

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 maart 2013



ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost"

SAMENVATTING

Op 7 juni 2012 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 18 juli 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 enkele punten aangepast. Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" 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 noordoost", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPnoordoost-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.BPnoordoost-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 19 februari 2013

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen;
2. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
3. Het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPnoordoost-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.BPnoordoost-0201.DGN;

De raad voornoemd, 28 maart 2013

de griffier,

de voorzitter,

INLEIDING

In het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik in de Schilderswijk, de Componistenwijk, het terrein van het Spaarne Ziekenhuis en het terrein van het bouwplan "Watertoren".

Hoofddoel van het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" 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 juni 2012 hebben burgemeester en wethouders 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 overheidinstanties en de betrokken buurgemeenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingekomen.

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 noordoost", zoals deze door ons college op 19 februari 2013 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:

Gemengd-3

Aan artikel 4.1.1 is een nieuw onderdeel e. toegevoegd, luidende: "horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2"". De overige onderdelen van dit artikel zijn als gevolg hiervan vernummers.

In verband met het bovenstaande is in artikel 4.4.1, onder b. de zinsnede "uitgezonderd horecabedrijven – categorie 1 ter plaatse van de aanduiding "horeca" en beperkte horecavoorziening binnen de functie detailhandel" gewijzigd in "uitgezonderd horecabedrijven – categorie 1 ter plaatse van de aanduiding "horeca", horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" en beperkte horecavoorziening binnen de functie detailhandel".

Verbeelding:

Jan van Goyenstraat 33

De aanduiding "horeca" (h) is gewijzigd in "horeca van categorie 2" (h=2).

Marisplein 5

Het bouwvlak is aan de noordzijde uitgebreid met 1,70 meter, respectievelijk 6,40 meter met een goot- en bouwhoogte van 4 meter.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 maart 2013



Johan Wagenaarlaan 29

De grens tussen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is in overeenstemming gebracht met het oude bestemmingsplan.

Pieter Aertzlaan 14

De bestemming "Maatschappelijk" (M) is gewijzigd in "Wonen" (W) en de hierdoor vervallen bestemmingsgrens is gewijzigd in een hoogtescheidingslijn. Aan het gehele bouwvlak is de aanduiding "maatschappelijk" (m) toegevoegd.

Toelichting:

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de toelichting.

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 noordoost".

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

De omschrijving van het begrip "Kapopbouw" beperkt onbedoeld de plaatsing van een kapopbouw op een (half)vrijstaande woning. In verband hiermee is het deel van de omschrijving, luidende "in één of beide dakvlakken" gewijzigd in: "in één of meer dakvlakken".

Het begrip "Staat van bedrijfsactiviteiten" met de bijbehorende omschrijving zijn verwijderd, aangezien er geen staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan aanwezig is.

Wijze van meten

In artikel 2.3.1, onder b. is de zinsnede "Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen" gewijzigd in "Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen, kapopbouwen en dakterrassen".

In artikel 2.3.2 is in de aanhef de zinsnede "De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen indien" gewijzigd in: "De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen onder de volgende voorwaarden".

Bedrijf-1

In artikel 3.1.1 is onderdeel e. (openbare nutsvoorzieningen) verwijderd, aangezien deze al zijn opgenomen onder a. van dit artikel.

Als gevolg van bovenstaande wijziging is artikel 3.2.2 de zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder h." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder g."

Gemengd-3

Door de toevoeging van een nieuw onderdeel e. aan artikel 4.1.1 (zie de wijzigingen bij onderdeel 2. "Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen") is de verwijzing in artikel 4.2.3 niet meer correct. In de aanhef is de zinsnede "Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder n. genoemde bouwwerken" gewijzigd in "Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder o. genoemde bouwwerken".

Gemengd-8

In artikel 5.1.1 is het bepaalde onder f. abusievelijk in de bestemmingsomschrijving opgenomen in plaats van onder de gebruiksregels. In verband hiermee is onderdeel f. verwijderd en is als (nieuw) artikel 5.4.3 toegevoegd: In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder a. is wonen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten".

Als gevolg van bovenstaande wijziging is artikel 5.2.2 de zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder p." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder o."

Gemengd-14

In artikel 6.1.1, onder c. is de zinsnede "wonen, ter plaatse van de aanduiding "wonen"" gewijzigd in "wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroep, ter plaatse van de aanduiding "wonen"".

