

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan 'De Slottuin'

SAMENVATTING

Op 13 december 2011 heeft het college ingestemd met het bestemmingsplan 'De Slottuin'. Op 23 september 2011 heeft de commissie Ruimte het ontwerp-bestemmingsplan plan in zijn vergadering besproken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober tot en met 23 november 2011 ter inzage gelegen. In die periode zijn zeven zienswijzen ingediend. De inhoud van twee zienswijzen zullen tot aanpassingen in het bestemmingsplan leiden. Met name de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft tot gevolg gehad dat er een zone Waterstaat- waterkering wordt toegevoegd op de verbeelding en dat er een regel dubbelbestemming Waterstaat -waterkering aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Met deze wijzigingen kan het plan worden vastgesteld.

BESLUIT B&W

1. Aan de raad voorstellen het bestemmingsplan 'De Slottuin', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201 met de bijbehorende bestanden vast te stellen met wijzigingen ten opzichte van 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 oktober) en kadastrale kaart (versie december) samengevoegd tot één bestand genaamd NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201;
2. Het voorstel voorleggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2011
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'De Slottuin', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201 met de bijbehorende bestanden vast te stellen met wijzigingen ten opzichte van 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 oktober) en kadastrale kaart (versie december) samengevoegd tot één bestand genaamd NL.IMRO.0397.BPslottuin-020;

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



INLEIDING

Ten behoeve van de realisatie van het plan 'De Slottuin' dat de bouw van 95 woningen omvat is gekozen voor het instrument bestemmingsplan. Na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan kan dan snel een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend. Hoofddoel van het bestemmingsplan 'De Slottuin' is het scheppen van een actueel juridisch planologisch kader. In het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen voor het bebouwde deel van Heemstede wordt een uniforme bestemmingsplansystematiek (regels + verbeelding NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201) voorgesteld. Resultaat van het geheel is dat inzichtelijk is wat er wel en niet kan in het plangebied. Het bestemmingsplan 'De Slottuin' bestaat uit een digitale verbeelding NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201, regels en een toelichting. 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 plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en verbeelding. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan, en wat de ontwikkeling van het gebied inhoudt. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals economische kansen, de haalbaarheid van het plan en milieuaspecten.

Het bestemmingsplan vervangt het volgende plan:
Christelijk Atheneum uit 1969

Voor het opstellen van de regels en verbeelding volgt de gemeente de voorgeschreven Standaarden en Regels BestemmingsPlannen 2008.

Ligging plangebied in Heemstede

Het plangebied van het Bestemmingsplan 'De Slottuin' wordt in het noorden begrensd door de Cruquiusweg in het westen begrensd door de Indische Wijk, in het zuiden en het oosten door het oude slot en de daarbij behorende weilanden.

Op de locatie was voorheen het Nova College gevestigd. De school heeft het gebouw verlaten en op dit moment worden de ruimtes voornamelijk verhuurd aan kunstenaars en een dagopvang voor gehandicapte kinderen.

De eigenaar van de locatie, de VOF Nova, is voornemens op deze plek woningbouw te realiseren.

Beschrijving bouwplan

Dit bestemmingsplan heeft als doel het bouwplan "De Slottuin" mogelijk maken. Dit plan bestaat uit 95 woningen; 65 appartementen en 30 grondgebonden woningen. Van de woningen bevindt 30% zich in de sociale huursector. De structuur van het plan wordt gevormd door de half verdiepte parkeergarage. De grondgebonden woningen zijn 3 lagen hoog en sluiten (deels) aan op de half verdiepte parkeergarage. De appartementen aan het water staan op palen (hoogte van de palen is ongeveer 2 bouwlagen) en bestaan uit 3 bouwlagen. De appartementen aan de Cruquiusweg lopen op van 3 lagen aan de westzijde naar 4 lagen aan de oostzijde.

Vorbereiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht welke waarden in het geding zijn en wat de gevolgen zijn voor deze waarden. Het betreft onder meer flora- en fauna, cultuurhistorie, archeologie, waterhuishouding, milieu en economische aspecten.

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Dit is op 1 juni 2011 gebeurd.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met betrokken gemeenten, waterschappen, en betrokken diensten van provincie en rijk.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



Het voorgeschreven overleg, bekendmaking en inspraak heeft plaatsgevonden. Op 25 oktober 2011 is een informatie avond georganiseerd.

Procedure

Het bestemmingsplan 'De Slottuin' doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Het door burgemeester en wethouders en raadscommissie Ruimte goedgekeurde ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is conform het in werking treden van de Wro op 1 januari 2010 waarin wordt bepaald dat de digitale plannen de juridisch bindende plannen zijn en op welke wijze de ruimtelijke plannen digitaal moeten worden aangeboden. Dit wordt (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse overheidsinstanties en belangengroepen toegezonden. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden beroep open bij de Raad van State en kan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State schorsing van het bestemmingsplan worden gevraagd. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan door ons college een omgevingsvergunning voor het bouwen van het plan worden verleend. Het bestemmingsplan is op maat gemaakt op het stedenbouwkundig plan zoals dat in mei 2011 in de commissie Ruimte is gepresenteerd.

