

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022

Zaaknummer : 940249
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

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. Het college vraagt een zienswijze aan de commissie Ruimte over het ontwerpbestemmingsplan, voordat zij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt.

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 gewijzigde nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt en de bijbehorende nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. In te stemmen met het concept van het ontwerpbestemmingsplan "Princenbuurt";
3. Het voorgenomen besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan "Princenbuurt" (B-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

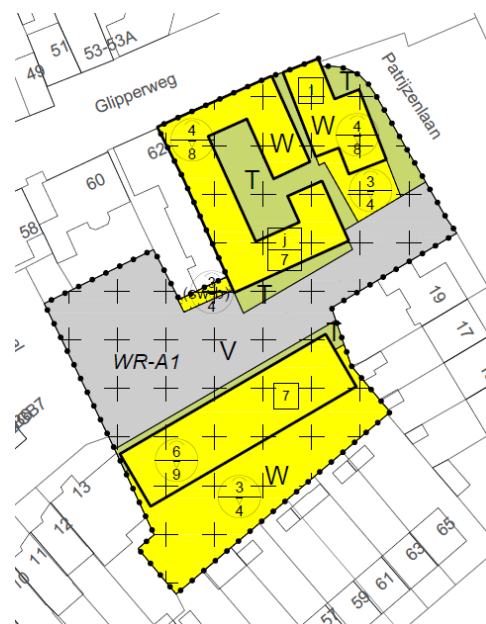
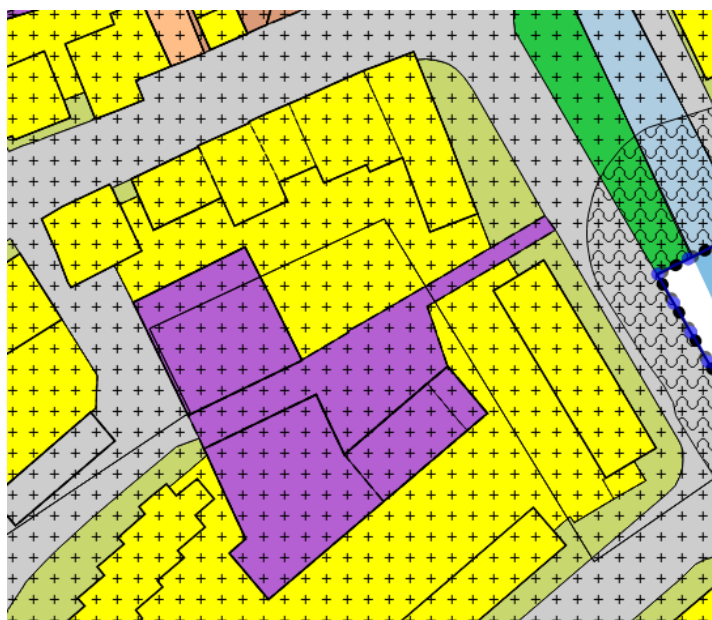
Het planvoornemen bestaat uit de bouw van 15 woningen: zeven hofjeswoningen, zeven eengezinswoningen en één vrijstaande woning. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met voldoende parkeerplaatsen, zo veel mogelijk groen, nutsvoorzieningen en een bergingenblok.

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022



Afbeelding: impressie bouwplan (nog nader uit te werken)



Afbeelding links: oude situatie - Bestemmingsplan woonwijken zuid en west: wonen (geel) en bedrijfsbestemming (paars)
Afbeelding rechts: nieuwe situatie – Bestemmingsplan Prinzenbuurt: wonen (geel), tuin (groen) en verkeer (grijs)

MOTIVERING

1.1 De zienswijze van de commissie Ruimte zijn betrokken bij de nota ruimtelijke uitgangspunten

Op 25 oktober 2021 heeft de commissie Ruimte haar positieve zienswijze gegeven op de concept nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt. Tijdens de behandeling vroeg zij het college om voldoende laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen te realiseren, en – indien mogelijk – een zelfbewoningsplicht op te nemen voor dit project.

Laadinfrastructuur

Op basis van het Bouwbesluit is de ontwikkelaar in ieder geval verplicht om bij meer dan 10 wooneenheden voor elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) aan te leggen voor de (toekomstige) aanleg van laadpalen. Op dit moment hanteert de gemeente een vraag gestuurd beleid. Het is op dit moment niet duidelijk of er vraag is naar laadpalen in het plangebied. Op korte termijn wordt aan de Glipperweg een laadpunt geplaatst op aanvraag. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om in ieder geval 1 laadpunt op te nemen in de openbare ruimte. Hiervoor volgt op een later moment een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente heeft de mogelijkheid om bij nieuwbouwwijken een zelfbewoningsplicht af te dwingen. Omdat de gronden bestemd voor woningbouw in dit geval in bezit zijn van de ontwikkelaar kan de gemeente deze plicht indirect opleggen in de anterieure overeenkomst.

Deze zelfbewoningsplicht wordt in de praktijk gebaseerd op de WOZ-waarde van de woningen, en wordt er een grenswaarde gehanteerd tot welke (VON-)prijs een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

Uit de laatste cijfers van het CBS blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in 2021 €647.500 bedroeg. Daarmee is de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Heemstede fors hoger dan het landelijk gemiddelde €408.900 in oktober 2021. Bovendien blijkt uit het meest recente woningmarktonderzoek van RIGO (Wonen in de MRA, 2019) dat 44% van de totale woningvoorraad in Heemstede een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000 is.

Gelet op deze cijfers kan gemotiveerd worden dat het hanteren van een hogere grenswaarde dan de NHG-grens voor zelfbewoningsplicht mogelijk is. In dat geval is €409.000 een logisch hanteerbare grens, aangezien beleggers over het algemeen woningen met een relatief lage prijs in de omgeving aankopen. Bovendien blijkt uit de verdeling van de woningvoorraad dat het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot en met €409.000 schaars is, en daarom gesteld kan worden dat deze prijscategorieën bij voorkeur beschermd worden tegen opkoop. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar voor het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor woningen met een VON-prijs tot en met €409.000.

De zelfbewoningsplicht voor dit specifieke project loopt vooruit op de nog op te stellen Woonvisie voor Heemstede. De initiatiefnemer is akkoord gegaan met deze

voorwaarde. In de Woonvisie kunnen andere uitgangspunten worden gehanteerd op basis van nieuwe onderzoeken en inzichten, en wensen van betrokken partijen.

1.2 De zienswijzen van omwonenden zijn betrokken bij de nota ruimtelijke uitgangspunten

De nota ruimtelijke uitgangspunten heeft vier weken ter inzage gelegen en inwoners konden een zienswijze indienen. Bovendien heeft de ontwikkelaar op 26 oktober 2021 een inloopavond georganiseerd waar de gemeente ambtelijk bij aanwezig was. Circa 80 adressen omliggende adressen zijn benaderd. Op de avond zelf waren circa 30 omwonenden aanwezig.

Tijdens deze avond konden inwoners een zienswijzeformulier invullen. Tijdens deze avond zijn vijf reacties ingediend. Daarnaast is nog één zienswijze per brief aangeleverd. De meeste reacties gaan over de route voor het bouwverkeer en de inrichting van de bouwplaats. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden hierover afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Deze reacties worden betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen.

Daarnaast geven enkele indieners aan dat zij het rijtje eengezinswoningen te massief vinden ingetekend en niet passend is bij de omgeving.

In de nota ruimtelijke uitgangspunten staat opgenomen dat de woningen aan De Nachtegaal maximaal 9 meter hoog mogen zijn met een goothoogte van maximaal 6 meter. Dit is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West" die voor De Nachtegaal dezelfde maten hanteert.

De woningen moeten worden uitgevoerd met een zadeldak of een steile dakhelling van 70 graden. Drielaagse woningen met een opgetrokken gevel zijn niet toegestaan. Hierdoor sluit de maat en schaal van de woningen aan op het kleinschalige karakter van de omgeving.

Een volledige beantwoording van zienswijzen op de nota ruimtelijke uitgangspunten is toegevoegd als bijlage bij dit besluit (bijlage 2).

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de nota ruimtelijke uitgangspunten

In de nota ruimtelijke uitgangspunten staat opgenomen waar het plan aan moet voldoen. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het stedenbouwkundige kader en voorwaarden voor volkshuisvesting.

Sommige onderwerpen uit de nota ruimtelijke uitgangspunten kunnen pas beoordeeld worden bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, zoals eenrichtingsverkeer, groen en klimaatadaptatie. Het ontwerpbestemmingsplan houdt rekening met deze voorwaarden, zodat hier bij het opstellen van het inrichtingsplan invulling aan kan worden gegeven.

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan 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 toegelicht. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 5).

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022

Stedenbouwkundig kader

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

Voor het hofje geldt een goothoogte van max. 4 m en een bouwhoogte van max. 8 m, waarmee wordt aangesloten bij de maat en schaal van het historische deel van de locatie. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning op het perceel Glipperweg 72. Een deel van het hoofgebouw wordt iets meer richting de Patrijzenlaan gepositioneerd wat de verkeersontsluiting tussen De Nachtegaal en de Patrijzenlaan ten goede komt.

Het rijtje eengezinswoningen wordt in het plan gepositioneerd in het verlengde van de bestaande bebouwing in De Nachtegaal. Met het doortrekken van De Nachtegaal tot de Patrijzenlaan ontstaat de mogelijkheid het stratenblok op een vanzelfsprekende manier af te maken. De hoofdvorm van de nieuwbouw in dit plandeel moet aansluiten op genoemde overeenkomsten: twee bouwlagen en hellende dakvlakken. Terugliggende derde bouwlagen zijn niet toegestaan. Voor de hoogtematen moet worden aangesloten bij die van de omliggende woningen aan De Nachtegaal, Patrijzenlaan en Korhoenlaan: goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 9 m.

Tot slot bevindt zich een bergingenblok in de openbare ruimte. Dit bergingenblok moet als ondergeschikt onderdeel van de centrale open ruimte worden vormgegeven naast het hofje. Verdere vormgeving van het bergingenblok wordt uitgewerkt bij de aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen historische cultuurhistorische waarden of monumenten (meer) aanwezig, behalve de reeds twee gesloopte panden Glipperweg nummer 70 en 72. Voor beide panden is een sloopvergunning verleend. Voor de sloop van nummer 72 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. Buurtbewoners hebben hierover toentertijd hun zorgen geuit bij de gemeente.

Voor beide sloopvergunningen is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De vergunningen 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.

Archeologie

Binnen het plangebied is sprake van een archeologische verwachting. Daarom is een inventariserend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er een archeologische verwachting bestaat voor waarden uit de Laat-Neolithicum tot de Romeinse tijd en uit de Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Op basis van deze resultaten heeft de gemeentelijk archeologisch adviseur de voorkeur uitgesproken om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een waardestellend proefsleuvenonderzoek. Dit wordt uitgevoerd in voorbereiding

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022

op de bouwwerkzaamheden en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan is daarom dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' gehanteerd om er voor te zorgen dat de te verwachte archeologische waarden worden beschermd en nader onderzocht bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Dit is op advies van de gemeentelijk archeologisch adviseur.

Milieuaspecten

Bij het plan zijn meerdere milieuaspecten van belang:

- Externe veiligheid: risicobronnen zoals het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en leidingen liggen op zodanige afstand van het plangebied dat geen enkel invloedsgebied over het plangebied is gelegen;
- Bedrijven -en milieuzonering: zonering bepaalt de richtafstanden tussen bedrijvigheid en kwetsbare bestemmingen (wonen) op het gebied van geur, geluid en stof. Het plangebied bevindt zich niet binnen de milieuzoneringscontouren van de omliggende bedrijvigheid. De bedrijvigheid zal geen hinder opleveren voor het planvoornemen.
- 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. aanvullen uitslag.
- 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 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: gezien het kleinschalige planvoornemen voor 15 woningen voldoet het plan aan het 'Besluit niet in betekenende mate'. Dit houdt in dat de toename van concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes als stikstofdioxide niet de grens van 3% passeert. Bovendien voldoet het planvoornemen ruim aan de gestelde grenswaarden.
- 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.

Waterhuishouding

Het plangebied is niet gelegen op een regionale waterkering dan wel de beschermingszone. Daarom is er geen vergunning noodzakelijk.

¹ Mol hectare per jaar. Mol is de eenheid voor chemische hoeveelheden, zoals stikstof.

Het totale verharde oppervlakte neemt binnen het plangebied toe met ca. 150m².

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op dit stelsel. Bij het opstellen van inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt gezocht naar optimalisatie voor het vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van regenwater. Dit staat als voorwaarde opgenomen in de nota ruimtelijke uitgangspunten. De ontwikkelaar legt een voorstel voor aan de gemeente ter beoordeling.

Ecologie

Het plangebied is op circa 1 kilometer gelegen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de afstand en wijziging van gebruik van bedrijvigheid naar wonen is er geen sprake van een negatieve externe werking van het plan op het Natura 2000-gebied. Bovendien is het plangebied niet in gelegen in of grenzend aan het NatuurNetwerkNederland. Er is daarom geen negatieve invloed te verwachten op Natura 2000-gebieden en het NatuurNetwerkNederland.

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen zeldzame of bijzondere soorten aanwezig zijn. Wel is er nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van de rugstreeppad. Hiervoor zal in een geschikt jaargetijden nog een controle uitgevoerd moeten worden. Dit wordt uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. Wel geldt de algemene zorgplicht rondom het algemeen voorkomende soorten blijft gelden.

Verkeersaantrekkende werking 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 ontwerpeisen 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 binnen het plangebied 21 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 19 parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het plangebied. Volgens het laatste planvoornemen wordt hieraan voldaan.

2.2 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

Voor de gemeente zijn er per saldo geen kosten verbonden aan de uitvoering van dit woningbouwproject. Het publiekrechtelijk kosten verhaal voor de ambtelijke

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022

inzet en de planschadevergoeding zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Op deze manier zijn de kosten voor een ruimtelijke ontwikkeling 'anderszins verzekerd' in plaats van een exploitatieplan (artikel 6.12, tweede lid, onder a).

De verkoop van het gemeentelijk perceel inclusief de gemoeide 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.

Conform artikel 160, eerste lid en artikel 171 van de gemeentewet is het college het bevoegde orgaan om privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten. Bij het besluit tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan worden de overeenkomsten ondertekend. Bij dit besluit wordt nader ingegaan op de financiële gevolgen.

PLANNING/UITVOERING

Fase & Besluitvorming	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep
Ontwerpbestemmingsplan commissie Ruimte								
Ondertekenen overeenkomsten B&W								
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. Hierop zijn zes reacties ontvangen (bijlage 2).

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

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 januari 2022

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

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.

BIJLAGEN

1. Nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt;
2. Nota beantwoording zienswijzen nota ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt;
3. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Regels
4. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Verbeelding
5. Ontwerpbestemmingsplan Princenbuurt – Toelichting