

ONDERWERP

Concept procesvoorstel ontwikkeling locatie Glipperweg/De Nachtegaal (voormalige timmerwerkplaats)

SAMENVATTING

Op de percelen Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64 - 70 en De Nachtegaal 15 is een ontwikkeling voorzien, waarbij de huidige bebouwing wordt vervangen voor een nieuwbouwplan in de vorm van een hofje en een rijtje woningen (totaal 13 woningen). Glipperweg 72 is ook bij het plan betrokken. De eigenaar heeft dit pand voor eigen gebruik gekocht. Vanwege de complexiteit van het voorgenomen bouwplan is voor het beoordelen van het initiatief en het opstellen van een bestemmingsplan een concept procesvoorstel opgesteld. Dit concept procesvoorstel wordt voorgelegd aan de commissie Ruimte.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet ruimtelijke ordening

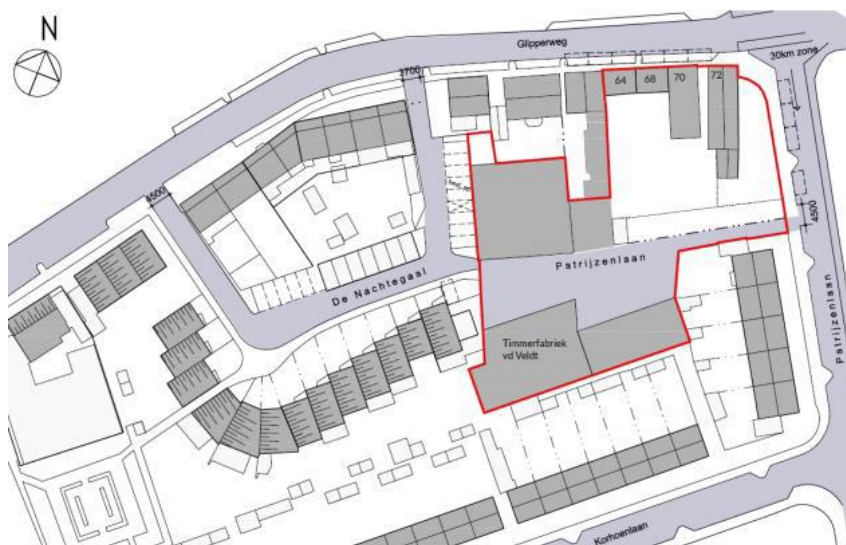
BESLUIT B&W

1. Het concept procesvoorstel ontwikkeling percelen Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64-70, Glipperweg 72 en De Nachtegaal 15 vast te stellen;
2. Het concept procesvoorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING

Initiatief voor 14 woningen

Er ligt een kleinschalig woningbouwinitiatief voor de vroegere locatie van timmerfabriek Van de Veldt en enkele aangrenzende percelen (Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64-70 en De Nachtegaal 15, zie onderstaande rode contour). Het gaat om de bouw van 13 woningen in de vorm van een hofje en een rijtje woningen. Ook Glipperweg 72 is bij de ontwikkeling betrokken. De initiatiefnemer is Holland Vast Bouwgroep BV (hierna HVB). Eind 2018 heeft HVB de benodigde particuliere gronden verworven. De beoogde toegangsweg is gemeentelijk eigendom. In juni heeft HVB de bedrijfsbebouwing en (vervallen) woningen laten afbreken. Alleen Glipperweg 72 staat nog, hierover later meer.



Figuur 1 Situatietekening locatie in rood gearceerd (KPG architecten)

Collegebesluit

Collegevergadering: 22 oktober 2019



Figuur 2 Plan visualisatie (KPG architecten)

Voorgeschiedenis 1999 - 2018

Het initiatief voor deze woningbouwontwikkeling is al oud. Het oorspronkelijke idee komt van de voormalige eigenaren van de timmerfabriek. Al in 1999 en 2015 presenteerden zij de omwonenden hun plannen voor een hofje en een rijtje woningen.

Door de jaren heen hebben de eigenaren met tussenpozen overleg gehad met de gemeente, maar er is nooit een officieel verzoek ingediend, mede omdat het hen moeite kostte een nieuwe bedrijfslocatie te vinden. Uiteindelijk is de timmerfabriek tot eind 2018 aan de Patrijzenlaan in bedrijf gebleven.

Glipperweg 72 erbij

Glipperweg 72 wordt nu bij de woningbouwontwikkeling betrokken. De nieuwe eigenaar is een van de personen achter HVB, die het voor eigen gebruik heeft gekocht.

Status rijksmonumenten Glipperweg 70 en 72

Glipperweg 70 is in juni 2019 afgebroken, samen met de andere bebouwing (Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64-70, De Nachtegaal 15). Het was een in zeer slechte staat verkerend rijksmonument. Na adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft de gemeente in 2015 onder voorwaarden de sloopvergunning verleend. De voorwaarden zijn dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. De voorgevel moet restauratief worden teruggebracht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van oude materialen.

Ook Glipperweg 72 is een zeer bouwvallig rijksmonument. De eigenaar wil het pand afbreken en grotendeels als replica terugbouwen. Het achterste deel zou hij willen vervangen door een nieuw volume. Kort na de aankoop van Glipperweg 72 is de nieuwe eigenaar begonnen met het verwijderen van bomen en begroeiingen. Door de bouwvallige staat van het gebouw ontstond hierdoor nogal wat schade, wat weer leidde tot bezorgdheid in de buurt en berichten op sociale media. In overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht zijn veiligheidsmaatregelen getroffen en afspraken gemaakt. De RCE heeft de woning dit voorjaar geschouwd.

In september 2019 is er een sloopaanvraag ingediend voor dit pand. Op 9 oktober hebben de RCE en de gemeentelijke monumentencommissie een positief advies uitgebracht voor de sloop van dit pand. Hierbij is ook de voorwaarde gesteld dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. Voor het in behandeling nemen van deze sloopaanvraag is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Vanwege de zeer slechte bouwkundige staat van het pand en de urgente gevaarzetting, in combinatie met de uitgebrachte adviezen, heeft het college besloten de sloop versneld te laten verlopen. Hierover zijn de omwonenden per brief geïnformeerd.

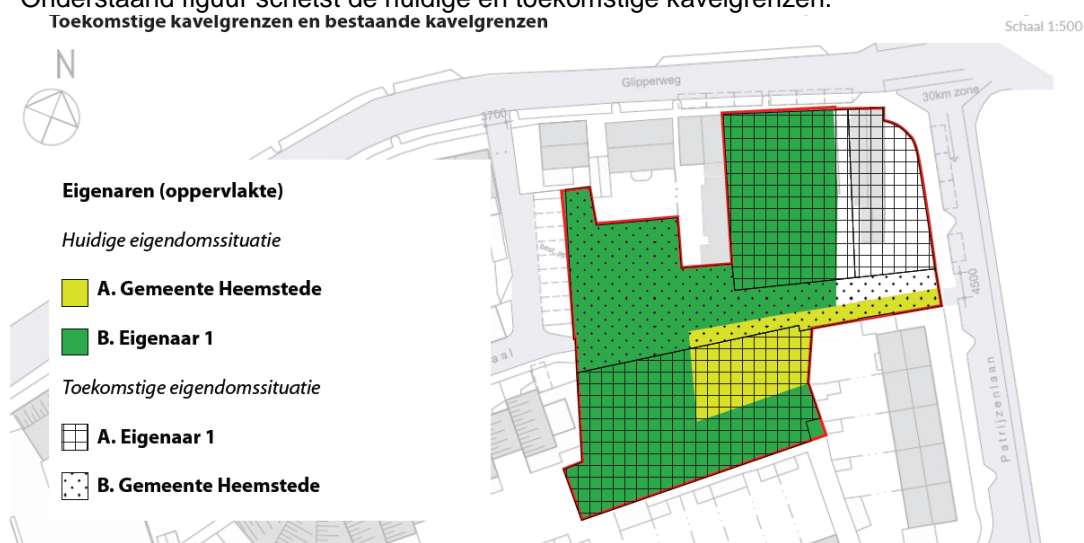
Bestemmingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". Het grootste deel van het herontwikkelingsgebied heeft de bestemming "Bedrijf-1"; hier zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 toegestaan (zoals een fietsmaker of een groothandel). Een deel van het terrein is tevens voorzien van de specifieke aanduiding "timmerwerkplaats" (sb-tw). Voor de timmerwerkplaats (milieucategorie 3) is een uitsterfconstructie opgenomen. Het hofje is op de bestemming "Wonen" geprojecteerd, maar valt deels buiten de geldende bouwstrook. Ook de herbouw van Glipperweg 72 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De herbouw van de woning is deels geprojecteerd op de bestemming "Tuin". Daarnaast is op een gedeelte van de bestemming "Tuin" de bestemming "Verkeer" voorzien om de verkeersontsluiting via de Patrijzenlaan mogelijk te maken.

