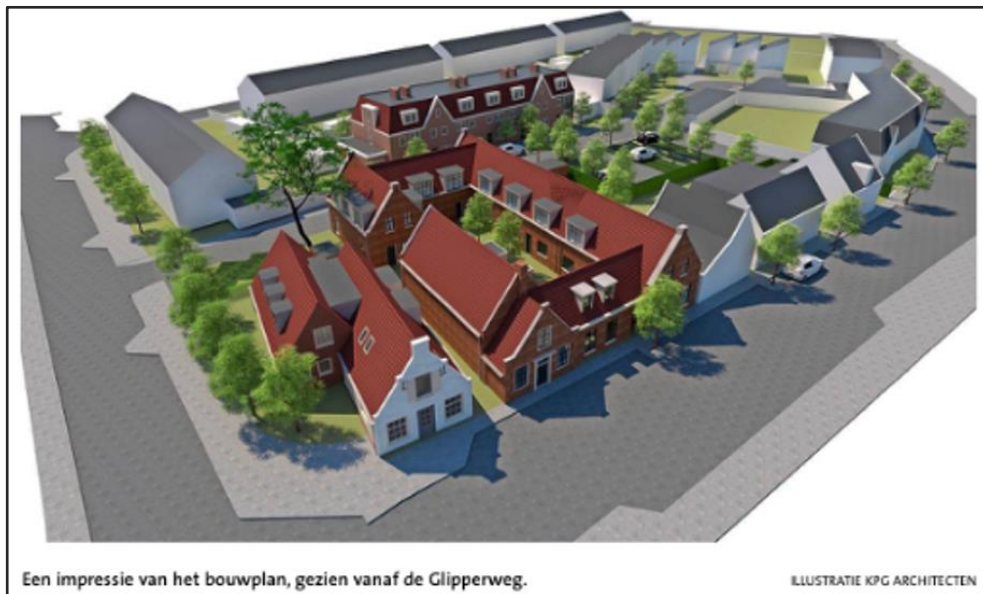
AANLEIDING

Op het terrein van de voormalige timmerfabriek en omgeving (Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64 - 72 en De Nachtegaal 15) is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het gaat om 15 woningen in de vorm van een rijtje, een hofje en het terug te bouwen rijksmonumenten aan de Glipperweg 70 en 72. Het project heeft de naam Princenbuurt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". Daarom is het opstellen van een nieuw postzegelbestemmingsplan noodzakelijk.

Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van 15 woningen: zeven hofjeswoningen, zeven eengezinswoningen en één vrijstaande woning. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met voldoende parkeerplaatsen, zo veel mogelijk groen, nutsvoorzieningen en een bergingenblok.



MOTIVERING

1. Het bestemmingsplan gaat uit van een goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan de omgevingsaspecten die van belang zijn om na te gaan of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hieronder worden de omgevingsaspecten kort en bondig toegelicht. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 5).

Stedenbouwkundig kader

De ligging van het plangebied en de kleinschaligheid van de omliggende omgeving vragen om een zorgvuldige inpassing. Voor maatvoering van het hofje en de

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

vrijstaande woning wordt aangesloten bij de maat en schaal van het historische deel van de locatie (4m goothoogte en 8m bouwhoogte). Het rijtje eengezinswoningen wordt in het plan gepositioneerd in het verlengde van de bestaande bebouwing in De Nachtegaal en moet aansluiten bij de geldende hoogtematen (6m goothoogte en 9m bouwhoogte) en bouwvorm (twee bouwlagen met hellende dakvlakken). In de architectuur moet de kleinschaligheid van de locatie tot uiting komen. De welstandsc commissie toetst in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen het bouwplan aan deze voorwaarden.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied stonden twee rijksmonumenten: Glipperweg nummer 70 en 72. Voor beide panden zijn omwille van de slechte staat van de panden sloopvergunningen verleend. Hiervoor is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het plan voorziet in de herbouw van deze twee monumenten. De sloopvergunningen zijn verleend onder de voorwaarde dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. De voorgevels moeten restauratief worden teruggebracht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van oude materialen. Deze voorwaarden zijn overgenomen in de nota ruimtelijke uitgangspunten en worden beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Verder zijn in het plangebied geen historische cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig.