Woningbouwprogramma

De ontwikkelaar heeft de volgende beschrijving gegeven van het woningbouwprogramma: Van de appartementen worden er 47 in de huursector gerealiseerd, waarvan 29 in de sociale sector. Deze appartementen worden met name aangeboden aan de bewoners van de regio Zuid-Kennemerland met een leeftijd tussen 25 en 75 jaar. De overige huurappartementen worden in de vrije sector aangeboden. De doelgroep voor deze bewoners bestaat uit bewoners uit de regio Zuid-Kennemerland en mogelijk de Haarlemmermeer met een leeftijd tussen 30 en 40 jaar en senioren met een leeftijd tussen 50 en 75 jaar. De huurprijs van de appartementen valt binnen de categorie middenduur.

De koopwoningen en -appartementen worden in diverse prijsklasse aangeboden. De doelgroep voor deze woningen bestaat uit bewoners van de regio Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer. De grondgebonden woningen zullen met name worden gekocht door jonge gezinnen met een leeftijd tussen 30 en 40 jaar. De appartementen zullen met name worden verkocht aan senioren met een leeftijd boven de 50 jaar. Het grootste deel van de koopwoningen- en appartementen valt in de categorie duur, een klein deel valt in de categorie middenduur.

Het plan kenmerkt zich dus door een gevarieerd woningaanbod met een aanzienlijk deel (30%) in de sociale huursector.

Water en groen

Het plan voorziet in een grote waterpartij en naastgelegen groengebied. Dit gebied blijft (op een speelplaats na) volledig onbebouwd. De in het plan opgenomen brug zorgt ervoor dat het groengebied aan de overzijde van het water ook bereikbaar wordt.

Spelen

Het bestemmingsplan voorziet in een locatie voor een speelvoorziening. In het bouwplan van het project de Slottuin wordt deze plek gebruikt voor een waterspeelplaats. Een waterspeelplaats is uniek in Heemstede. Deze speelplaats zal ontworpen worden voor een leeftijdsgroep waarvoor in deze omgeving nog niet veel speelgelegenheid beschikbaar is.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



Bomen

De groene buffer rondom het plan wordt zoveel mogelijk behouden. Binnen het plan zullen een aantal bestaande bomen die vanwege de nieuwe bebouwing niet meer op hun huidige locatie kunnen blijven bestaan, teruggeplaatst op een andere locatie binnen het plan.

Het plangebied bevat geen door de gemeente aangewezen waardevolle of beeldbepalende bomen die niet gekapt of verplaatst mogen worden. In het bestemmingsplan is bij de bijlagen een uitgebreide inventarisatie van de bomen in het gebied terug te vinden.

Welstand

Het plan is op 4 augustus 2011 besproken in de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstand). De commissie staat zeer positief tegenover het plan en ziet de bouwaanvraag met belangstelling tegemoet. De commissie gaat bovendien akkoord met de welstandscriteria die voor dit plan zijn opgesteld en zijn terug te vinden in als bijlage in het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan deze criteria.

Voldoet aan standaarden Heemsteedse bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de standaard systematiek die in Heemstede gebruikt wordt en bijvoorbeeld al gebruikt is bij bestemmingsplan Centrum en omgeving.

Verkeersafwikkeling

Door Goudappel Coffeng is in 2008 een rapport opgesteld waarin onderzocht is wat een toename van 100 woningen voor effect heeft op de verkeersafwikkeling in de wijk. De conclusie van het rapport is dat een toename van 100 woningen geen negatieve effecten heeft op de verkeerscirculatie in de wijk. Het plan voorziet in 95 woningen en past daarmee binnen de grenzen van het verkeersonderzoek.

Bouwverkeer

In het traject voorafgaand aan dit bestemmingsplan hebben omwonenden regelmatig hun zorgen geuit over het bouwverkeer. De VOF Nova is hierover in overleg met de Provincie Noord-Holland met het verzoek voor het bouwverkeer te mogen aantakken op de Cruquiusweg.

Deze tijdelijke aansluiting zal worden voorzien van verkeerslichten. Voor het vrachtverkeer zal het alleen mogelijk zijn om vanaf Cruquius linksaf het bouwterrein op te rijden. Het is niet mogelijk om vanuit Heemstede rechtsaf het bouwterrein op te rijden. Het vrachtverkeer dient daartoe te draaien op het industrieterrein Cruquius-Zuid.

