



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2017

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede

SAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede heeft vanaf 15 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens een periode van zes weken kon een ieder op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Er zijn negen zienswijzen ontvangen. Geen van de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede kan nu worden vastgesteld.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

BESLUIT B&W

1. de nota van beantwoording van zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede vast te stellen;
2. de raad voor te stellen de ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan over te nemen;
3. de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 te Heemstede', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met IMRO code NL.IMRO.0397.BPReggelaan14-0201 vast te stellen;
4. 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 12 september 2017

besluit:

1. de ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan over te nemen;
2. het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 te Heemstede', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met IMRO code NL.IMRO.0397.BPReggelaan14-0201 vast te stellen.

De raad voornoemd, 19 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2017

AANLEIDING

Het perceel Reggelaan 14 en 14a was jaren in gebruik voor een peuterspeelzaal, maar dat gebruik is beëindigd. Momenteel wordt het gebouw gebruikt voor de huisvesting van statushouders. Per 1 juli 2018 houdt dat gebruik eveneens op. Het perceel is daarna niet langer nodig voor gemeentelijke doeleinden en kan om die reden worden verkocht. Het perceel wordt geschikt gemaakt voor de bouw van een duurzame woning.

Voor de bouw mogelijkheden op de percelen heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Direct omwonenden van het perceel hebben twee varianten voor de invulling van het perceel gemaakt en aan de gemeente voorgelegd. Na diverse besprekingen in het college en de commissie Ruimte heeft het college op 1 november 2016 besloten om in overeenstemming met het advies van de commissie Ruimte van 13 oktober 2016 variant 2 uit te werken en daarvoor een bestemmingsplan op te stellen.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening komt een bestemmingsplan via de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure tot stand. Voordat de raad een bestemmingsplan vaststelt, leggen burgemeester en wethouders een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zodat een ieder daarop een zienswijze kan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede heeft vanaf 15 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens een periode van zes weken kon een ieder op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Er zijn negen zienswijzen ontvangen. Geen van de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede kan nu worden vastgesteld.

MOTIVERING

Bouwvoornemen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reggelaan 14 te Heemstede' is opgesteld na het doorlopen van een uitgebreid participatietraject met de direct omwonenden van het perceel en waarbij na voordracht door die omwonenden door het college een ontwikkelingsvariant is gekozen. Deze variant gaat uit van een bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' en de verlegging van het bouwvlak centraal op het perceel. Tevens zullen bij deze variant delen van het huidige perceel worden verkocht aan eigenaren van de buurpercelen Reggelaan 12a en 16, waarop eveneens de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' komen te liggen.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Qua bouwoppervlakte en -volume is het bouwplan passend in de huidige stedenbouwkundige structuur van de Reggelaan. Het bouwvoornemen is voorts getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en milieuregelgeving. Geconcludeerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve wordt verder verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan, waarin de resultaten van het onderzoek zijn weergegeven.

Procedure

Voordat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, legt het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zodat een ieder binnen de termijn van zes weken een zienswijze kan indienen. Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat moet vooroverleg worden gevoerd met betrokken overheden en diensten.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan het hoogheemraadschap Rijnland en Waternet. Rijnland heeft aangegeven geen aanleiding te hebben om opmerkingen te maken. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat vooroverleg niet nodig is omdat het plan geen provinciale belangen raakt. Waternet heeft niet gereageerd.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2017

Meestal wordt gelijktijdig met het vooroverleg ook een uitgangspuntennotitie voor het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd zodat omwonenden hierop kunnen reageren. Vanwege het uitgebreide voortraject is daarvan in deze situatie afgezien. De omwonenden zijn wel ambtelijk geïnformeerd en zijn nogmaals per brief formeel geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt verder dat het college kennis geeft van de voorbereiding van een bestemmingsplan, als niet gelijktijdig een milieueffectrapportage wordt opgesteld en het bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Daarvan is hier sprake. Op 3 mei 2017 is daarom in de Heemsteder de voorbereiding van het bestemmingsplan bekendgemaakt.

Zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 14 juni 2017 gepubliceerd in de Staatscourant, de Heemsteder en op de gemeentelijke website. Op 15 juni 2017 tot 26 juli 2017 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tijdens deze periode zijn negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en met een zakelijke omschrijving van de gronden in een nota van beantwoording van zienswijzen opgenomen. Geen van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ambtshalve zijn er wijzigingen/aanpassingen in het nu vast te stellen bestemmingsplan 'Reggelaan 14 te Heemstede' aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen wijzigingen die verband houden met de transitie van ontwerpbestemmingsplan naar bestemmingsplan. In de regels is een verschrijving aangepast. Een lijst met deze wijzigingen is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gehecht en voorts separaat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

FINANCIËN

Opbrengsten

Het perceel Reggelaan 14 zal worden verkocht via een openbare verkoop. De verkoopprijs wordt nog bepaald door een lokale makelaar in overeenstemming met het Kader gemeentelijke vastgoedtransacties.

De delen van het voormalige perceel Reggelaan 14 / 14a aan weerskanten van het nieuwe perceel worden verkocht aan de eigenaren van de belendende percelen.

De eigenaar van Reggelaan 12a heeft een bod van € 156.880 gedaan op het zuidoostelijk gelegen gedeelte. Dit is € 56.880 hoger dan de getaxeerde waarde van € 100.000.

Het noordwestelijke strookje grond wordt verkocht als snippergroen. Volgens het Kader gemeentelijke vastgoedtransacties wordt de waarde van die grond bepaald via taxatie.

Hiertoe wordt nog opdracht verleend.

Kosten

De kosten die verband houden met de ontwikkeling worden betaald uit de opbrengst van de verkoop van de voorgenoemde percelen. De kosten bestaan uit:

- Plankosten
- Ambtelijke inzet
- Sloop- en bouwrijp maken
- Verkoopkosten, waaronder begrepen makelaar- en notariskosten
- Overige advieskosten.

Volgens het projectplan worden deze kosten bepaald aan de hand van offertes die overeenkomstig het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid worden opgevraagd.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2017

Planschade

Voor de risico's van planschade door de ontwikkeling op het perceel Reggelaan 14 is een risicoanalyse opgesteld. Uit deze analyse volgt dat er geen sprake is van planschade, omdat de planologische situatie in voordelige zin wijzigt en bovendien sprake is van een normaal maatschappelijke ontwikkeling, waardoor ook planschade voor eigen rekening dient te blijven als daarvan sprake zou zijn.

PLANNING/UITVOERING

	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	2 ^{de} krt '18	3 ^{de} kwt '18	4 ^{de} kwt '18
Ontw.bestemmingsplan												
Ter inzage												
Def. bestemmingsplan												
Beroepsprocedure												
Verkoop percelen												
Sloop / bouwrijp												
Bouw woning												

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Voortraject

Op 23 december 2014 heeft het college het voornemen uitgesproken om het perceel te verkopen. Op 16 maart 2015 wordt het voornemen besproken in de commissie Ruimte. Daarbij geeft de commissie aan dat de wensen van de insprekers en de buurtbewoners bij de planvorming betrokken moeten worden. In de maanden erna vindt een participatietraject plaats waarbij omwonenden zelf een plan ontwikkelen voor het perceel. Dit resulteert in twee varianten, die aan het college en de commissie worden voorgelegd. Uiteindelijk kiest het college na beraadslaging in de commissie Ruimte voor variant 2.

Huidige stand van zaken

Met variant 2 als uitgangspunt is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure ingegaan. Daarbij kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Betrokkenen zijn bovendien schriftelijk over de stappen in de procedure geïnformeerd en uitgenodigd om de vergadering van de commissie Ruimte bij te wonen. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen.

Vervolg

Het bestemmingsplan met de nota van beantwoording van zienswijzen wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad. Ook voor deze openbare besluitvorming worden omwonenden en degene die een zienswijze hebben ingediend uitgenodigd.

DUURZAAMHEID

Waarborging van de duurzaamheidsdoelstelling kan via twee manieren:

1. De verkoop kan plaatsvinden via openbare inschrijving, waarbij het bod vergezeld moet gaan met een ontwerp van de woning waarin de duurzaamheid tot uitdrukking komt.
2. De verkoop kan plaatsvinden tegen een hogere verkoopprijs, waarbij een deel kan worden terugverdiend. Hoe duurzamer de woning, hoe meer restitutie kan plaatsvinden. Daarmee wordt de koper gestimuleerd om de woning duurzaam te maken.

Welke duurzaamheidsdoelstelling gehaald moet worden en op welke wijze het perceel zal worden aangeboden wordt nog nader bepaald.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2017

BIJLAGEN

- kenmerk: 689810 onderwerp: milieuoadvies ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14
 - kenmerk: 689301 onderwerp: 05BR-ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede
 - kenmerk: 681019 onderwerp: 10BR-Reggelaan 14 en 14a vervolg keuze varianten
 - kenmerk: 694024 onderwerp: NIET OPENBAAR zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 gebundeld
 - kenmerk: 687851 onderwerp: planschaderisicoanalyse Reggelaan 14
 - kenmerk: 694852 onderwerp: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede geanonimiseerd
 - kenmerk: 694853 onderwerp: NIET OPENBAAR nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede niet-geanonimiseerd
 - kenmerk: 694850 onderwerp: toelichting bestemmingsplan Reggelaan 14 ter vaststelling
 - kenmerk: 694851 onderwerp: Regels bestemmingsplan Reggelaan 14 te Heemstede
 - kenmerk: 694023 onderwerp: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Reggelaan gebundeld en geanonimiseerd.
-