Aan artikel 6.4.1. is toegevoegd:

- "d. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
- e. het gebruik van een bijgebouw voor een aan-huis-gebonden beroep."

In verband met het bovenstaande is artikel 6.4.2 toegevoegd, inhoudende:

"Voor de omvang van een aan-huis-gebonden beroep geldt de volgende regel:
de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep mag niet meer bedragen dan 25 % van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²."

In artikel 6 is abusievelijk geen afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van een seksinrichting opgenomen. Dit is alsnog geschied door de toevoeging van artikel 6.5.1.

Groen

In artikel 7.1.1 onder l. is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinsnede "speelvoorzieningen, anders dan de onder f. bedoelde speelterreinen" is gewijzigd in "speelvoorzieningen, anders dan de onder h. bedoelde speelterreinen";

In artikel 7.2.3 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinsnede "Voor het bouwen van de in artikel 7.1.1 onder n. genoemde bouwwerken" gewijzigd in "Voor het bouwen van de in artikel 7.1.1 onder o. genoemde bouwwerken".

Recreatie

Bij de bouwregels is artikel 10.2.1, luidende "Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, overkappingen of onderbouwingen worden gebouwd." weggevalen uit de tekst. Dit artikel is alsnog toegevoegd.

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de begripsomschrijving van "garage" is in artikel 13.1.1, onder d. de zinsnede "stallingen van vervoermiddelen en andere niet voor de (detail)handel bestemde goederen" gewijzigd in "stallingen van vervoermiddelen en andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen".

In artikel 13.1.1 is in onderdeel h. de zinsnede "parkeervoorzieningen" gewijzigd in "parkeervoorzieningen, anders dan de onder e. bedoelde parkeervoorzieningen".

In artikel 13.2.2 is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1, onder q." is gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1, onder p."

Wonen

In artikel 15.1.1 is onderdeel e. (maatschappelijke instellingen, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke") verplaatst van de ondergeschikte functies naar de (hoofd)functies. Als gevolg hiervan is dit onderdeel nu onderdeel b. geworden en zijn de overige onderdelen voorzover nodig vernummerd.

Artikel 15.2.1, onder e. is gewijzigd in: "in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1, onder d. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – goothoogte gevel 6m" de goothoogte van één van de gevels van het hoofdgebouw ten hoogste 6 meter bedragen".

In artikel 15.2.2 is onderdeel e. verwijderd in verband met het feit dat het maximum bebouwingspercentage voor de betreffende percelen is vervangen voor een exacte aanduiding van de betreffende erfbebouwing in de verbeelding.

Als gevolg van het bovenstaande is in artikel 15.2.5, onder b. de zinsnede "de in artikel 15.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder f. bepaalde goot- en bouwhoogte" gewijzigd in "de in artikel 15.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder e. bepaalde goot- en bouwhoogte"

Artikel 15.2.6 is abusievelijk als zelfstandig artikel opgenomen en komt bovendien niet overeen met de voorgenomen regeling. Het artikel komt te vervallen en de overige artikelen worden voor zover nodig vernummerd.

Voorts wordt artikel 15.2.5 wordt als volgt uitgebreid:

- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – dakterras hoofdgebouw" mag een dak terras op een hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten behoeve van een dakterras, als bedoeld onder c. mag de in artikel 15.2.1, onder d. bepaalde goothoogte worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras;

In de artikel 15.2.7, 15.2.8 en 15.2.9 is abusievelijk niet de minimale vrije doorgang van 4 meter uit de vrijstelling van het bouwplan "Watertoren" opgenomen. Dit is alsnog geschied.

In artikel 15.2.11 zou de zinsnede "mag de bovenste bouwlaag voor maximaal 50% worden bebouwd." tot onduidelijkheid kunnen leiden en is daarom gewijzigd in "mag het oppervlak van de bovenste bouwlaag maximaal 50% van het bouwvlak bedragen."

In artikel 15.2.13 is nu niet geregeld dat er ook een hogere parkeernorm mag worden aangehouden, hoewel hiertegen geen bezwaar bestaat. In verband hiermee is de zinsnede "mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning" gewijzigd in "mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm van tenminste 1,8 parkeerplaats per woning"

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 28 maart 2013



De onderdelen b. en c. van artikel 15.4.2 zijn tekstueel aangepast, met als doel om de intentie van de afwijking te verduidelijken.

Leiding-Gas

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 20 juni 2012 is in artikel 16.3.1 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".

In artikel 16.4.1, onder a., c. en f. is de toevoeging "dieper dan 30 cm" komen te vervallen.

Waarde-Archeologie 5

In de artikelen 19.4.1, onder b. en 19.5.2, onder d. is een foutieve verwijzing opgenomen. In beide gevallen is artikel 20 vervangen door artikel 19.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 22.2 wordt abusievelijk aangegeven dat van de binnenplanse afwijkmogelijkheid uit artikel 22.1, onder a. "kan worden afgeweken, indien:". De aanhef van artikel 22.2 wordt gewijzigd in: "De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.1, onder a., wordt alleen verleend indien:"

Verbeelding

Bachlaan 30;
Beethovenlaan 9, 66;
Franz Lisztlaan 1, 9;
Franz Schubertlaan 29, 48;
H.W. Mesdaglaan 1, 4;
J.C. van Oostzanenlaan 8;
Jacob de Witstraat 3, 20, 21;
Jacob van Ruisdaellaan 44;
Jeroen Boschlaan 5, 7, 19, 21, 23, 25;
Johan Wagenaarlaan 15;
Johannes Vermeerstraat 23, 24, 26, 37;
Jozef Israëlsplein 1;
Meindert Hobbemastraat 2, 31, 33, 36, 46;
Pieter de Hooghstraat 22;
Wagnerkade 73;
Willem van de Veldekade 23;

De bouwvlakken zijn niet overeenkomstig de uitgangspunten van de nieuwe erfbebouwingsregeling ingetekend. De bouwvlakken zijn alsnog hiermee in overeenstemming gebracht.

Breitnerweg 2;

Heemsteedse Dreef 126;

Jan Steenlaan 9;

Mozartkade 13;

Pieter Aertszlaan 10;

Rembrandtlaan 31;

Het bouwvlak is abusievelijk niet in overeenstemming met de oude planologische situatie ingetekend. Dit is alsnog geschied.

Franz Léharlaan 1 t/m 67 (oneven)

De erfbebouwing aan de voorzijde van de woningen is niet geheel overeenkomstig de uitgangspunten voor de erfbebouwing van de nieuwe bestemmingsplannen ingetekend. Dit is alsnog geschied door het

maximum bebouwingspercentage te vervangen voor een exacte aanduiding van de betreffende erfbouw.

Groenstrook Heemhaven

Op de groenstrook aan het Heemsteeds Kanaal ten oosten van "De Heemhaven" is in het oude bestemmingsplan tevens een jachthaven toegestaan. Deze functie is abusievelijk niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de verbeelding is voor deze strook alsnog de aanduiding "jachthaven" toegevoegd.

Heemsteedse Dreef 262;
Johannes Verhulstlaan 13;
Marisplein 1 en 4;
Richard Strausslaan 2, 4, 6 en 8;
Wagnerkade 21;

De begrenzing tussen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" is abusievelijk niet overeenkomstig het oude bestemmingsplan ingetekend. Dit is alsnog geschied, voor zover relevant met inachtneming van de uitgangspunten voor de erfbouw van de nieuwe bestemmingsplannen.

Hendrik Andriessenlaan

De meeste woningen in het in aanbouw zijnde project Watermuziek (Hendrik Andriessenlaan) hebben een asymmetrisch zadeldak: één lage en één hoge goot. Enkele woningen staan echter een kwartslag gedraaid, zodat de term zijgevel voor die woningen niet correct is en de specifieke bouwaanduiding "goothoogte zijgevel 6m" (sba-z6) niet toereikend. Deze is vervangen door de specifieke bouwaanduiding "goothoogte gevel 6m" (sba-ge6).

Jan Miense Molenaerplein

De gehele groenstrook is tevens aangeduid als "speelvoorziening", maar alleen het westelijk deel is voorzien van (hogere) speeltoestellen. De omvang van het aanduidingsvlak voor het speelterrein is teruggebracht tot dit westelijk deel.

Jeroen Boschlaan 25

Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met een verleende vrijstelling. Voor de oostelijke uitbouw zijn een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3 m en 5 m.

Marisplein 5

De planologische regeling voor het perceel van de Roei- en zeilvereniging is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en met het ter plaatse geldende peil. Als gevolg hiervan zijn alle hoogtematen uit het ontwerp-bestemmingsplan, hoger dan 4 meter, met 1 meter verhoogd.

