

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2013

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening"

SAMENVATTING

Op 4 juli 2013 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening" ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp ook niet aangepast. Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten zoals die voor dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening" vast te stellen.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPgh1centrumeo-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.BPgh1centrumeo-0201.DGN;
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 27 augustus 2013

besluit:

Het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPgh1centrumeo-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.BPgh1centrumeo-0201.DGN;

De raad voornoemd, 31 oktober 2013

de griffier,



de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2013

INLEIDING

Aanleiding

Bij brieven van 25 mei 2011, respectievelijk 5 juni 2011 hebben de eigenaren van de percelen Kees van Lentsingel 1 en Van Wijkplein 10, 11 en 15 verzocht om (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving".

In dit bestemmingsplan is aan de grond ter plaatse van de betrokken carports de bestemming "Tuin" toegekend. In het geval van de percelen Van Wijkplein 10, 11 en 15 is deze bestemming voorzien van de specifieke bouwaanduiding "overkapping".

Bij de overige woningen uit het complex zijn de carports opgenomen in het bouwvlak van het hoofdgebouw en hebben deze de bestemming "Wonen". Daarmee wordt het mogelijk om op de plek van de carport bijvoorbeeld een garage te bouwen. Ook kan daar bovenop nog de verdiepingslaag worden uitgebreid. Die bouw mogelijkheden hebben verzoekers niet. Met een honorering van de gevraagde wijziging krijgen verzoekers dezelfde bouw mogelijkheden als bij de overige woningen uit het complex.

In de vergadering van 27 oktober 2011 heeft u in eerste instantie besloten deze verzoeken af te wijzen op grond van het feit dat het risico op planschade en precedentwerking niet op voorhand kunnen worden uitgesloten en de verzoekers niet bereid zijn om het eventuele planschaderisico voor eigen rekening te nemen.

Tegen dit besluit is door de verzoekers bezwaar aangetekend. In het kader van de beslissing op dit bezwaar is door u afgewogen dat de bezwaren van verzoekers weliswaar ongegrond zijn, maar dat de benoemde risico's (planschade en precedentwerking) dusdanig klein zijn, dat hij in dit specifieke geval aan het belang van verzoekers een groter gewicht heeft toegekend.

Op grond hiervan heeft u in de vergadering van 24 mei 2012 aan ons college opdracht gegeven om de voorbereiding van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" te starten zonder daarbij een verhaalsovereenkomst voor de eventuele planschade te verlangen.

Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" voor wat betreft het bouwvlak en het oppervlak van de bijbehorende carports van de percelen L. van Wijkplein 10, 11, 14 en 15 en van het perceel Kees van Lentsingel 1. Met de planologische regeling wordt volledig aangesloten bij de regeling, die als basis voor de nieuwe bestemmingsplannen is gehanteerd.

Overigens geldt voor de carport van het perceel Van Wijkplein 14 dezelfde planologische regeling als voor de bovengenoemde percelen. De eigenaar van dit perceel heeft geen verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend.

Aangezien het niet wenselijk is om voor dit perceel als enige van het complex van in totaal 18 woningen de oude planologische situatie in stand te laten, is ook dit perceel in de wijziging betrokken.

Procedure

Het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening" doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4).

Op 4 juli 2013 heeft ons college het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" 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 overheid instanties en de betrokken buurgemeenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen.

MOTIVERING

Resultaat terinzagelegging

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen. Van het Rijk en de provincie Noord-Holland zijn geen zienswijzen ontvangen. Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een positief wateradvies ontvangen.

De terinzagelegging heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Voorts zijn er geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2013

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening" biedt een goed juridisch kader voor de gevraagde planologische regeling.

Conclusies

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 bestemmingsplan "Centrum en omgeving" zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Mede gezien de marginale wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" kan worden gesteld dat met de ruimtelijke onderbouwing van dat bestemmingsplan, aangevuld met het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid, dat in het kader van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening" voldoende is onderbouwd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen belemmering voor de vaststelling van de gevraagde planologische regeling.

De terinzagelegging heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassingen op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Voorts is er geen aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve aanpassingen. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met de vaststelling van dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

FINANCIËN

Door bij de opdrachtverlening aan uw college te bepalen dat er geen verhaalsovereenkomst voor de eventuele planschade wordt verlangd, heeft de raad de consequentie aanvaard dat eventuele planschade als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente komt.

De enige wijziging ten opzichte van het geldende regime, zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving", betreft de uitbreiding van de bouwvlakken met het oppervlak van de carports.

Om te bepalen of er sprake is van een planschaderisico, is door bureau Langhout en Wiarda juristen en rentmeesters een analyse opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van directe planschade, aangezien de bouw mogelijkheden op het eigen perceel toenemen. Voorts is er naar verwachting geen sprake van indirecte planschade, die boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de planologische maatregel uitstijgt.

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingplan komt op dit punt dan ook niet in het geding.

JURIDISCH KADER

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

PLANNING/UITVOERING

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 december 2013 zijn.

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De vaststelling zal conform artikel 3.8 Wro worden gepubliceerd in Heemstede nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. 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 zullen de verzoekers worden geïnformeerd.

BIJLAGEN

1. Toelichting en regels ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke Herziening (611057);
2. Verbeelding ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke Herziening (611070);



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2013

3. Risicoanalyse ontwerp-bestemmingsplan "Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke Herziening (604481);
4. en 5. Aanvragen van verzoekers voor de wijziging van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" (523911 en 525865).