

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2017

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan 'Volmaackt'

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Volmaackt' maakt een gewijzigd woningtype mogelijk voor 9 bouwkavels aan de Reinier van Holylaan, op het voormalige Van Lent-terrein. Voor één verkocht bouwkavel wordt een passende bestemming aan het perceel gegeven. Met het bestemmingsplan kunnen nu de laatste bouwkavels in het plan worden ontwikkeld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Volmaackt' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Aan de hand van de zienswijzen is een ondergeschikte aanpassing in het plan gedaan. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet ruimtelijke ordening

Algemene wet bestuursrecht

BESLUIT B&W

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Volmaackt' vast te stellen;
2. De raad voor te stellen de ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan 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 "Volmaackt" vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPVolmaackt-0201.GML met de bijbehorende bestanden welke gedeeltelijk zijn gewijzigd 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 april 2010) en de kadastrale ondergrond (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPVolmaackt-0201.DGN, vast te stellen;
5. Het voorstel voor te leggen 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 25 april 2017

Besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen;
2. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
3. Het bestemmingsplan "Volmaackt" vast te stellen, dat bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPVolmaackt-0201.GML met de bijbehorende bestanden, welke gedeeltelijk zijn gewijzigd 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 april 2010) en de kadastrale ondergrond (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPVolmaackt-0201.DGN;

De raad voornoemd, 1 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,



688430



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2017

AANLEIDING

In 2008 is besloten om de ontwikkeling Volmaackt te realiseren. Uitgangspunt was een invulling met 22 grondgebonden woningen. Dit was echter niet mogelijk conform het geldende bestemmingsplan 'Adriaan Pauwlaan e.o.' waardoor de destijds voorgenomen ontwikkeling met een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonwijken Noordwest'.

In de latere uitwerking van het plan is een kavel dat voor 2 woningen beoogd was, uitgegeven voor de bouw van een vrijstaande woning. Het aantal woningen in dit plan komt daarmee uit op 21. Momenteel is Heijmans Vastgoed BV bezig aan de laatste fase van de ontwikkeling. Hierin zullen 14 woningen gerealiseerd worden. Voor vijf van deze woningen is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.

In deze fase is medewerking gevraagd aan een herschikking van de kavels op de hoek van de Lanckhorstlaan en de Reinier van Holylaan. Deze herschikking die betrekking heeft op 9 woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De recent gerealiseerde vrijstaande woning wordt in dit plan voorzien van een passende planologische regeling.

HET BESTEMMINGSPLAN 'VOLMAACKT'

In opdracht van Heijmans Vastgoed BV is door bureau 'Rho Adviseurs' uit Rotterdam het bestemmingsplan 'Volmaackt' opgesteld (bijlage).

Plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- noordzijde: de Reinier van Holylaan,
- westzijde: de Bronsteeweg
- zuidzijde: de Lanckhorstlaan
- oostzijde: de Reinier van Holylaan.

Nu geldende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de nog geldende delen van het bestemmingsplan 'Woonwijken Noordwest'.

Doel

Doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een herschikking van de bouwkavels en wijziging van het woningtype in het plan 'Volmaackt'

Systematiek

Voor 'Volmaackt' 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.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Volmaackt' 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: 1 juni 2017

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 Volmaackt 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 Heijmans Vastgoed BV gemaakte inrichtingsplan (2017).

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 11 januari 2017 op de voorgeschreven wijze kennis gegeven van de start van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland voorgelegd in het kader van het vooroverleg.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Volmaackt' heeft de (uitgebreide) procedure doorlopen zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Op 26 januari 2017 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Volmaackt' 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 Volmaackt' 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.

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

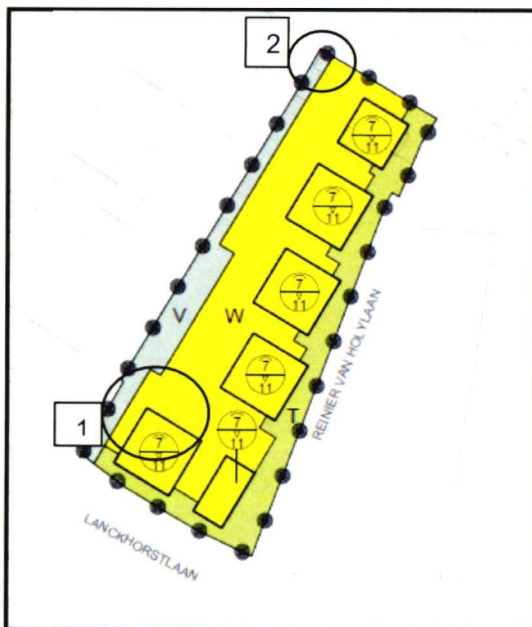
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn door gesprekken met omwonenden van het plangebied en ingediende zienswijzen enkele ondergeschikte wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen gedaan die verband houden met de transitie van ontwerpbestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan. De wijzigingen zijn hieronder beschreven.

Besprekingen met omwonenden

Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 februari 2017 en op 5 april 2017 besproken met diverse bewoners van de Bronsteeweg en de ontwikkelaar. De bewoners hebben daarbij erop gewezen dat ter hoogte van Bronsteeweg 16 het woonperceel van bouwnummer 1 te groot is geworden. Daardoor kan de erfdienstbaarheid van het achterpad niet goed worden geborgd. Daarnaast is erop gewezen dat bij Reinier van Holylaan 19 een deel van de bebouwing en tuin op de bestemming 'Verkeer' is gerealiseerd.

Verbeelding

Dit gesprek heeft aanleiding gegeven om de verbeelding van het bestemmingsplan 'Volmaakt' op twee plaatsen aan te passen.



ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

1. Het bestemmingsvlak voor bouwkaavel 1 is aangepast naar het in 2010 vastgestelde inrichtingsplan, zodat de ontsluiting van het perceel Bronsteeweg 16 mogelijk blijft.
2. Bij Reinier van Holylaan 19, oorspronkelijke bouwnummers 9 en 10, is een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Wonen'. Dit betreft een situatie waarbij grond overeenkomstig het inrichtingsplan aan de nieuwe eigenaar is verkocht en waarop thans bebouwing is gerealiseerd, maar waar het bestemmingsplan 'Woonwijken Noordwest' geen bebouwing toestaat. Gebleken is dat er een verschil zit tussen het inrichtingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan. Dat wordt met het nieuwe bestemmingsplan verholpen. In ruil daarvoor wordt een extra stuk achterpad achter Bronsteeweg 34 ingericht.

De wijzigingen zijn hierboven uitgebeeld.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2017

Naast de hierboven omschreven aanpassingen is de stempel gewijzigd vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan.

Toelichting

Naar aanleiding van één ingediende zienswijze is in paragraaf 4.4 nader ingegaan op de geluidproblematiek van de Lanckhorstlaan en is het akoestische onderzoek voor de woningen herzien. Bij de toelichting is een geactualiseerde geluidsrapportage gevoegd.

Verder zijn nog enkele ambtshalve aanpassingen gedaan:

- *Inhoudsopgave*
Aangepast vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan;
- *Paragraaf 9.3 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid:*
Tekst gewijzigd vanwege transitie ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan;
- Paragraaf 9.5 "Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan" toegevoegd;
- *Bijlages:*
Bijlage 1: akoestisch onderzoek.
Bijlage 5 "Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Volmaackt"" toegevoegd.

HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Vanwege het wegverkeerslawaaï van de Lanckhorstlaan is in 2008 een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd. Dit besluit is op 27 november 2008 genomen door de directeur van de Milieudienst IJmond in mandaat van het college (bijlage 3 bij toelichting). Dit besluit voldoet tevens voor het nieuwe bestemmingsplan.

CONCLUSIE

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

FINANCIËN

Voor het in procedure nemen van een bestemmingsplan is de ontwikkelaar leges verschuldigd overeenkomstig de legesverordening en bijbehorende tarieventabel. Kostenverhaal is geregeld via een anterieure (samenwerkings-) overeenkomst

PLANNING/UITVOERING

2 Weken na het nemen van het vaststellingsbesluit 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.

PARTICIPATIE

Met de omwonenden van het bestemmingsplan is tweemaal overleg gevoerd over de strekking van het bestemmingsplan en inrichting van de openbare ruimte. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het plan, zoals hierboven is omschreven. Met het schoolbestuur van de Jacobaschool is eveneens, mede naar aanleiding van een zienswijze, overleg geweest over de verkeersveiligheid en de parkeermogelijkheden rondom de school. Geconcludeerd is dat binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om de genoemde aspecten op te lossen maar verkeersveiligheid en parkeren blijven onderwerp van periodieke overleggen tussen de gemeente en de Jacobaschool. Met name de oversteekvoorziening zal onderdeel uitmaken van het in juni a.s. te verwachten voorstel over verbetering verkeersveiligheid schoolomgevingen.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 1 juni 2017

Omwonenden zijn voorts uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte en de raad. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden omwonenden door Heijmans geïnformeerd over de bouwwerkzaamheden.

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

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. Ook zal een kennisgeving worden gezonden aan het rijk, de provincie, het hoogheemraadschap en de Gasunie.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal binnen twee weken na vaststelling in de raad, 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.

DUURZAAMHEID

Met de ontwikkelaar is besproken of de woningen in het plan duurzaam ontwikkeld kunnen worden. De mogelijkheden zijn hierbij onderzocht. Het ontwerp voor de bouw van de negen woningen is echter al voor deze bestemmingsplanprocedure tot stand gekomen en voor vijf buiten het bestemmingsplan vallende woningen bestaat al een onherroepelijke omgevingsvergunning. De woningen worden gebouwd conform het nieuwe Bouwbesluit en hebben een EPC van 0,4. Daarmee zijn de woningen al energiezuinig, maar is het optimale binnen duurzaamheid nog niet bereikt. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan slechts op een wijziging van het plan ziet en niet een nieuw initiatief is, worden niet zwaardere verplichtingen opgelegd dan waarin het Bouwbesluit voorziet.

BIJLAGEN

- Kenmerk: 691134 onderwerp: toelichting en regels bestemmingsplan
- Kenmerk: 689691 onderwerp: verbeelding bestemmingsplan
- Kenmerk: 689692 onderwerp: bijlagen bestemmingsplan
- Kenmerk: 689693 onderwerp: geanonimiseerde nota beantwoording zienswijzen
- Kenmerk: 689694 onderwerp: niet-geanonimiseerde nota beantwoording zienswijzen
- Kenmerk: 689695 onderwerp: brief herbevestigen planschadeverhaal
- Kenmerk: 689699 onderwerp: ingekomen zienswijzen (niet openbaar)
- Kenmerk: 689825 onderwerp: ingekomen zienswijzen geanonimiseerd