Inmiddels heeft er een inmeting plaatsgevonden voor de tijdelijke aansluiting. Voor deze inmeting is toestemming gegeven door de Provincie Noord-Holland. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de Provincie als wegbeheerder akkoord gaat met het principe van de ontsluiting op de Cruquiusweg, mits door de VOF Nova wordt aangetoond dat dit technisch en fysiek mogelijk is.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. De zienswijzen van personen zijn geanonimiseerd, die van verenigingen of bedrijven niet (BCN staat voor Bewonerscomité Nova). Op basis van 2 zienswijzen wordt het plan aangepast. De wijzigingen worden verder in dit stuk toegelicht.

Flora en fauna

De resultaten van het definitieve rapport zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Deze geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Water

In de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven dat er een waterkering in het plan aanwezig is, die op de plankaart moet worden aangepast en waarvoor een regel dient te worden opgenomen. Dit is aangepast in het bestemmingsplan. Dit heeft tevens tot gevolg dat de waterspeelplaats en de brug ruimer op de verbeelding worden aangeduid.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



Economische uitvoerbaarheid

Voor dit plan is een overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar, hierin is de eventuele planschade afgedekt. Ondanks het feit dat de markt grillig is wordt er van uitgegaan dat de prijsklassen van de woningen voldoende kopers zullen interesseren. Voor de sociale huur is altijd een markt.

Geluid

Voor dit plan moet nog een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden. Deze is gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit besluit is verleend.

Wijzigingen aan het plan.

Toelichting

- Paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid aangepast met verwijzing naar nieuwe bijlage 3 dit betreft de zienswijzen (ambtelijke wijziging)
- waterparagraaf aangepast
 - waterkering beschreven (zienswijze Rijnland)
 - tabel met oppervlakteberekening (zienswijze Rijnland)
- juridische planbeschrijving
 - aanduiding 'bebouwingspercentage' als voorbeeld verwijderd (zienswijze 3)
 - waterstaat – waterkering beschreven (zienswijze Rijnland)
 - waarde – archeologie beschreven (zienswijze Rijnland)
- ecologieparagraaf
 - definitieve rapportage verwerkt (ambtelijke wijziging)

Planregels

- artikel waterstaat – waterkering opgenomen (zienswijze Rijnland)
- art 3.2.2. verwijzing naar 'm' gewijzigd naar 'k' (zienswijze 3)
- definitie maaiveld opgenomen (zienswijze 3)
- in definitie van peil onder a de term 'terrein' vervangen door 'maaiveld' (zienswijze 3)

Kaart

- waterstaat – waterkering opgenomen (zienswijze Rijnland)
- aanduidingen 'brug' en 'speelvoorziening' verruimd (zienswijze Rijnland)
- bestemming groen en water langs zuidostrand verschoven i.v.m. waterkering (zienswijze Rijnland).

FINANCIËN

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Dit exploitatieplan mag komen te vervallen indien het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. Met de VOF Nova wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van de kosten en overige voor de exploitatie belangrijke zaken. Hierin wordt tevens geregeld dat de planschade voor rekening van de VOF Nova komt. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Een advies betreffende deze overeenkomst zal separaat, in ieder geval vóór vaststelling van het bestemmingsplan, worden aangeboden.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 januari 2012



JURIDISCH KADER

Wro
Bro
Awb

PLANNING/UITVOERING

2011	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Voorbereiding project												
Ter inzage												
Verwerken reacties												

2012	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Besluit tot vaststellen raad												
Beroepstermijn												
In werking treden bestemmingsplan												
Verlenen omgevingsvergunning												

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden per brief op de hoogte gesteld van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte. Voor de overige inwoners van het betreffende deel van Heemstede zal de behandeling in de raadscommissie Ruimte in de Heemsteder en via de website worden gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en een gedrukte versie wordt in de publiekshal van het gemeentehuis gelegd.

BIJLAGEN

Bestemmingsplan, bestaande uit 3 bestanden:
Toelichting en regels
Bijlagen bij de toelichting
Verbeelding

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 23 februari 2012



ONDERWERP

Correctie van een verschrijving in het besluit tot vaststellen bestemmingsplan 'De Slottuin'.

SAMENVATTING

In het raadsbesluit van 26 januari 2012 staat een kennelijke verschrijving. In de laatste zin is het getal 1 weggefallen. Daar zou moeten staan NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201 in plaats van NL.IMRO.0397.BPslottuin-020. Met dit besluit wordt dit gecorrigeerd. Het bestemmingsplan is reeds vastgesteld, er is alleen sprake van een correctie van een typefout.

BESLUIT B&W

De raad voorstellen in het raadsbesluit van 26 januari 2012 met nummer 549191 de verschrijving NL.IMRO.0397.BPslottuin-020 te corrigeren tot NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201.

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van

besluit:

In het raadsbesluit van 26 januari 2012 met nummer 549191 de verschrijving NL.IMRO.0397.BPslottuin-020; te corrigeren tot NL.IMRO.0397.BPslottuin-0201.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter