

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost"

SAMENVATTING

Op 7 maart 2012 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 18 april 2012 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Daarnaast is het plan ambtshalve op enkel punten aangepast. Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" vast te stellen.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen de ambtshalve wijzigingen over te nemen;
2. De raad voor te stellen de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPZuidoost-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan 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 kadastrale kaart (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPZuidoost-0201.DGN;
4. 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 23 oktober 2012

Amendement:

Wijzigt het besluit tot vaststelling in die zin, dat de verbeelding van het bestemmingplan als volgt wordt aangepast:

- voor de woonwagens de bouwhoogte van het bestemmingsvlak "Wonen" ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" wordt gewijzigd van 4 meter in 6 meter;
- voor de beide garages op de woonwagenlocatie aan het bestemmingsvlak "Wonen" ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-garages woonwagenstandplaats" een hoogtescheidingslijn wordt toegevoegd en een aanduiding voor de goot- en bouwhoogte van 4meter elk.

Geamendeerd besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen,
2. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen
3. Het in bovenstaande zin geamendeerde bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPZuidoost-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan 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 kadastrale kaart (versie april 2010) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NLIMRO.0397.BPZuidoost-0201.DGN

De raad voornoemd, 19 december 2012

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



INLEIDING

In het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik in de omgeving van het Valkenburgerplein, de Indische Wijk, het terrein van Meer en Bosch, het terrein van het Sportpark en de wijk Merlenhoven in het zuidoosten van Heemstede.

Hoofddoel van het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" is het scheppen van een actueel planologisch regime, dat gericht is op het behoud en versterking van de huidige ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor het bebouwde deel van Heemstede wordt een uniforme bestemmingsplansystematiek voorgesteld. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bestaande rechten worden gerespecteerd.

Resultaat van het geheel is dat inzichtelijk is wat er wel en niet kan in het plangebied.

Het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Op 7 maart 2012 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Voorts is dit (o.m. langs elektronische weg) bekend gemaakt en is een kennisgeving van de terinzagelegging toegezonden aan diverse overheidinstanties en de betrokken buurgemeenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 18 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingekomen.

INSPRAAK COMMISSIE RUIMTE D.D. 17 SEPTEMBER 2012

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte d.d. 17 september 2012 is verzocht om opheldering over een drietal onderwerpen uit bestemmingsplan Woonwijken Zuidoost.

In de bij de stukken gevoegde notitie wordt uitgebreid ingegaan op de door de commissie Ruimte gestelde vragen. Hierna beperken wij ons tot de vraagstelling en ons advies.

Het betreft de volgende onderwerpen

- A. Bouwhoogte woonwagenlocatie Ringvaartlaan
- B. Functiewijziging Wilhelminaplein 4-6 (Pandahof)
- C. Bouwhoogte aan-/uitbouw Lombokstraat 3

A. Bouwhoogte woonwagenlocatie Ringvaartlaan

Vraag:

In het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor de woonwagenlocatie aan de Ringvaartlaan bepaald op 4 meter. Mevrouw Kabalt heeft tijdens de commissiebehandeling van het bestemmingsplan gevraagd om de maximale bouwhoogte te verhogen naar 6 meter, waardoor het planologisch mogelijk wordt om een verdiepingslaag in de vorm van een kap op de woonwagens te plaatsen.

NB. Mevrouw Kabalt heeft in haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan verzocht om zowel de maximale goothoogte als de maximale bouwhoogte vast te stellen op 6 meter. De beantwoording van de zienswijze is op dit verzoek gebaseerd.

Advies:

Ruimtelijk gezien bestaat er geen overwegend bezwaar tegen het verlenen van medewerking aan het verzoek van de heer Kabalt. Het is daarbij logisch en wenselijk om de gevraagde bouwhoogte voor de gehele woonwagenlocatie vast te leggen.

