

# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Zaaknummer : 566376  
Afdeling : Ruimtelijk Beleid  
Portefeuillehouder : A.P. van der Have  
Openbaarheid : Openbaar

## ONDERWERP

Concept Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt

## SAMENVATTING

Het project Princenbuurt (Glipperweg/Patrijzenlaan/De Nachtegaal) bestaat uit 15 woningen op het terrein van de voormalige timmerfabriek en omgeving. Er is overeenstemming met de initiatiefnemer over de grondprijs voor het te verkopen gemeentelijk perceel. De overeenkomst wordt hiervoor voorbereid. Nu overeenstemming is bereikt, worden de voorbereidingen voor het bestemmingsplan hervat. De commissie Ruimte geeft een zienswijze over de ruimtelijke uitgangspunten waar het plan van de initiatiefnemer aan moet voldoen.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)  
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)  
Procesvoorstel Glipperweg/De Nachtegaal

## BESLUIT B&W

1. De concept Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt vast te stellen;
2. Het voorgenomen besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk).

## AANLEIDING

Op het terrein van de voormalige timmerfabriek en omgeving (Patrijzenlaan 21-21D, Glipperweg 64 - 70 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 rijksmonument aan de Glipperweg 72. Voor de sloop van het rijksmonument is destijds een sloopvergunning met spoedprocedure verleend, omdat door de slechte staat van het pand de kans op instorting groot was en gevaarlijke situaties kon opleveren.

Het project heeft de naam Princenbuurt. De initiatiefnemer is Merwestreek BV. Zij zijn sinds maart 2021 de nieuwe eigenaar van de percelen. Het college heeft een procesvoorstel vastgesteld. Met de nieuwe initiatiefnemer wordt verder uitvoering gegeven aan dit procesvoorstel.

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijke perceel dat verkocht wordt ten behoeve van deze woningbouw-ontwikkeling. De initiatiefnemer en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over de grondprijs. De grondprijs is tot stand gekomen op basis van een taxatie (residuele grondwaarde methode op basis van het toekomstig gebruik). De overeenkomst voor de verkoop wordt voorbereid. Nu overeenstemming is bereikt, worden de voorbereidingen voor het bestemmingsplan hervat.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021



*Afbeelding: impressie bouwplan (nog nader uit te werken)*

Om het plan planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor zijn ruimtelijke uitgangspunten opgesteld waaronder de gemeente planologische medewerking verleent aan de initiatiefnemer. Deze uitgangspunten worden samen met het gemeentelijk kostenverhaal (inclusief planschade) vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

*Wijziging in planvoornemen: extra hofjeswoning, externe bergruimte*  
Merwestreek BV heeft het oorspronkelijke plan zoals beschreven in het procesvoorstel grotendeels overgenomen. Merwestreek BV heeft een zevende woning aan het hofje toegevoegd, op de plaats van de bergingen. Dit zorgt voor een extra (kleine) woning aan het Heemsteedse woningbestand. De bergingen zijn nu gedacht als een blokje buiten het hofje, tegen de achtererfgrens van het buurperceel, op het groen tussen het hofje en de parkeerplaatsen. In deze notitie wordt ingegaan op de voorwaarden waar deze wijzigingen aan moeten voldoen.

## MOTIVERING

### *1.1 Deze nota beschrijft de ruimtelijke eisen waar het plan aan moet voldoen*

Om te zorgen dat het plan goed inpast in de omgeving zijn verschillende uitgangspunten opgesteld waar het plan van de initiatiefnemer aan moet voldoen. De volledige nota is als bijlage 1 toegevoegd aan dit voorstel. Hieronder worden enkele aandachtspunten uit de nota toegelicht:

#### Stedenbouwkundig kader

De voormalige monumenten aan de Glipperweg 70 en 72 zijn gesloopt. Beide panden verkeerden in slechte staat. De sloopvergunning is verleend onder de voorwaarde dat de historische gevelbeelden restauratief worden teruggebouwd.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

Voor zowel de hofjeswoningen als het rijtje eengezinswoningen geldt dat de woningen moeten aansluiten bij de maat en schaal van de omgeving. De nota ruimtelijke uitgangspunten geeft hiervoor heldere maatvoeringen.

