

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Havendreef'

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Havendreef' maakt de bouw van de nieuwe woonwijk Havendreef mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet voorts in het ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar voor deze nieuwe woonwijk en de te handhaven bestaande woningen in het plangebied Heemstedse Dreef 36 t/m 56 en Havenstraat 43 t/m 63.

Op 3 december 2014 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Havendreef' ter inzage gelegd. Het ontwerp heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Ook zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht, onder andere vanwege het verder uitgewerkte bouwplan voor de terraswoningen en het appartementengebouw. De stedenbouwkundige opzet van het plan is niet gewijzigd. Voor de terraswoningen/appartementengebouw worden enkele wijzigingen voorgesteld. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

BESLUIT B&W

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Havendreef' vast te stellen;
2. De raad voor te stellen de ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. De raad voor te stellen de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
4. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Havendreef", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPhavendreef-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie april 2010) en de kadastrale ondergrond (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPhavendreef-0201.DGN;
5. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2015

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen;
2. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
3. Het bestemmingsplan "Havendreef", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPhavendreef-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie april 2010) en de kadastrale ondergrond (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPhavendreef-0201.DGN;

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

INLEIDING

De gemeenteraad heeft op 26 juni 2014 ingestemd met de 'Anterieure exploitatieovereenkomst' tussen de gemeente Heemstede en Havendreef BV voor het bouwplan 'Havendreef' (61 eengezinswoningen, 15 appartementen, horecagelegenheid, dierenspeciaalzaak). De overeenkomst bepaalt onder meer dat de gemeente zich maximaal zal inspannen en bevorderen dat het voor het bouwplan 'Havendreef' noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan de vaststellingsprocedure doorloopt.

Op 13 augustus 2014 is door het college bekendgemaakt dat gestart wordt met de voorbereiding van het bestemmingsplan en op 3 december 2014 dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Nu wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

BESTEMMINGSPLAN 'HAVENDREEF'

In opdracht van Havendreef BV is door bureau 'Mees Ruimte en Milieu' uit Haarlem het bestemmingsplan 'Havendreef' opgesteld (bijlage).

Plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd:



- noordzijde: de Zandvaart,
- westzijde: de Heemsteedse Dreef,
- zuidzijde: de haven,
- oostzijde: het Heemsteeds Kanaal.

Nu geldende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de nog geldende delen van de volgende plannen:

- bestemmingsplan 'Haven' (1986),
- bestemmingsplan 'Componistenwijk' (1987),
- bestemmingsplan 'Aanvullende voorschriften uitsluiting sexinrichtingen' (2002).

Doel

Doel van het bestemmingsplan is enerzijds het mogelijk maken van de bouw van de nieuwe woonwijk 'Havendreef' en anderzijds het scheppen van een actueel juridisch planologisch kader voor het gebied (nieuwbouw + te handhaven bestaande woningen in het plangebied Heemsteedse Dreef 36 t/m 56 en Havenstraat 43 t/m 63) voor de komende 10 jaar.

Systematiek

Voor Havendreef wordt de bestemmingsplansystematiek voorgesteld die overeenkomt met de systematiek die afgelopen jaren gebruikt is in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor het bebouwde deel van Heemstede. Uitgangspunt voor de te handhaven bestaande woningen hierbij is het respecteren van bestaande rechten. Resultaat van het geheel is dat inzichtelijk is wat er wel en niet kan in het plangebied. Na het door de gemeenteraad vaststellen van het bestemmingsplan 'Havendreef' geldt voor geheel Heemstede een actueel (< 10 jaar) bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Havendreef' bestaat uit een *verbeelding* (een digitale plankaart), *regels*, een *toelichting* en enkele bijlagen.

De verbeelding, met daaraan gekoppeld de regels, is voor dit bestemmingsplan het juridisch bindende document. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld en is straks op de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl' en op een gemeentelijke website digitaal te

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

raadplegen. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. De verbeelding geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. In de toelichting wordt naast allerlei informatie, een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan voor Havendreef gegeven, waarbij wordt ingegaan op bijvoorbeeld de milieu-, verkeers- en wateraspecten die in het geding zijn.

De inhoud van het bestemmingsplan is gebaseerd op het in opdracht van Havendreef BV gemaakte 'Definitief Stedenbouwplan Plan' voor 'Havendreef' (februari 2014) dat als bijlage bij de ondertekende overeenkomst is gevoegd. Dit stedenbouwkundig plan past binnen de kaders die de gemeenteraad vastgesteld heeft op 28 maart 2013 (stedenbouwkundig kader Havendreef en welstandcriteria Havendreef).

De gemeenteraad heeft voorts op 29 januari 2009 een aantal algemene uitgangspunten voor nieuwe bestemmingsplannen vastgelegd, zoals

- 70m2 uitbreiding erfbebouwing,
- horecabeleid,
- bedrijven,
- dakkapellen,
- dakterrassen,
- beleid voor seksinrichtingen,
- woningen,
- ondergronds bouwen,
- bomen en laanbeplanting.

Deze beleidsregels worden (voor zover van toepassing) in het nu voorliggende bestemmingsplan toegepast, zowel voor de bestaande bebouwing als voor de nieuwe bebouwing, alsmede voor de overige ruimtes (water, openbare ruimte etc.).

PROCEDURE/INSPRAAK

Vorbereiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 13 augustus 2014 op de voorgeschreven wijze kennis gegeven van de start van de voorbereiding van het bestemmingsplan en is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken was het voor een ieder mogelijk om hierop zijn of haar visie te geven. Er zijn 4 reacties binnen gekomen. De ingekomen inspraakreacties en de visie hierop van burgemeester en wethouders zijn vervat in de 'Notitie van beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan 'Havendreef''. Ook is overleg gevoerd met de provincie, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Nederlandse Gasunie NV. Er zijn geen conflicterende bepalingen met bovenlokale belangen gesignaleerd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Havendreef' heeft de (uitgebreide) procedure doorlopen zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Op 4 december 2014 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Havendreef" voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingekomen die zijn beoordeeld en waarvan de beantwoording is vervat in de 'Nota beantwoording zienswijzen op het bestemmingsplan Havendreef' zoals die door het college is vastgesteld. De nota (bijlage van het bestemmingsplan) is als aparte bijlage bij dit raadsbesluit gevoegd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de hierna volgende paragraaf wordt hier op ingegaan.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Er zijn 3 verschillende aanleidingen waarom voorgesteld het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn:

- wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen,
- ambtshalve wijzigingen,
- ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van verdere uitwerking bouwplan terraswoningen/ appartementengebouw.

De eerste twee wijzigingen betreffen wijzigingen die geen invloed hebben op het plan voor 'Havendreef' (stedenbouwkundige uitgangspunten/ontwerpbestemmingsplan), maar zijn aanvullingen en verbeteringen van de toelichting en de regels. De onder het derde punt aangegeven wijzigingen hebben wel (geringe) invloed op het bouwplan voor de terraswoningen/appartementengebouw.

Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

De ingekomen zienswijzen vanwege de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding tot de volgende wijzigingen.

Regels

- *Artikel 1 Begrippen:*
Toegevoegd begrippen "Horecabedrijf-categorie 2" en "Horecabedrijf-categorie 3";
- *Artikel 3 Detailhandel:*
Foutieve verwijzingen gecorrigeerd;
- *Artikel 5 Gemengd-5:*
Foutieve verwijzing gecorrigeerd;
- *Artikel 8 Water:*
Foutieve verwijzing gecorrigeerd;
- *Artikel 10 Waarde-Archeologie:*
Foutieve verwijzing gecorrigeerd.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Toelichting

Geen wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

Het wordt wenselijk geacht om ambtshalve een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Dit betreft verbeteringen en aanvullingen, alsmede wijzigingen vanwege de transitie van ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan.

Regels

- *Artikel 3 Detailhandel:*
Foutief genummerd artikellid gewijzigd;
- *Artikel 16 Slotregel:*
Datum vaststelling bestemmingsplan in gemeenteraad toegevoegd;
- *Artikel 4.3.4 Gemengd-4:*
In de anterieure-overeenkomst met Havendreef BV is bepaald dat de horeca inrichting onder het appartementengebouw een maximaal oppervlakte mag hebben van 162 m2. Om in de toekomst enige discussie over de grootte te voorkomen wordt voorgesteld dit oppervlakte als maximum op te nemen in artikel 4.3.4;

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

- *Artikel 8.1 Water:*
Toevoegen bij bestemmingsomschrijving: f. terras behorende bij horecabedrijf, waarbij rondom het terras minimaal 2 meter vrij wordt gehouden vanaf de grens van het terras tot de waterkant.
- *Artikel 8.2.3 Water:*
Toevoegen: Voor het terras behorende bij het horecabedrijf geldt dat op en ten behoeve van het terras geen bouwwerken mogen worden gebouwd.
- *Artikel 14 Overige regels:*
Onlangs is de wettelijke grondslag van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening vervallen. Dit betekent dat in een bestemmingsplan dat na 29 november 2014 wordt vastgesteld een eigen regeling moet worden opgenomen voor parkeren. Om deze reden is artikel 14.3 opgenomen waarin wordt bepaald dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota.

Verbeelding

Stempel gewijzigd vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan;

Toelichting

- *Inhoudsopgave*
Aangepast vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan;
- *Paragraaf 2.1 Huidige situatie:*
Ter verduidelijking enkele aanvullingen;
Vanwege aankoop van de woning door Havendreef BV geschrapt: '...(m.u.v. woning Kanaalweg 3 waar de gesprekken op dit moment nog lopen).'
- *Paragraaf 2.2 Nieuwe situatie:*
Ter verduidelijking enkele aanvullingen/wijzigingen;
- *Hoofdstuk 3 Bestaande woningen/kantoren:*
Titel gewijzigd;
- *Paragraaf 3.2 Huidige situatie:*
Ter verduidelijking enkele aanvullingen;
- *Paragraaf 3.3 Nieuwe situatie:*
Ter verduidelijking enkele aanvullingen;
- *Paragraaf 4.1 Rijkbeleid:*
Paragraaf 4.1.4 'Structuurvisie Randstad 2014 toegevoegd';
- *Paragraaf 4.1 Rijksbeleid:*
Paragraaf 4.1.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.6 Bro)' toegevoegd;
- *Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid:*
Paragraaf 4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Verordening Structuurvisie: Definitie "bestaand bebouwd gebied" toegevoegd en verwijzing naar figuur 4 verwijderd en figuur 4 verwijderd;
- *Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid:*
Paragraaf 4.2.2 "Goed wonen in Noord-Holland, woonvisie 2010-2020" toegevoegd;
- *Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid:*
Paragraaf 4.2.3 "Metropoolregio Amsterdam" toegevoegd;
- *Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid:*
Paragraaf 4.2.4 "Regionaal Actieprogramma Wonen Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015" toegevoegd;

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

- *Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid:*
Paragraaf 4.3.5 "Nota speelvisie" toegevoegd;
- *Paragraaf 5.1 Stedenbouw & planologie:*
Informatie "Wonen in Zuid-Kennemerland, rapportage WoON 2009" vervangen voor informatie "Regionaal Actieprogramma Wonen Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015";
- *Paragraaf 6.4 Ecologie*
Conclusie ten aanzien van vleermuizen aangevuld;
- *Paragraaf 6.5 Geluid*
Maximale geluidsbelasting bedgebied toegevoegd, alsmede nadere toelichting/motivering besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- *Paragraaf 9.3 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid:*
Tekst gewijzigd vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan;
- *Hoofdstuk 9 Uitvoering*
Paragraaf 9.4 Economische Uitvoerbaarheid:
Informatie "Wonen in Zuid-Kennemerland, rapportage WoON 2009" vervangen voor informatie "Regionaal Actieprogramma Wonen Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015".
Vanwege aankoop van de woning door Havendreef BV geschrap: 'Dit geldt nog niet voor het perceel Kanaalweg 3. Met de eigenaren hiervan vindt overleg plaats over de verkoop aan Havendreef BV.'
- Paragraaf 9.5 "Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan" toegevoegd;
- *Bijlages:*
Bijlage 1.5 aanvullend vleermuisonderzoek, kennelijke schrijffout in de conclusie hersteld;
Bijlage 3 "Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Havendreef"" toegevoegd.
Bijlage 4 "Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan" toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van bouwplan voor terraswoningen en appartementengebouw.

Op basis van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan + welstandcriteria en het daarop gebaseerde ontwerpbestemmingsplan 'Havendreef' wordt door LEVS Architecten uit Amsterdam in opdracht van Havendreef BV het bouwplan voorbereid voor de terraswoningen aan het kanaal en het appartementengebouw aan de haven. Het plan is in ontwerp gereed en is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan past op ondergeschikte punten niet geheel in het ontwerpbestemmingsplan, dan wel kan het bestemmingsplan aangescherpt worden. In het door LEVS Architecten opgestelde document (bijlage) en hieronder worden de gevraagde wijzigingen verduidelijkt. Het betreffen geringe afwijkingen die het plan voor Havendreef ten goede komen of niet of nauwelijks merkbaar zijn. Het betreft de volgende zaken. Voorgesteld wordt hiermee in te stemmen.

1. In plaats van een halfondergronds gebouwde parkeerkelder die deels 1-laags en deels 2-laags diep is (met autolift), is door Havendreef BV gekozen voor een volledig 2-laagse halfondergronds gebouwde parkeerkelder. Dit maakt een goede ontsluiting van de bovenliggende terraswoningen mogelijk en een goede bereikbaarheid van de bewoners van de woningen in de wijk die hier een parkeerplek hebben. Ook kan hierdoor de gehele kelder 0,5 m minder hoog boven het maaiveld komen, dus 1,0 m in plaats van de toegestane 1,5 m (+ borstwering). Op straatniveau levert dit een fraaier beeld op: een minder hoge muur en hierdoor de mogelijkheid om over de gehele lengte trappen te bouwen. Ook aan de kanaalzijde levert dit om dezelfde reden een mooier beeld op. Door het verlagen van de kelder ontstaat ruimte voor

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

terraswoningen met 4 bouwlagen i.p.v. 3 bouwlagen. Deze wijzigingen zijn mogelijk binnen de bepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. Havendreef BV stemt ermee in om het verlagen van het bovengrondse deel van de parkeerkelder dwingend vast te leggen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de in artikel 7.2.2 onder a aangegeven maximale hoogte die de parkeerkelder mag hebben van 1,5 m te verlagen naar 1,0 m.

2. Vanwege de 4e bouwlaag in de terraswoningen is het mogelijk om op deze laag een terras/loggia in het dakvlak te maken. Om de toegang tot deze loggia voldoende hoog te maken dient het dakvlak doorsneden te worden ter plaatse van het stijgpunt (trap). Het doorsnijden van het dakvlak mag van het ontwerpbestemmingsplan in geval van ondergeschikte bouwdelen als liftkokers, ventilatiekanalen, schoorstenen en (schotel)antennes mits deze < 2m buiten het dakvlak steken. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt voorgesteld om in artikel 2.3.1 onder a.2 van het genoemde voorbeeld "liftkokers" te vervangen door de algemene term "stijpunten".
3. De oppervlakte van de verdieplagslagen van het appartementengebouw mag volgens het ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundige uitgangspunten maximaal 270m² zijn. Rondom deze oppervlakte mag een balkon en/of 1 of meer erkers worden gebouwd van max. 2 m. In het uitgewerkte bouwplan voor is het appartement 270 m² en is een 'erker' van 20 m² toegevoegd. Deze als erker aangeduide ruimte past niet binnen de omschrijving 'erker' van het bestemmingsplan (= een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel, lichte constructie, transparante uitstraling, ondergeschikt aan gevelbeeld). In het bouwplan is het gewoon een deel van het woonoppervlak en wordt het toegestane oppervlakte van 270 m² dus met 20 m² overschreden. Om van het nu als erker aangeduide deel daadwerkelijk een erker te maken dient het ontwerp gewijzigd te worden op een wijze die het aanzicht van het gebouw niet ten goede zal komen (gekunsteld i.p.v. het heldere en logische beeld nu, pilaren buiten in plaats van opgenomen in gebouw).
Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn 1 of meerdere erkers mogelijk met in theorie samen een oppervlakte van (ruim) meer dan 20 m².
Havendreef BV is bereid de mogelijkheid van het bouwen van erkers geheel te laten vervallen indien het bouwoppervlak van 270 m² wordt vergroot met 20 m² tot 290 m². De grootte van de buitenzijde het gebouw wordt niet gewijzigd, oftewel op straat zie je het verschil niet.
Voorgesteld wordt:
 1. de op de verbeelding in het bouwvlak van het appartementengebouw aangegeven maximum oppervlakte van 270 m² te wijzigen in 290 m²;
 2. artikel 4.2.1 onder c wordt gewijzigd in die zin dat de verwijzing in dit artikel naar artikel 2.3.1 onder a.4 niet het geldt voor het bouwen van erkers.
4. Van de onderste laag van het appartementengebouw mag op grond van het ontwerpbestemmingsplan maximaal 200 m² worden bebouwd voor de bovenliggende woonfunctie (verkeersruimtes voor algemeen gebruik als hal, lift, trappenhuis) en voor de horecafunctie. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat de horeca 162 m² groot mag zijn. De resterende 38 m² wordt bij nader inzien te klein geacht voor bij de schaal van het appartementengebouw passende algemene ruimten. Voorgesteld wordt daarom om de in artikel 4.2.1 onder d opgenomen oppervlakte van 200 m² te wijzigen in 300 m². Door meer oppervlakte begane grond toe te staan hoeft er onder de appartementen geen ongebouwde openbare ruimte te worden gecreëerd. Hierdoor oogt het gebouw eenvoudiger en fraaier, kan makkelijker voldaan worden aan de geldende energieprestatienormen en ontstaat onder het gebouw geen overdekte hangplek.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

5. In het ontwerp voor het appartementengebouw is op de begane grond een kamer aanwezig die is benoemd als "collectieve ruimte VVE" (36 m²; bijv. vergaderruimte, recreatieruimte, logeerkamer voor algemeen gebruik). Een dergelijke functie is op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan omdat hier alleen 'verkeersruimten voor algemeen gebruik, zoals entreehal en stijgpunten' zijn toegestaan. Een dergelijke ruimte is een zinvolle functie voor de appartementen. Voorgesteld wordt om dit gebruik mogelijk te maken door artikel 4.3.3 te wijzigen van "... is wonen uitsluitend toegestaan in de vorm van verkeersruimten voor algemeen gebruik, zoals entreehal en stijgpunten" in "... is wonen uitsluitend toegestaan in de vorm voor ruimten voor algemeen gebruik". Ook aanwezige ruimte "opslag VVE" (18 m²; schoonmaak, opslag) past hier ook in.

HOGER WAARDE WET GELUIDHINDER

Vanwege het wegverkeerslawaai van de Heemsteedse Dreef is een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd. Dit besluit is op 9 maart 2015 genomen door de directeur van de Milieudienst IJmond in mandaat van het college van burgemeester en wethouders van Heemstede (bijlage).

CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan 'Havendreef' voldoet aan het wettelijke vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het plan kan worden vastgesteld.

FINANCIËN

De Anterieure exploitatieovereenkomst regelt de diverse financiële zaken samenhangend met het bouwplan voor 'Havendreef', zoals verkoop gemeentegrond, voorbereidingskosten gemeente en verhaal planschade.

JURIDISCH KADER

Wet ruimtelijke ordening;
Besluit ruimtelijke ordening;
Algemene wet bestuursrecht;
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
Besluit omgevingsrecht.

PLANNING/UITVOERING

6 weken na het nemen van het vaststellingsbesluit (in deze periode worden de provincie en het rijk in de gelegenheid gesteld te reageren op het ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen) zal het bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd. Een dag na de terinzagelegging start de beroepstermijn. Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking. In de bijlagen is een planning opgenomen.

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De vaststelling van het bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 Wro worden gepubliceerd in Heemstede Nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Degenen die hebben gereageerd op het bekendgemaakte voornemen en/of ontwerpbestemmingsplan alsmede omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld van de behandeling van dit besluit in de raadscommissie Ruimte en na vaststelling van het plan van de terinzagelegging hiervan de mogelijkheid hiertegen beroep aan te tekenen. Tenslotte zal ook een kennisgeving worden gezonden aan het rijk, de provincie, het hoogheemraadschap en de Gasunie.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 april 2015

BIJLAGEN

1. kenmerk: 649013 onderwerp: Toelichting en regels bestemmingsplan 'Havendreef' (inclusief nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan);
2. kenmerk: 649016 onderwerp: Verbeelding bestemmingsplan 'Havendreef';
3. kenmerk: 645072 onderwerp: ingekomen zienswijzen (niet geanonimiseerd) NIET OPENBAAR;
4. kenmerk: 645071 onderwerp: ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
5. kenmerk: 648895 onderwerp: nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Havendreef';
6. kenmerk: 633647 onderwerp: Planning;
7. kenmerk: 648908 onderwerp: Besluit hogere waarde geluidhinder (def) (niet geanonimiseerd) NIET OPENBAAR;
8. kenmerk: 649009 onderwerp: Besluit hogere waarde geluidhinder (def) (geanonimiseerd);
9. kenmerk: 648715 onderwerp: Informatie wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. nadere uitwerking terraswoningen en appartementengebouw;
10. kenmerk: 638245 onderwerp: Bbv voorgenomen besluit om ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen;
11. kenmerk: 641696 onderwerp: Bbv besluit om ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.