Deze aanpassing kan door u worden doorgevoerd zonder dat het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Het betekent wel dat de overige belanghebbenden, te weten de overige woonwageneigenaren en de eigenaar van de woonwagenstandplaatsen niet in de gelegenheid zijn

gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken. Zij hebben uiteraard wel de mogelijkheid om tegen de wijziging in beroep te gaan bij de Raad van State.

Naar verwachting brengt de bestemmingsplanwijziging geen planschaderisico met zich mee. Het planschaderisico en het risico op precedentwerking vallen echter niet uit te sluiten.

Bovendien staat honorering van het verzoek haaks op het uitgangspunt dat voor bestemmingsplanwijzigingen op verzoek van derden het planschaderisico wordt afgedekt door een verhaalsovereenkomst, zodat ook op dit punt precedentwerking niet kan worden uitgesloten.

Om de bovengenoemde redenen is het niet wenselijk om het bestemmingsplan op eigen initiatief aan te passen, maar hiervoor een aparte procedure te voeren. In dat geval kan worden volstaan met een reguliere omgevingsvergunningprocedure (8 tot 14 weken), onder de voorwaarde dat het planschaderisico voor rekening van de aanvrager(s) komt. De bevoegdheid tot het voeren van deze procedure ligt bij ons college. U heeft wel de mogelijkheid om, als u daar aanleiding voor ziet, in het vaststellingsbesluit of in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er in geval van een afwijkingsprocedure door ons college medewerking zal worden verleend aan een grotere bouwhoogte als aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

B. Functiewijziging Wilhelminaplein 4-6 (Pandahof)

Vraag:

In het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" is aan het perceel Wilhelminaplein 4-6 (Pandahof) de bestemming "Gemengd-4" toegekend. Binnen deze bestemming zijn de woon- en horecafunctie toegestaan.

Door de heer Kerkvliet van de Historische Vereniging Heemstede Bennebroek is verzocht om de bestemming uit te breiden met een werkfunctie, zoals bijvoorbeeld de kantoorfunctie, om zo de gebruiksmogelijkheden van het pand te vergroten.

Advies:

Ruimtelijk gezien bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van medewerking aan het verzoek van de Historische Vereniging. Gezien de achterliggende gedachte bij het verzoek is het zelfs de vraag of het niet wenselijk is om meerdere functies toe te voegen.

Op basis van de ervaring die wij met de Pandahof hebben, achten wij de kans dat voor dit perceel een plan zal worden ingediend dat past in het bestemmingsplan uiterst gering.

Dit betekent dat normaal gesproken al een aparte planologische procedure nodig is om dat plan mogelijk te maken. Op dat moment kunnen gemakkelijk eventuele andere functies als de kantoorfunctie worden toegestaan, aangezien hiertegen geen inhoudelijke bezwaren bestaan.

De uiteindelijke te voeren procedure en de bijbehorende bevoegdheid is afhankelijk van het ingediende plan. Ook hier heeft u uiteraard de mogelijkheid om, als u daar aanleiding voor ziet, in het vaststellingsbesluit of in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er in geval van een afwijkingsprocedure door ons college medewerking zal worden verleend aan een verruiming van het gebruik als aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

C. Bouwhoogte aan-/uitbouw Lombokstraat 3

Vraag:

Tijdens de commissievergadering is ingesproken door mevrouw Konincks, eigenaresse van Lombokstraat 3. In haar betoog geeft mevrouw Konincks aan dat in de beantwoording van haar zienswijze een aantal onjuistheden zijn genoemd betreffende de maatvoering van haar woning. Door het betoog van mevrouw tijdens de commissievergadering is ons duidelijk geworden dat de ingediende zienswijze niet juist heeft weergegeven op welke uitbreidingsmogelijkheid bedoeld wordt.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



In de zienswijze wordt verzocht het hieronder vermelde uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost", zoals dit in juni 2009 en bij herhaling in juni 2011 is vastgesteld, in heroverweging te nemen:

In het gehele plangebied worden bouwvlakken voor de hoofdbebouwing teruggebracht tot (min of meer) de omvang van de oorspronkelijke hoofdgebouwen. Dit heeft vooral gevolgen voor de panden aan de Lombokstraat oneven 1-19 en 23-37, Lombokstraat even 24-44, Borneostraat oneven 41-65, Borneostraat even 46-74, Timorstraat oneven 59-65 en Timorstraat even 50-64 waar in het huidige bestemmingsplan het voorschrift wat bepaalt dat de laatste 3 meters van het bouwvlak maximaal 3 meter hoog mogen zijn, niet geldt. De laatste 3 meters van het huidige bouwvlak komen in de nieuwe systematiek buiten het nieuwe bouwvlak te liggen en mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 en 4 meter

Advies:

Bij nadere beoordeling van het verzoek is gebleken dat ook de huidige uitbouw van het pand Lombokstraat 3 in het nieuwe bestemmingsplan binnen het bouwvlak valt. Dit betekent dat de wens van mevrouw Konincks om op haar bestaande uitbouw een verdieping te bouwen gewoon gerealiseerd kan worden zonder wijziging van het bestemmingsplan.

Overigens is er ruimtelijk gezien geen aanleiding om regeling uit het bestemmingsplan voor de bovengenoemde woningen te herzien. Het gestelde in de beantwoording van de zienswijze blijft dan ook onverkort van toepassing.

WIJZIGING VAN DE REGELING VOOR HET PEIL VAN DE ERFBEBOUWING GLIPPER DREEF 186-206 EN SPORTPARKLAAN 2

Naar aanleiding van de vergadering van de commissie Ruimte van 17 september 2012 heeft er nader ambtelijk overleg plaatsgevonden over de regeling voor (onder andere) het perceel Glipper Dreef 192 met de eigenaar en zijn raadsman. In dit overleg zijn de wederzijdse standpunten nog eens toegelicht. Het overleg heeft niet geleid tot een ander inzicht onzerzijds over de inspraakreactie of de beantwoording van de ingediende zienswijze.

Bij de uitwerking van dit overleg is door de betreffende ambtenaren echter wel geconstateerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het aan te houden peil, specifiek opgenomen voor de woningen aan de Glipper Dreef, gelegen achter de jachthaven, abusievelijk is gebaseerd op de regeling uit de bouwverordening. Die bepaalt dat voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw als peil moet worden aangehouden.

De regeling had gebaseerd moeten zijn op de regeling uit de aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften. Die bepaalt dat voor een bouwwerk dat op meer dan 10 meter van de as van de weg is gelegen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein moet worden aangehouden.

Ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit punt zou leiden tot het toestaan van hogere erfbebouwing dan gewenst. Hierbij kan een planschaderisico niet worden uitgesloten.

Voorts is het bij de nieuwe bestemmingsplannen altijd de intentie geweest om ter voorkoming van het planschaderisico de geldende planologische regeling over te nemen, in het geval dat het opnemen van de nieuwe systematiek niet mogelijk is.

Met de handhaving van de huidige regeling zou dit uitgangspunt worden verlaten. Dat was en is niet de bedoeling en daarom dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

Aangezien het hier om een beperkte afname van de (erf)bebouwingsmogelijkheden gaat voor een beperkt aantal woningen in het plangebied, die er bovendien op is gericht om de regeling in overeenstemming te brengen met de bestaande regeling, is er in dit geval geen sprake van een

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



“wezenlijk ander plan”. Deze wijziging is dan ook niet zo zwaarwegend, dat hiervoor opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

De exacte wijziging van het bestemmingsplan is vermeld bij de motivering onder “Ambtshalve wijzigingen”

MOTIVERING

Beantwoording zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en de beantwoording ervan is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”, zoals deze door ons college op 28 augustus 2012 is vastgesteld.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het betreft de volgende wijzigingen:

Regels:

Leiding-Gas en Leiding-Water

De regels ten aanzien van de water- en gastransportleidingen zijn in overeenstemming gebracht met het “Handboek buisleiding in bestemmingsplannen” van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in die zin dat het omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden binnen de leidingzone diepteonafhankelijk is gemaakt.