Archeologie

Binnen het plangebied is sprake van een archeologische verwachting. Daarom is op 18 juli 2022 een waardestellend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit de tussentijdse resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen in het plangebied. Om die reden kan het plangebied worden vrijgegeven voor deze woningbouwontwikkeling middels een selectiebesluit. Op 23 augustus heeft het college dit selectiebesluit genomen. Voor de dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de archeologische waardenkaart uit de Cultuurnota 2022-2024. De eindrapportage wordt betrokken bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Milieuaspecten (inclusief vormvrije milieu effect rapportage)

- Externe veiligheid: geen belemmering.
- Bedrijven -en milieuzonering: geen belemmering.
- Bodem: Op de locatie zijn op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken twee spots met een zink verontreiniging aanwezig. Deze aanwezige spots worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gesaneerd of afgedekt.
- Milieueffectrapportage (m.e.r.): voor dit planvoornemen geldt er geen beoordelingsplicht op basis van de daarvoor wettelijke kaders, maar volstaat een vormvrije m.e.r. Uit deze vormvrije m.e.r. blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.
- Geluid: de woningen in het planvoornemen vallen binnen de zone van meerdere wegen. Daarom is de geluidsbelasting van deze wegen op de gevels van de woningen berekend. Uit de resultaten blijkt dat in twee gevallen de geluidsbelasting niet voldoet aan de voorkeurswaarde. Wel wordt aan de maximale toelaatbare waarden voldaan. Bij de aanvraag van

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt daarom een hogere waarde procedure doorlopen. Dan wordt onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels en moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit en Wet geluidhinder.

- Lucht: geen belemmering.
- Stikstof: uit de berekeningen van de AERIUS-calculator blijkt dat zowel in de bouw- als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn dan ook geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar¹, wat betekent dat voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk is voor de Wet natuurbescherming. De Omgevingsdienst IJmond heeft dit bevestigd op 11 januari 2022.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW ASVV 2012. Hierbij is uitgegaan matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Gemiddeld genomen is er sprake van een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen. De kleine toename levert geen onevenredige verkeersdruk op. Om de verkeersveiligheid te verbeteren wordt De Nachtegaal uitgevoerd als straat met eenrichtingsverkeer. De ontwerpplannen van deze straat worden onderling afgestemd, zodat een verkeersveilige situatie ontstaat en komen terug in het inrichtingsplan.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van parkeervoorzieningen. Conform de nota parkeernormen moeten er 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in het omliggende gebied twee plaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte. In totaal moeten er dus 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het plangebied. Volgens het laatste planvoornemen wordt hieraan voldaan.

2. De ambtshalve wijzigingen dragen bij aan een goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan Princenbuurt zijn enkele ambtshalve wijzigingen gemaakt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder kort toegelicht. Een volledig overzicht van de wijzigingen met uitgebreide toelichting is te vinden in bijlage 1.

Regels ten aanzien van dakkapellen

De gemeente hanteert een aantal algemene uitgangspunten en regels voor bestemmingsplannen, waaronder die voor dakkapellen.

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 initiatiefnemer 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.

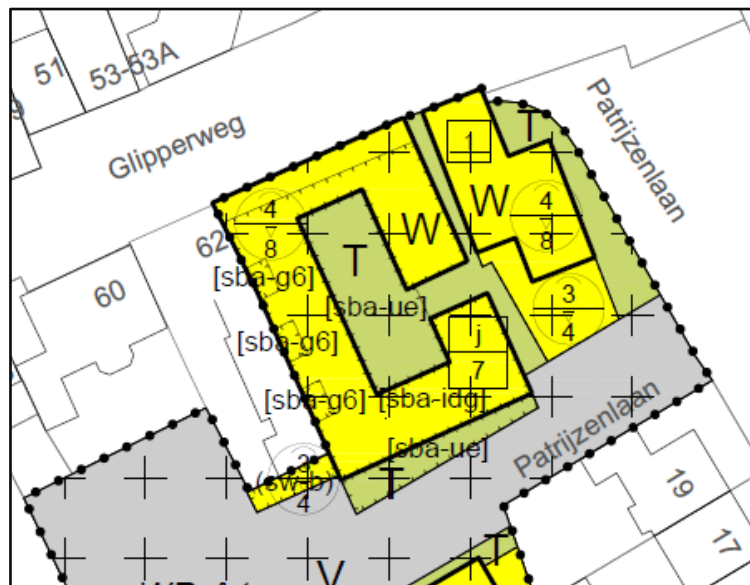
¹ Mol/ha/jaar = mol hectare per jaar. Eenheid voor het meten van stikstofdepositie

