

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 maart 2022

Zaaknummer : 970075
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt

SAMENVATTING

De voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt zijn afgerond. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 15 woningen in de vorm van een hofje, een rij eengezinswoningen en één vrijstaande woning op het terrein van de voormalige timmerfabriek en omgeving (Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64-72 en De Nachtegaal 15) mogelijk. Op 17 februari 2022 heeft de commissie Ruimte een positieve zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Het college legt het plan nu voor zes weken ter inzage, zodat eenieder een zienswijze kan indienen.

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. Het ontwerpbestemmingsplan "Princenbuurt" voor zes weken ter inzage te leggen;
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

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.

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

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan 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

ordering, zoals archeologie en verkeer. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 3).

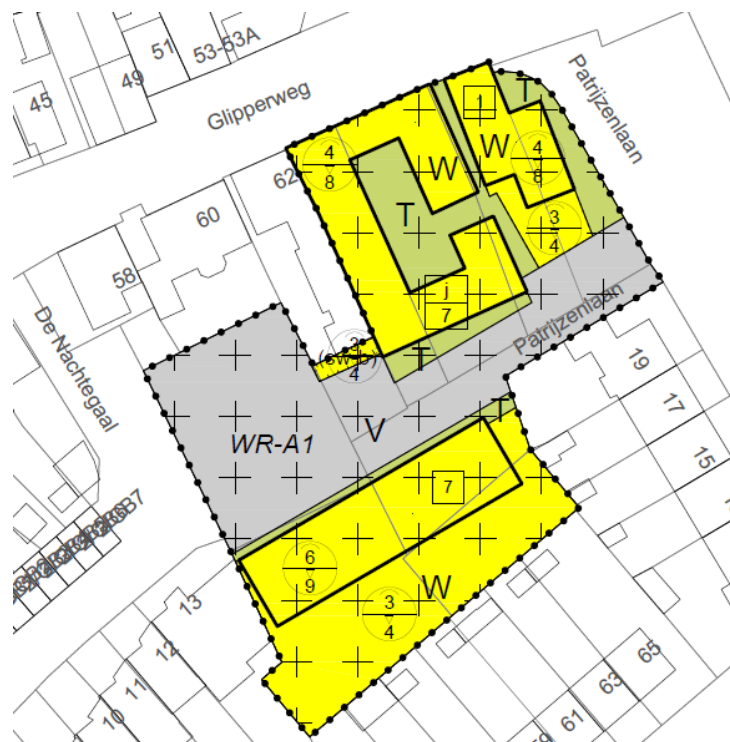
1.2 De commissie Ruimte is positief over het plan

Op 17 februari 2022 gaf de commissie Ruimte een positieve zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan. De commissie heeft het college gevraagd of het mogelijk is om een voorrangsregeling voor Heemstedse inwoners op te nemen voor dit woningbouwproject.

Kleine wijzigingen na 17 februari 2022

In het plan wat op 17 februari 2022 is besproken door de commissie Ruimte is de kopgevel van het rijtje eengezinswoningen op relatief korte afstand van de achtergevel van de woningen aan de Patrijzenlaan geprojecteerd. Deze situatie is niet ongevoel voor dit type woongebied en daarom ook niet in strijd met de nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt.

In goed overleg hebben de ontwikkelaar en de omwonenden aan de Patrijzenlaan een aanpassing voorgesteld, waardoor het totale woningblok op grotere afstand van de woningen aan de Patrijzenlaan komt te liggen. De woningen in het rijtje worden iets smaller gemaakt, waardoor de totale lengte van het woningblok ook iets korter wordt. Daarom is de lengte van het bouwblok van het rijtje eengezinswoningen ingekort op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2). De ontwikkelaar behoudt het recht om vergunningsvrij aan- en uitbouwen te plaatsen aan de achterzijde en zijkant.



1.3 De Wet ruimtelijke ordening ziet toe op de juiste procedure

Voordat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, legt het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zodat een ieder binnen de termijn van zes weken een zienswijze kan indienen. Na de ter inzage legging stelt de gemeenteraad het (gewijzigde) bestemmingsplan vast. Hierna start de beroepstermijn van zes weken.

FINANCIËN

Op 8 maart heeft het college besloten de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst te ondertekenen. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd (artikel 6:12, tweede lid). Het opstellen van het exploitatieplan conform de Wet ruimtelijke ordening is dus niet noodzakelijk.

De financiële consequenties worden verwerkt in de voorjaarsnota.

PLANNING/UITVOERING

Fase & Besluitvorming	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep
Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan							
Verwerken zienswijzen en voorbereiden vast te stellen bestemmingsplan							
Collegebehandeling vaststellen bestemmingsplan							
Commissie en raadsbehandeling vaststellen bestemmingsplan							

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Participatie

Tijdens de voorbereiding van het bouwplan hebben de vorige en huidige ontwikkelaar meermaals informatieavonden georganiseerd voor omwonenden. De input van omwonenden is waar mogelijk verwerkt in de nota ruimtelijke uitgangspunten en daarmee ook het ontwerpbestemmingsplan. De nota ruimtelijke uitgangspunten heeft 4 weken ter inzage gelegen.

In december 2021 en januari 2022 vond het wettelijk vooroverleg met de adviseurs plaats. De provincie, het waterschap, de archeoloog en de Omgevingsdienst IJmond hebben een reactie geleverd op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze adviezen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Communicatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt via het Gemeenteblad kenbaar gemaakt. Bovendien ontvangen de omwonenden een brief met daarin de informatie wanneer en hoe zij een zienswijze kunnen indienen op het ontwerpbestemmingsplan en het vervolg. Het ruimtelijk plan wordt beschikbaar gesteld via ruimtelijkeplannen.nl.

DUURZAAMHEID

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 maart 2022

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. Hiervoor wordt bij het opstellen van het inrichtingsplan een voorstel voor gedaan.

Besluit milieu effect rapportage (m.e.r.)

De projecten die beoordeling plichtig zijn voor een m.e.r. zijn opgesomd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D. Indien echter aan de richtwaarden wordt voldaan en een project in een kaderstellend plan (bijvoorbeeld bestemmingsplan) dient te worden opgenomen, geldt in deze situatie geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar een vormvrije beoordeling. In dit geval is een vormvrije m.e.r. opgesteld.

Uit deze m.e.r. – beoordeling kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen wijzigingen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaken. Het opstellen van een m.e.r. zal niet meer duidelijkheid geven dan verkregen kan worden bij het tot stand komen van de beslissing. Een m.e.r. is dus niet noodzakelijk.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Regels
2. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Verbeelding
3. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Toelichting
4. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Bijlagen bij toelichting