Johan Wagenaarlaan 29

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in overeenstemming gebracht met een verleende vrijstelling en verhoogd tot 10 m.

Tooropkade 1

De hoogtescheidingslijn binnen het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met die uit het oude bestemmingsplan.

Waterhof 36 t/m 63

Aan vier kleine delen van het bouwvlak is geen goot- en bouwhoogte toegekend. De hoogtematen zijn afgestemd op de feitelijke situatie.

Waterpark / Cruquiusweg 1

Aan de strook ten noorden van Cruquiusweg 1 zijn de bestemmingen "Gemengd-8" en "Verkeer" toegekend. Dit is in afwijking van de vrijstelling voor bouwplan Watertoren, waarin de strook bestemd is als "Verblijfsgebied". Met inachtneming van de bestemmingsmethodiek voor de nieuwe bestemmingsplannen is aan de strook nu de bestemming "Groen" gegeven.

Watertoren, Accent

Aan het bouwvlak voor de toekomstige toren in bouwplan Watertoren is geen goot- en bouwhoogte toegekend. De hoogtematen zijn alsnog overgenomen uit de verleende vrijstelling.

Watertoren, Nijverheidsweg 5-7

De begrenzing tussen de bestemmingen "Verkeer" en "Tuin" is in overeenstemming gebracht met de vrijstelling voor bouwplan Watertoren.

Wipperplein 10 t/m 14

Ter plaatse van het buiten het bouwvlak gelegen deel van de parkeergarage ontbreekt de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-parkeergarage b" (sv-pgb). Deze aanduiding is toegevoegd.

Wipperplein / Zwaaihaven

De begrenzing tussen de bestemmingen "Verkeer" en "Water" is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Toelichting

Paragraaf 1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Aan het overzicht van de geldende bestemmingsplannen is bestemmingsplan "Haven" toegevoegd.

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop "Gasleiding" is de toelichting uitgebreid met de omgevingsvergunningregeling voor het uitvoeren van een werk.

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, zijn er geen planologische maatregelen onherroepelijk geworden. Er vinden dan ook geen inpassingen in het bestemmingsplan plaats.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" 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 bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" 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

In het kader van de procedures voor de bestemmingsplannen "Woonwijken zuidoost", "Woonwijken noordoost" en "Centrum en omgeving" is al uitgebreid onderzoek gedaan naar de eventuele planschade, die zou kunnen voortvloeien uit het voor het plangebied beoogde ruimtelijk beleid.

Voor dit bestemmingsplan is geïnventariseerd of er in het plangebied gelijkwaardige situaties aanwezig zijn aan de situaties die in het genoemde onderzoek zijn betrokken. Dit betreft met name de algemene uitgangspunten zoals bijvoorbeeld de erfbouwingsregeling.

Aangezien al bij de voorbereiding van de wijziging van alle bestemmingsplannen is onderkend dat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, zijn er maatregelen getroffen om dit risico weg te nemen. Door de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 bekend te maken en geen voorbereidingsbescherming te laten plaatsvinden, kon drie jaar (juni 2009 - juni 2012) nog gebruik worden gemaakt van de (bouw)mogelijkheden, die de oude bestemmingsplannen boden. De jurisprudentie heeft uitgewezen, dat het in dat geval redelijk is dat deze planschade voor rekening van de verzoeker blijft.

Tenslotte is voor de planologische wijzigingen, die in de voorbereiding op dit bestemmingsplan wenselijk zijn gebleken en nog niet eerder zijn beoordeeld, een risicoanalyse opgesteld. Voorzover de risicoanalyse heeft uitgewezen dat de beoogde planologische wijzigingen leiden tot planschade, zijn deze niet of aangepast in het bestemmingsplan opgenomen.

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 juni 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 noordoost" (incl. nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan)
2. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (Noord)
3. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (Midden)
4. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (Zuid)
5. Verbeelding bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (Legenda)
6. Lijst indieners zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (**Niet openbaar**)
7. t/m 16. Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (10 zienswijzen)
17. Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 7 juni 2012
18. Aanvulling op de risicoanalyse bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" voor de locatie Marisplein 5
19. Reactie eigenaar op de aanvullende analyse en taxatie locatie Marisplein 5