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

Bestemming Tuin en erfbebouwing

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 tuinenstrook een vergelijkbare verschijningsvorm dient te hebben als van voortuinen: groen, open en onbebouwd. Alleen dan kan de tuinenstrook bijdragen aan een 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. Op deze locatie rust ook de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten-erfbebouwing'.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan. Ligging tuin-bestemming bij de hofjeswoningen voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten erfbebouwing' [sba-ue]

3. Kostenverhaal anderszins verzekerd

Op 25 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst ondertekend. Op deze manier zijn de kosten voor een ruimtelijke ontwikkeling 'anderszins verzekerd' in plaats van een exploitatieplan (Wro artikel 6.12, tweede lid, onder a).

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

4. *Anterieure overeenkomst voorziet in zelfbewoningsplicht en voorrangsregeling*

In de anterieure overeenkomst hebben de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt over het opnemen van een zelfbewoningsplicht en het toepassen van een voorrangsregeling bij de verkoop van de woningen. Voor woningen met een VON-prijs tot €409.000 hanteert de initiatiefnemer een zelfbewoningsplicht van vijf jaar. Deze prijsgrens is vastgesteld op basis van de op dat moment bekende uitkomsten van het regionaal woononderzoek. Bij de verkoopprocedure verleent de initiatiefnemer voorrang aan de volgende categorieën:

- a. Inwoners uit Heemstede;
- b. Mensen met een sociaal-maatschappelijke binding met Heemstede, zoals mensen die woonachtig zijn geweest in Heemstede en willen terugkeren voor vrienden en familie of mensen die onbetaalde zorg of hulp verlenen aan inwoners uit Heemstede (mantelzorgers);
- c. Mensen met een economische binding met Heemstede, zoals huisartsen, docenten en andere beroepen.

Kanttekening

Voor zowel de zelfbewoningsplicht als de voorrangsregeling is advies gevraagd aan de huisadvocaat. De huisadvocaat concludeert dat het mogelijk is om een zelfbewoningsplicht en voorrangsregeling op te nemen in de privaatrechtelijke overeenkomst, mits de initiatiefnemer hier geen moeite mee heeft. De gemeente kan een voorrangsregeling echter niet verplicht stellen of nakoming eisen. We doen een beroep op de bereidwilligheid van de initiatiefnemer. Zij zijn akkoord gegaan met de wensen van de gemeente.

Relatie met woonvisie

Dit woningbouwproject loopt vooruit op de nog op te stellen woonvisie. Daarom zijn er met de initiatiefnemer specifieke afspraken gemaakt en vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De zelfbewoningsplicht en voorrangsregeling worden in het kader van de woonvisie nader bekeken. In de woonvisie kunnen andere uitgangspunten worden gehanteerd op basis van nieuwe onderzoeken en inzichten, en wensen van betrokken partijen. De woonvisie is een publiekrechtelijk instrument die de gemeente kan inzetten om eisen te stellen aan nieuwbouwprojecten.

5. *De ontwerptekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte volgen op een later moment*

De inrichting van de openbare ruimte moet ook voldoen aan de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt. In het bestemmingsplan Princenbuurt is deze ruimte bestemd als 'Verkeer' waar wegen, voetpaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Op dit moment zijn wij met de initiatiefnemer in overleg over het voorlopig ontwerp. Extra aandacht moet worden besteed aan de groenvoorziening, de parkeermogelijkheden (waaronder laadinfrastructuur) en klimaatadaptie. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voorlopige ontwerp afgerond en ter inzage gelegd.

