

Collegebericht

| | |
|--------------------|--|
| Datum | 30 juli 2019 |
| Onderwerp | Bouwplan Raadhuisstraat 98-98A |
| Aanleiding | Indiening aanvraag omgevingsvergunning |
| Portefeuillehouder | A.P. van der Have |

Omdat het om een relatief fors bouwproject op een prominente plek in het centrum gaat, hebben wij u in het collegebericht van 25 januari 2019 geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan voor de Raadhuisstraat 98-98A. Wij informeren u nu dat op 18 juni 2019 de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bloemenwinkel direct naast de IJzeren Brug en een nieuwbouwplan voor een winkel en drie woningen.

In het collegebericht van 25 januari 2019 is uiteengezet dat de vereiste afwijkingsprocedure een bevoegdheid van het college is. Het bouwplan komt op een zichtlocatie waardoor vanuit het college is aangestuurd op een hoog welstandsniveau en kent het bouwplan enkele bijzondere elementen. Het meest opvallend is dat de noordgevel van het gebouw in het water staat en dat de Zandvaart over een lengte van ± 30 m enkele meters over particulier eigendom wordt verbreed. Een andere bijzonderheid is dat de benedenwoning (± 180 m²) deels onder de waterlijn zal liggen. De winkel (± 120 m²) is op straatniveau gesitueerd met daarboven twee appartementen (± 110 en ± 100 m²). Een lift verbindt de bouwlagen, zodat de woningen, op verzoek van het college, ook toegankelijk worden voor ouderen en een bijdrage leveren aan levensloopbestendigwonen.

Het collegebericht van 25 januari 2019 is als bijlage bijgevoegd.

| | |
|--------------------|---|
| Datum | 25 januari 2019 |
| Onderwerp | Nieuwbouwplan Raadhuisstraat 98-98A |
| Aanleiding | Voorgenomen informatiebijeenkomst voor omgeving en raadsleden |
| Portefeuillehouder | Van der Have |

KPO Planontwikkeling is de nieuwe eigenaar van Raadhuisstraat 98-98A (De Bloemhof) en sinds circa een jaar bezig met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan voor een winkel en drie woningen. Het bedrijf is nu zover dat het een informatiebijeenkomst wil beleggen.

Het bouwplan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan (zie uitleg volgende pagina). De vereiste afwijkingsprocedure is een bevoegdheid van het college. Omdat het om een markante plek in de winkelstraat gaat - direct naast de IJzeren Brug - en het gebouw vanaf drie zijden goed zichtbaar zal zijn, hecht het college eraan de raad vooruitlopend op de informatiebijeenkomst op de hoogte te brengen van dit initiatief.

Wat betreft de status van het plan: er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd, daarvoor is het nog te vroeg. Het plan is wel besproken met de welstandscommissie (vooroverleg) en de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek en naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast.

Het bouwplan kent enkele bijzondere elementen. Het meest opvallend is dat de noordgevel van het gebouw in het water staat en dat de Zandvaart over een lengte van ± 30 m enkele meters over particulier eigendom wordt verbreed. Een andere bijzonderheid is dat de benedenwoning (± 180 m²) deels onder de waterlijn zal zijn gelegen. De winkel (± 120 m²) ligt op straatniveau met daarboven twee appartementen (± 110 en ± 100 m²). Een lift verbindt de bouwlagen, waarmee de woningen toegankelijk worden voor ouderen en een bijdrage leveren aan de levensloopbestendigheid van het wonen.

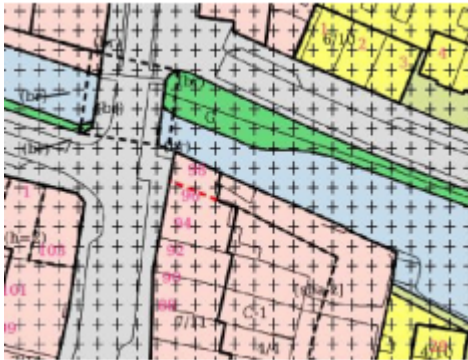


Collegebericht

Bouwplan in relatie tot geldend bestemmingsplan

De toegelaten goot- en bouwhoogte zullen niet worden overschreden, deze zullen vergelijkbaar zijn met die van De Eerste Aanleg aan de overzijde van de Raadhuisstraat

De footprint van het bouwplan wijkt wel af van het geldende bestemmingsplan. De bouwdiepte gaat van 12 m naar 13 m (maar niet dieper dan die van buurpand) en het gebouw wordt ± 2 m breder dan nu toegestaan. De overschrijding van de breedtemaat heeft te maken met een specifiek voor deze locatie in het bestemmingsplan opgenomen bepaling: in geval van algehele nieuwbouw vervalt het bouwrecht op een $\pm 4,5$ m-brede strook langs het water (zie rode streeplijn op kaartfragment, in huidige situatie houten aanbouw).



De achtergrond van deze bepaling is om op deze markante plek in de winkelstraat, tevens het smalste deel van de Zandvaart, meer ruimte en kwaliteit te kunnen creëren.

Voor de onbebouwde strook is echter geen nuttige functie gevonden met een bij de locatie passende uitstraling.

Naar de mening van het college vormt het bouwinitiatief een geslaagd midden, namelijk een bredere Zandvaart en een breder gebouw. De inbreng tot nu toe van welstandscommissie en historische vereniging ondersteunt onze men