Er komt een min of meer centraal gelegen open ruimte, die lucht geeft aan zowel de nieuwbouw als De Nachtegaal. Hoewel het parkeren om een substantieel deel van de ruimte zal vragen, mag het niet het overheersende beeld zijn. Het moet zo groen mogelijk worden ingericht, bijvoorbeeld door de toepassing van hagen.

## Volkshuisvesting

Het totale plan levert een netto toevoeging van 12 woningen op (15 nieuwbouw minus 3 gesloopte oude woningen). Er is geen gemeentelijke verplichte norm voor sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten en worden per geval bekeken. Bij plannen van geringe omvang komt de (financiële) haalbaarheid van het plan in gevaar. Om dit woningbouwproject (financieel) aantrekkelijk te maken voor sociale woningbouw moeten meer woningen worden toegevoegd. De ruimte op deze locatie is echter te beperkt om meer woningen aan de ontwikkeling toe te voegen zonder afbreuk te doen aan een functionele, maar groene openbare ruimte met voldoende parkeermogelijkheden.

De gewenste stedenbouwkundige opzet van het hofje woningen (zeven in totaal) zorgt voor het meest efficiënte ruimtegebruik om de meeste woningen toe te voegen aan de Heemstedse woningvoorraad.

De Heemstedse woningvoorraad wordt gekenmerkt door veel relatief grotere woningen, terwijl de huishoudens gemiddeld genomen kleiner worden. De hofjeswoningen zijn relatief kleine woningen variërend van 80m<sup>2</sup> tot 110m<sup>2</sup> en geschikt voor kleinere huishoudens, zoals senioren zonder kinderen of startende huishoudens. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien wordt hiermee de woningvoorraad voor middeldure woningen, waar in Heemstede een tekort aan is, uitgebreid. Daarom vormt deze woningbouwontwikkeling een waardevolle aanvulling op de bestaande Heemstedse woningvoorraad.

In de anterieure overeenkomst wordt een kwalitatieve verplichting (met kettingbeding) opgenomen, waarmee gegarandeerd wordt dat de hofjeswoningen niet bouwkundig kunnen worden samengevoegd tot grotere woningen door de ontwikkelaar noch kopers.

## Inrichting openbare ruimte

De inrichting openbare ruimte moet voldoen aan het Programma van Eisen inrichting openbare ruimte Heemstede (2014). In dit programma staan verschillende eisen opgenomen ten aanzien van groen, verharding, verlichting etc. De centrale open ruimte wordt aantrekkelijk en groen ingericht met (voldoende) ruimte voor parkeren. Gezien de schaarse ruimte voor openbare ruimte moet de inrichting vooral functioneel maar leefbaar zijn.

## Verkeer

In het nieuwe plan wordt De Nachtegaal voor gemotoriseerd verkeer doorgetrokken richting de Patrijzenlaan. De wens bestaat om van De Nachtegaal een eenrichtingsstraat te maken. De voorliggende ontwikkeling biedt de kans om de bestaande verkeerssituatie te wijzigen en de toekomstige situatie hier op aan te

# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

laten sluiten. De initiatiefnemer moet voldoen aan de eisen voor de inrichting van een eenrichtingsstraat. Deze zijn opgenomen in de nota. Daarnaast moet de ontwikkelaar voldoen aan de Nota Parkeernormen (2010).

## *1.2 De reacties van omwonenden tijdens de inloopavond op 16 oktober 2019 zijn verwerkt in deze nota*

Op 16 oktober 2019 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd voor omwonenden om te reageren op het concept-procesvoorstel. Tijdens deze bijeenkomst zijn ook inhoudelijke reacties op het plan ontvangen. Deze reacties zijn waar mogelijk verwerkt in de nota ruimtelijke uitgangspunten. De meeste inhoudelijke reacties gaan over de toekomstige verkeerssituatie van De Nachtegaal. Omwonenden wensen eenrichtingsverkeer. Met deze nota ruimtelijke uitgangspunten wordt tegemoet gekomen aan deze wens. De geanonimiseerde reacties van de inloopavond zijn toegevoegd aan dit besluit (bijlage 2).

## *1.3 De raadscommissie Ruimte heeft op 14 november 2019 een positieve zienswijze gegeven op het procesvoorstel*

Tijdens de commissievergadering werd door de commissie gevraagd naar de binnentuin in het hofje en het beheer. Zoals in de nota aangegeven komen deze gronden niet terug naar de gemeente, maar wordt ingericht als een gezamenlijke binnentuin voor de bewoners van het hofje. Zij beheren deze binnenplaats.