De openbare ruimte wordt na oplevering terug geleverd aan de gemeente.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

FINANCIËN

Voor de gemeente zijn er per saldo geen kosten verbonden aan de uitvoering van dit woningbouwproject. Het publiekrechtelijk kosten verhaal voor de ambtelijke inzet en de planschadevergoeding zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De verkoop van het gemeentelijk perceel inclusief de gemoede kosten zoals het bodemonderzoek is overeengekomen in een koopovereenkomst. De verkoopprijs van het gemeentelijk perceel is op basis van een residuele grondwaarde-taxatie tot stand gekomen. De anterieure overeenkomst en koopovereenkomst zijn juridisch aan elkaar verbonden om er voor te zorgen dat de verkoop van het perceel altijd gepaard gaat met de uitvoering van het woningbouwproject.

PLANNING/UITVOERING

Fase & Besluitvorming	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr
BESTEMMINGSPLAN									
Collegebehandeling bestemmingsplan									
Commissiebehandeling bestemmingsplan									
Raadsbehandeling bestemmingsplan									
Beroepsperiode									
Inwerking treden bestemmingsplan									
OMGEVINGSVERGUNNING BOUWEN									
Vorbereiden en indienen aanvraag									
Beoordelen en verlenen aanvraag									
Start bouw									
INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE									
Opstellen en vaststellen voorlopig ontwerp									
Ter inzage voorlopig ontwerp									
Verwerken wijzigingen en opstellen definitief ontwerp									
Vaststellen definitief ontwerp									

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, start de beroepsperiode. Daarna treedt het plan in werking en kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aanvragen. Naar verwachting start in begin 2023 de bouw. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het voorlopige ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

De bovenstaande planning is afhankelijk van de initiatiefnemer.

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Vorbereidende fase

Gedurende de planvorming hebben de initiatiefnemer en de gemeente meerdere inloopavonden georganiseerd waar de (voorlopige) plannen werden gepresenteerd en omwonenden een reactie achter konden laten.

In het najaar van 2021 heeft de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt ter inzage gelegen. In deze nota stonden de ruimtelijke randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen. Hierop zijn 6 reacties ontvangen. Waar mogelijk is deze

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 augustus 2022

input verwerkt in de Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt en daarmee het bestemmingsplan (zie ook besluit *Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt*, kenmerk 940249).

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen (bijlage 2). Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De indiener van de zienswijze ontvangt een inhoudelijke reactie per brief en de aankondiging van de commissie- en raadsbehandeling van het bestemmingsplan.

Communicatie

De omwonenden ontvangen een brief met daarin de aankondiging van de commissie- en raadsbehandeling van het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dit gecommuniceerd via het Gemeenteblad en het lokale nieuwsblad. Hierbij wordt ook de beroepstermijn vermeld. Omwonenden ontvangen een brief met daarin de informatie over de beroepsperiode en de planning.

DUURZAAMHEID

Conform het Bouwbesluit worden de woningen gasloos en moeten zij voldoen aan de BENG-norm. Daarnaast wordt de openbare ruimte zo veel mogelijk klimaatadaptief ingericht door gebruik te maken van verhoogde trottoirs en afvoerkolken, en worden voorbereidingen getroffen voor toekomstige laadinfrastructuur. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om in ieder geval 1 laadpunt op te nemen in de openbare ruimte.

Speciale aandacht moet worden besteed aan de groenvoorziening in het plangebied. De openbare ruimte is schaars en zal voornamelijk worden ingericht ten behoeve van parkeren. De overige beschikbare ruimte moet zo groen mogelijk worden ingericht. Hiervoor wordt bij het opstellen van het inrichtingsplan een voorstel voor gedaan.

BIJLAGEN

1. Overzicht Ambtshalve wijzigingen
2. Nota beantwoording zienswijzen
3. Bestemmingsplan Princenbuurt – Regels
4. Bestemmingsplan Princenbuurt – Verbeelding
5. Bestemmingsplan Princenbuurt – Toelichting