Dit betekent dat in de artikelen 22.4.1 en 23.4.1, onder a., c. en f. de toevoeging “dieper dan 30 cm” is komen te vervallen.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 33.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk aangegeven dat van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit artikel 33.1, onder a. “kan worden afgeweken, indien:”. De aanhef van artikel 33.2 wordt gewijzigd in: “De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 33.1, onder a., wordt alleen verleend indien:”

Toelichting:

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop “Waterleiding, gasleiding” is de toelichting uitgebreid met de omgevingsvergunningregeling voor het uitvoeren van een werk.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij de stukken gevoegde Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen hebben wij het tevens wenselijk geacht om ambtshalve een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen.

Het betreft de volgende wijzigingen:

Regels:

Begrippen

De omschrijving van het begrip “Garage” laat onbedoeld ruimte voor interpretatie van het al dan niet toegestaan zijn van opslag van bijvoorbeeld kranten, reclamefolders of bedrijfsgoederen. In verband hiermee is de begripsomschrijving gewijzigd in: “gebouwen ten behoeve van het stallen van

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



vervoermiddelen en andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen.

Bedrijf-2

In artikel 4.4.5 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinsnede "onder c., d. en e." gewijzigd in "onder b., c. en d."

Detailhandel, Gemengd-1, -3, -4, -5, en -12 en Kantoor

In de artikelen 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2, 8.2.2, 9.2.2, 11.2.2 en 14.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming "Wonen". In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in de artikelen 5.2.5, 6.2.5, 7.2.5, 8.2.5, 9.2.5, 11.2.5 en 14.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-11

In artikel 10.3.1 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinsnede "afwijken van het gestelde in artikel 10.2.4, onder b." gewijzigd in "afwijken van het gestelde in artikel 10.2.3, onder b."

Maatschappelijk

In artikel 15.2.5 is een foutieve verwijzing opgenomen. In het artikel onder b. is de zinsnede "en de onder e. bepaalde goot- en bouwhoogte" komen te vervallen.

Wonen

In artikel 21.2.1 is het onderdeel h. (ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-dakopbouw toegestaan" mag een dakopbouw worden gebouwd. De hoogte van de dakopbouw bedraagt ten hoogste 3 meter, gemeten vanaf de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte) geschrapt, omdat deze aanduiding niet in de verbeelding voorkomt.

In artikel 21.2.6, onder b. wordt abusievelijk niet verwezen naar de overschrijdingsmogelijkheid ten opzichte van de in artikel 21.2.3 onder a. bepaalde goothoogte en de onder h. bepaalde goot- en bouwhoogte. Deze overschrijdingsmogelijkheid is toegevoegd.

In artikel 21.2.9, onder b. is abusievelijk de regeling uit de bouwverordening Heemstede aangehouden, waar moet worden uitgegaan van de regeling uit de aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften. Als gevolg hiervan is dit artikelonderdeel gewijzigd in: "b. voor een bouwwerk met een ligging anderszins wordt de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein als peil aangehouden."

In artikel 21.2.10 is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1, onder j." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1, onder i."

Leiding-Gas en Leiding-Water

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 20 juni 2012 is in de artikelen 22.3.1 en 23.3.1 de zinsnede "mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding" gewijzigd in "mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad".

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten is uitgebreid met de categorie "vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken" met daarin opgenomen het maken van consumptie-ijs, het bakken van brood en banket en het maken van chocolade.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 december 2012



Verbeelding:

Borneostraat 23

Op de verbeelding is de goothoogte van een deel van de zijgevel van dit pand gewijzigd van 4 meter in 6 meter omdat hier sprake is van een opgetrokken gevel.