Daarnaast werd aandacht gevraagd voor het aantal parkeerplaatsen. De ontwikkelaar moet voldoen aan de nota parkeernormen. De ontwikkelaar zal het benodigd aantal parkeerplaatsen realiseren binnen het plangebied. De uitwerking vindt verder plaats bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

## *1.4 De opmerkingen van de welstandscommissie zijn verwerkt*

De conceptversie van de nota Ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt is ook gedeeld met de welstandscommissie. De opmerkingen van de welstandscommissie zijn meegenomen en verwerkt in de nota.

## *1.5 Het ontwerpbestemmingsplan wordt getoetst aan deze nota*

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, toetst de gemeente het plan aan de bovengenoemde ruimtelijke uitgangspunten. Dit geldt ook voor het ontwerprijrichtingsplan voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

## **FINANCIËN**

Het plan wordt voor rekening en risico van Merwestreek BV uitgevoerd. Het gemeentelijk kostenverhaal (inclusief planschade) is geregeld via de anterieure overeenkomst. Het gemeentelijk perceel wordt verkocht aan de initiatiefnemer via een verkoopovereenkomst. Deze overeenkomsten worden momenteel voorbereid. De overeenkomsten worden getekend op het moment dat het college van B en W het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

## **PLANNING/UITVOERING**

Nadat de commissie een zienswijze heeft gegeven op de nota ruimtelijke uitgangspunten maakt het college bekend dat er een bestemmingsplan voor het plan Princenbuurt wordt voorbereid (artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening). Deze kennisgeving vindt langs elektronische weg plaats. Daarna legt het college het

# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

ontwerpbestemmingsplan voor aan de commissie Ruimte om haar zienswijze kenbaar te maken. Dat is de formele start van de bestemmingsplanprocedure.

Deze planning is mede afhankelijk van de ontwikkelaar.

Fase en besluitvorming	Oktober	Nov	Dec	Jan '22	Feb'22	Mrt '22
Commissiebehandeling nota ruimtelijke uitgangspunten (B-stuk)						
Collegebehandeling kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan (C-stuk)						
College ontwerpbestemmingsplan (incl. concept-overeenkomsten) (B-stuk)						
Commissiebehandeling ontwerpbestemmingsplan (incl. concept-overeenkomsten) (B-stuk)						
Collegebehandeling ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan en ondertekenen overeenkomsten (C-stuk)						
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan						

## PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Op 16 oktober 2019 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd voor omwonenden om te reageren op het concept-procesvoorstel. Tijdens deze bijeenkomst zijn ook inhoudelijke reacties op het plan ontvangen. Deze reacties zijn waar mogelijk verwerkt in de nota ruimtelijke uitgangspunten.

Op uitdrukkelijk verzoek van de aanwezigen op de inloopavond wordt een tweede bewonersbijeenkomst georganiseerd, waarbij Merwestreek BV het concept-ontwerpbestemmingsplan presenteert aan de omwonenden. Deze bijeenkomst vindt plaats voordat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd. De reacties tijdens deze avond zullen waar mogelijk worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zowel de kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan als bekendmaking ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan vinden plaats langs de elektronische weg via het Gemeenteblad en de Heemsteder. Tijdens de ter inzage legging is eenieder in de gelegenheid zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

## DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

Nieuwbouwwoningen zijn aardgasloos en voldoen aan de BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De ontwikkelaar dient alle mogelijke inspanningen verrichten om een duurzame woningbouwontwikkeling te realiseren met gebruikmaking van duurzame materialen en technieken, zoals (esthetisch verantwoorde, ingepaste) zonnepanelen.

De ontwikkelaar moet in zijn ontwerp aantonen dat er maatregelen zijn genomen om hittestress in woningen en de openbare ruimte zo veel mogelijk te beperken. Tevens dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met hevige regenval. Er moet zodanig ontworpen worden dat water geen overlast geeft tegen de panden aan en dat de woning met droge voeten benaderd kan worden.



# Collegebesluit

Collegevergadering: 21 september 2021

## BIJLAGEN

1. Concept Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt
2. Memo met reacties inloopavond 16 oktober 2019 (Anoniem)