Teneinde deze woningbouwontwikkeling te realiseren, moet een postzegelbestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Eigendomspositie Gemeente Heemstede

Binnen het te ontwikkelen plangebied bevinden zich enkele gronden die het eigendom zijn van de gemeente. Voor de realisatie van de nieuwe woningen met bijbehorende tuinen is deze grond nodig. Het initiatief kan doorgaan als er overeenstemming is bereikt over de verkoop van de grond (marktconform). Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Na de realisatie komt de openbare ruimte terug naar de gemeente. Onderstaand figuur schetst de huidige en toekomstige kavelgrenzen.



Figuur 3 Grondsituatie huidig en toekomstig

Collegebesluit

Collegevergadering: 22 oktober 2019

Vervolgstappen 2019

Zoals hiervoor opgemerkt kent dit initiatief een lange voorgeschiedenis, waardoor de meeste omwonenden er tot op zekere hoogte mee bekend zullen zijn. Voor de gemeente is dit aanleiding om te kiezen voor een enigszins afwijkend proces. In oktober 2019 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd. De input is verwerkt in het procesvoorstel.

Tijdens deze inloopavond zijn ook reacties gekomen op het plan van de initiatiefnemer. Deze input zal het college betrekken bij het voorstel over de uitgangspunten voor het bouwplan en de af te sluiten anterieure overeenkomst. Op basis van de uitgangspunten kan HVB een concept-ontwerpbestemmingsplan laten opstellen dat voor vooroverleg naar provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Rijnland zal worden gestuurd. Naar verwachting kan halverwege 2020 een ontwerpbestemmingsplan aan de commissie Ruimte worden voorgelegd met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

MOTIVERING

Met een gedegen voorbereiding wordt de buurt goed betrokken en worden de uitgangspunten voor het plan zorgvuldig vastgesteld. Dit moet leiden tot een zorgvuldig ingepast plan.

FINANCIËN

Het project wordt voor rekening en risico van HVB uitgevoerd. De kosten voor de plantoetsing en –begeleiding worden met een anterieure overeenkomst op HVB verhaald. Hierin wordt onder meer ook het risico op planschade bij de initiatiefnemer neergelegd en worden afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Ook wordt hierin de verkoop en aankoop van gemeentelijke gronden geregeld.

PLANNING/UITVOERING

| Fase | Q4 2019 | Q1 2020 | Q2 2020 | Q3 2020 | Q4 2020 | Q1 2021 |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Initiatief | | | | | | |
| Inventarisatie | | | | | | |
| Planvorming | | | | | | |
| Plantoetsing | | | | | | |
| Planprocedure | | | | | | |
| Uitvoering | | | | | | |

Deze planning per fase is nader uitgewerkt in de bijlage.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Eerder dit jaar heeft HVB een bijeenkomst georganiseerd om de buurtbewoners te informeren over hun initiatief. In oktober 2019 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd om input op te halen over het procesvoorstel. Op uitdrukkelijk verzoek van de omwonenden vindt een tweede bewonersavond plaats. Tijdens deze avond kunnen bewoners reageren op het door HVB opgestelde ontwerpbestemmingsplan, voordat deze in procedure wordt gebracht. Daarnaast biedt de wet in de bestemmingsplanprocedure bewoners de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en beroep in te stellen.



Collegebesluit

Collegevergadering: 22 oktober 2019

DUURZAAMHEID

De mate van duurzaam bouwen wordt beoordeeld in het ruimtelijke spoor. De ambitie dient aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid.

BIJLAGEN

- Kenmerk 716776 onderwerp: procesvoorstel ontwikkeling locatie Glipperweg/De Nachtegaal
 - Kenmerk 718686 onderwerp: verzoek om bestemmingswijziging Glipperweg/De Nachtegaal
 - Kenmerk 718687 onderwerp: bijlage bij verzoek om bestemmingswijziging Glipperweg/De Nachtegaal
-