Celebesstraat 16

De bestemming "Bedrijf-1" is gewijzigd in "Gemengd-1", waarmee de planologische regeling in overeenstemming is gebracht met de feitelijke situatie.

Aanduiding sba-dd

Ter plaatse van de aanduiding sba-dd is het toegestaan dakkapellen op 2 verschillende hoogtes op het achterdakvlak te plaatsen. Ten opzichte van het ontwerp zijn er in de Indische wijk enkele locaties toegevoegd waar dit mogelijk wordt gemaakt.

Glipper Dreef 192

De vorm van het bouwvlak bleek niet overeen te komen met de vorm van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het bouwvlak is aangepast conform de vorm van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Cloosterweg 21

Naar aanleiding van een verleende ontheffing is de goothoogte van een deel van het hoofdgebouw aangepast naar 5 meter.

Camplaan 14

Naar aanleiding van een verleende ontheffing voor het optrekken van een deel van de zijgevel is de goothoogte van een deel van het hoofdgebouw aangepast van 3 meter naar 6 meter

Toelichting:

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop "Wonen" is de toelichting uitgebreid met de regeling van de woonwagenstandplaatsen aan de Ringvaartlaan.

Voor zover de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan achterhaald is door de tijd, is deze geactualiseerd.

Inpassingsplannen

Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is een tweetal planologische maatregelen onherroepelijk geworden, te weten de functiewijziging van het pand aan de Javalaan 30 ten behoeve van de vestiging van een makelaarskantoor en de toevoeging van een aardgasvulstation en twee afleverzuilen aan het benzinstation aan de Cruquiusweg. Deze maatregelen zijn conform de bepalingen uit de Wro ingepast in het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" biedt een goed juridisch kader voor het ruimtelijk beleid voor het zuidoosten van Heemstede dat ten minste 10 jaar mee kan.

Conclusies

Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijke vereiste.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied van de gemeente digitaal beschikbare bestemmingsplannen te hebben. Gemeenten hebben vanaf 1 juli 2008 vijf

jaar de tijd om aan deze verplichting te voldoen. Het vaststellen van dit bestemmingsplan past in deze wettelijke verplichting. Voldoen gemeenten hieraan niet, dan vervalt de mogelijkheid om leges te heffen op de in dat betreffende gebied aangevraagde bouwvergunningen.

Het bestemmingsplan past in het ingezette beleid

De Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingplan "Woonwijken zuidoost" is in mei 2011 vastgesteld en in juni 2011 gepubliceerd. Het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betreft een uitwerking van het toen gepubliceerde beleid.

Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening voor het gebied

Op grond van artikel 3.1 Wro wordt een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het voorgestelde ruimtelijk beleid. Er is bovendien sprake van een conserverend bestemmingsplan. De systematiek voorziet dan ook in een helder plan dat de komende tien jaar in een goede ruimtelijke ordening in het plangebied kan voorzien.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Voorst zijn er ter verbetering enkele ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aangebracht. Deze ambtshalve aanpassingen zijn qua aard en omvang niet zodanig dat er als gevolg daarvan sprake is van een wezenlijk ander plan. De aanpassingen geven dan ook geen aanleiding om opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

FINANCIËN

De navolgende tekst bij dit onderdeel is exact dezelfde als bij de aanbidding van het ontwerp-bestemmingsplan, is dus niet aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging en de ontvangen zienswijzen en is opnieuw toegevoegd omdat nu het definitieve door de raad te nemen besluit wordt voorgelegd.

Omdat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, is door bureau "Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur" een risicoanalyse van eventuele planschade uitgevoerd. Uit de risicoanalyse is een bevestiging van de aanwezigheid van planschaderisico naar voren gekomen. Dit risico is echter voor een deel weggenomen, doordat de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 zijn bekendgemaakt en er door de raad geen voorbereidingsbesluit is genomen. Hierdoor kon gedurende ruim twee jaar nog gebruik worden gemaakt van de (bouw)mogelijkheden, die de nu geldende bestemmingsplannen bieden en wordt het op grond van de jurisprudentie redelijk geacht dat deze planschade voor rekening van de verzoeker blijft. Voor een drietal voorgenomen maatregelen wordt in de risicoanalyse een planschaderisico voorzien. Voor het pand Cloosterweg 4 is een reparatie beoogd van de goot- en bouwhoogte (deze zijn in het geldende bestemmingsplan abusievelijk niet vermeld). Toepassing van deze maatregel levert een planschaderisico op van ca. € 25.000. Naar aanleiding hiervan is er vooralsnog voor gekozen om de huidige situatie, dus zonder vermelding van goot- en bouwhoogte, overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Vervolgens zal de eigenaar van het pand worden bericht dat bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan de goot- en bouwhoogte zal worden afgestemd op de feitelijke situatie. Wanneer voor de bestemmingsplanwijziging een termijn van tenminste 1 jaar wordt aangehouden, ontstaat voor de eigenaar de situatie dat de planschade voor zijn rekening blijft op grond van het voorzienbaarheids criterium.

Voor de wijk Merlenhoven is als uitgangspunt genomen dat de algemene uitgangspunten over de mogelijkheden voor erfbebouwing ook worden toegepast op deze wijk. Bekeken is of deze regeling leidt tot indirecte planschade (van directe planschade is geen sprake omdat de erfbebouwingmogelijkheden toenemen). Aangezien de achtertuinen in de huidige regeling (in tegenstelling tot wijken alleen de bestemming "Tuin" hebben waarop zeer beperkt gebouwd mag worden, ontstaat er voor een substantieel aantal percelen in de wijk een planologisch nadeliger situatie.

Doorslaggevend voor dit oordeel is de omstandigheid dat het uitzicht in de oude planologische situatie niet vergaand belemmerd kon worden door bouw mogelijkheden in de achtertuinen, althans concentreerden de bouw mogelijkheden zich met name direct aan de achtergevel van de woningen (serre). Hierdoor hadden de achtertuinen een open en groen karakter.

Bij volledige toepassing de van algemene erfbebouwingmogelijkheden voor de nieuwe bestemmingsplannen wordt het voor de burens mogelijk om een belangrijk deel van de achtertuin vol te bouwen, terwijl bij de eigen toegenomen bouw mogelijkheden de vraag ontstaat in hoeverre een volledige benutting van de bouw mogelijkheden nog tot waardeverhoging leidt. Aan een onbebouwd stuk tuin moet ook een bepaalde waarde worden toegekend.

Overigens gaat dit aspect nadrukkelijk niet op bij de andere wijken, omdat daar in de oude bestemmingsplannen al een substantieel aantal m² aan erfbebouwing werd toegestaan. Om deze reden kan het principe van de nadeelcompensatie in die wijken (en ook in de wijken van de bestemmingsplannen "Woonwijken noordwest" en "Centrum en omgeving") wel worden toegepast.

Het planologisch nadeel is bepaald op 2,5% en overstijgt derhalve het voor indirecte planschade geldende normaal maatschappelijk risico van 2% met 0,5%. Uiteindelijk zal per woning moeten worden gezien of er wel of geen sprake is van een overschrijding van de genoemde 2%, zodat de exacte hoogte van het planschaderisico in het kader van deze risicoanalyse niet valt te bepalen. Vast staat dat het risico speelt voor een substantieel aantal woningen. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een reëel en substantieel planschaderisico. Het overnemen van de algemene uitgangspunten over de mogelijkheden voor erfbebouwing is op grond van het planschaderisico dan ook niet aanvaardbaar.

Vervolgens is gekeken naar de mogelijkheden voor een verruiming van de erfbebouwingregeling binnen de grenzen van het planschaderisico.

Dit heeft geleid tot een regeling in het ontwerp-bestemmingsplan, waarbij de mogelijkheden voor erfbebouwing voor de wijk Merlenhoven in beperkte mate wordt uitgebreid. Aan de achterzijde van de woning wordt een aan- en uitbouw van 3 meter over de gehele gevel toegestaan. Daarnaast wordt binnen de woonbestemming een gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van maximaal 15 m² toegestaan. Met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan het toegestane gezamenlijke oppervlak van een aan- en uitbouw, een bijgebouw of een overkapping nog eens worden vergroot tot 25 m². Net als in de overige wijken zal wel gelden dat tenminste 25 m² onoverdekt en onbebouwd moet blijven, maar dat op elk perceel in ieder geval 25 m² aan erfbebouwing mag worden gebouwd.

Voor het sportpark is een regeling opgenomen ten behoeve van het houden van niet aan de bestemming gerelateerde evenementen, zoals een (ruil)beurs, tentoonstelling of voorstelling. De jurisprudentie schrijft voor dat dit soort evenementen, ook al vinden die incidenteel plaats, positief moeten worden bestemd.

Het houden van een evenement levert een planologisch nadeliger situatie op voor de direct aanwonenden van het sportpark als gevolg van bijvoorbeeld geluidhinder en de publieksaantrekkende werking. Dit nadeel beperkt zich weliswaar tot 12 dagen per jaar, maar geeft niettemin een intensivering van het gebruik van het sportpark die leidt tot een waardevermindering van de naastgelegen panden die het normaal maatschappelijk risico van 2% overtreft. Het planschaderisico kan om te beginnen aanzienlijk worden beperkt door te bepalen dat evenementen alleen in het sportcomplex mogen worden gehouden. In dat geval blijft het planschaderisico beperkt tot de panden aan de overzijde van het sportcomplex. De waardevermindering is voor deze woningen bepaald op 3% (een overschrijding van 1% van het normaal maatschappelijk risico), uitgaande van de worst-case-benadering dat het begrip "dag" moet worden

gezien als een periode van 24 uur en een evenement dus ook in de nachtelijke uren kan plaatsvinden. Wanneer bijvoorbeeld de nachtelijke uren worden uitgesloten of het aantal evenementen wordt verlaagd tot 9 of 10, dan ontstaat reeds de situatie dat het planschaderisico binnen het normaal maatschappelijk risico blijft.

Op grond van dit oordeel van bureau "Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur" is aan de definitie van het begrip "evenement" toegevoegd dat dit dient plaats te vinden tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Met deze tijden is aansluiting gezocht bij de dagindeling uit de milieuregelgeving (de dag- en avondperiode).

JURIDISCH KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

PLANNING/UITVOERING

6 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 het aflopen van de beroepstermijn zal het plan in werking treden. Naar verwachting zal dit eind februari 2013 zijn.

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De vaststelling zal conform artikel 3.8 Wro worden gepubliceerd in Heemstede nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In Heemstede nieuws zal een artikel worden geplaatst.

Het bestemmingsplan zal dan tevens digitaal raadpleegbaar zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tenslotte zal ook een kennisgeving worden gezonden aan het rijk, de provincie en het waterschap en zal aan hen het bestemmingsplan digitaal worden verzonden.

BIJLAGEN

1. Toelichting en regels bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (incl. nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (Noord)
3. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (Zuid)
4. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (Legenda)
5. Lijst indieners zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (Niet openbaar)
7. t/m 14. Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" (8 zienswijzen)
15. Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 4 april 2012
16. Notitie inzake de inspraak op het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" tijdens de behandeling in de commissie Ruimte d.d. 17 september 2012
- 17 t/m 19. Inspraakdocumenten van de behandeling in de commissie Ruimte d.d. 17 september 2012

