

Collegebesluit

Collegevergadering: 12 november 2019

Vanwege het beschermde karakter van het landgoed zijn de bestaande gebouwen specifiek opgenomen in het bestemmingsplan. Wijziging van de gebouwen is uitsluitend mogelijk binnen de bestaande bouwvlakken. Een wijziging van de bouwvlakken is mogelijk, maar daarvoor moet een wijzigingsprocedure doorlopen worden.

MOTIVERING

Stedenbouwkundige betere invulling van het perceel

De stedenbouwkundige positie van de villa is als kenmerkend te beschouwen ten opzichte van de oprijlaan van het landgoed. Het zuidelijke gedeelte van de oorspronkelijke oprijlaan ligt op een zichtas naar de Oude Kerk aan het Wilhelminaplein. Nadat de oprijlaan afbuigt in noordoostelijke richting naar het seminarie is de villa gepositioneerd in het verlengde van het zuidelijke gedeelte van de oprijlaan, midden op de zichtas naar de Oude Kerk. De zuidelijke kopgevel van de villa heeft een bijzondere en rijke uitstraling gekregen vanwege de positie ten opzichte van de benadering van de villa recht op deze kopgevel af. Na het afbuigen van de oprijlaan naar het seminarie begint ook het eigenlijke groene landgoed met waterpartijen.

De oostelijke langsgevel is volledig op dit landgoed georiënteerd en manifesteert zich als belangrijkste gevel langs de inmiddels afgebogen oprijlaan van het landgoed. Hier bevindt zich ook de oprijlaan en hoofdentree van de villa. Parallel aan de zuidelijke oprijlaan is later de Nijverheidweg aangelegd, direct tegen de grens van het landgoed. De villa ligt vanwege de positie ten opzichte van de oprijlaan hiermee relatief dicht tegen de westelijke rand van het landgoed. De westgevel is hiermee een ondergeschikte gevel geworden (achtergevel) in vergelijking met de gevel gericht op het landgoed. In 1903 kreeg de villa een uitbreiding aan de noordoostzijde. Iets terugliggend ten opzichte van de oostgevel waardoor de aanbouw enigszins ondergeschikt bleef, ondanks dezelfde bouwhoogte als het oorspronkelijke gebouw. Hiermee is de oorspronkelijke symmetrische opbouw van de oostgevel verdwenen.

Verdere uitbreidingen hebben altijd plaatsgevonden over de langs-as van het gebouw, telkens aan de noordoostzijde. Een losstaand 'washuis' aan de noordoostzijde uit 1945 is door een verbouwing in 1974 aan de villa vast komen te zitten. Hierdoor is er aan de noordoostzijde een merkwaardige schaalessprong ontstaan in de langs-ontwikkeling van de villa in noordoostelijke richting.

Door sloop van het 'washuis' en deze te vervangen een groter nieuw 'koetshuis' als garage blijft de ontwikkeling van uitbreidingen van de villa in de kenmerkende noordoostelijke richting. Het 'koetshuis' heeft grote 'koetsdeuren' richting de oprijlaan van de villa en, zoals de villa zelf een duidelijk ondergeschikte gevel aan de westzijde. De oostgevel van de uitbreiding ligt dicht naar de oostgevel van de villa dan 'het washuis', maar nog altijd substantieel terugliggend en daardoor voldoende ondergeschikt. Door het verplaatsen van de in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingmogelijkheden rondom de villa naar deze vergrootte aanbouw aan de noordoostzijde worden eventuele en ongewenste mutaties aan de belangrijke, op het landgoed gerichte, oostgevel vanuit het bestemmingsplan weggelaten.

Bestemmingsplan

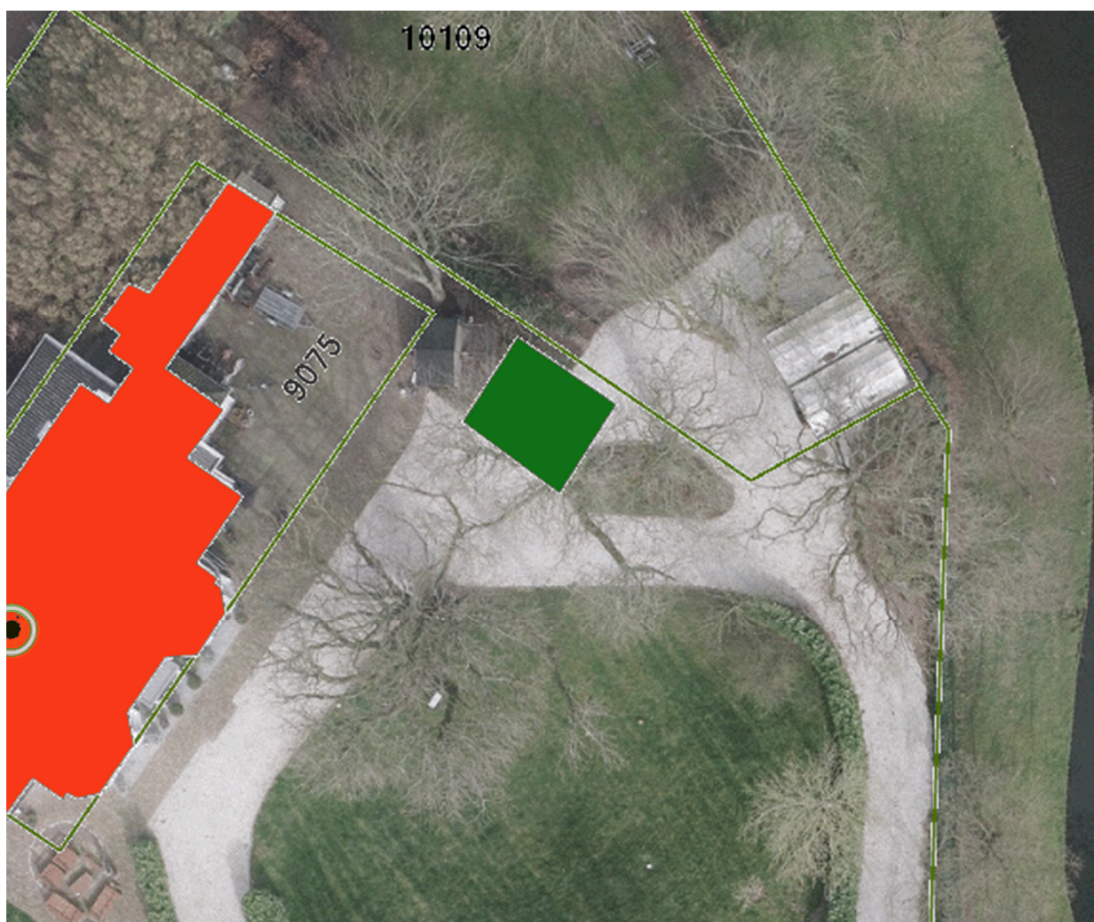
De gronden van het perceel maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Landgoederen en groene gebieden – eerste herziening, vastgesteld door de gemeenteraad van Heemstede op 29 juni 2017. Figuur 2 laat de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Natuur – 3' zien op het perceel. Naast de bestemming wonen en natuur, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op het gehele perceel en langs de Nijverheidsweg ligt een strook met de bestemming 'Leiding – Water'.

Collegebesluit

Collegevergadering: 12 november 2019

De geplande uitbreiding valt deels binnen de bestemming 'Natuur – 3'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd en de uitbreiding is derhalve strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is gebleken dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2017 de bestaande carport niet goed is opgenomen op de verbeelding (het bouwvlakje ligt niet precies over de carport, zie afbeelding). Het bouwinitiatief is meteen aanleiding om deze omissie met dit wijzigingsplan te herstellen.



Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt in artikel 38 "Algemene wijzigingsregels" de mogelijkheid voor het bevoegd gezag, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

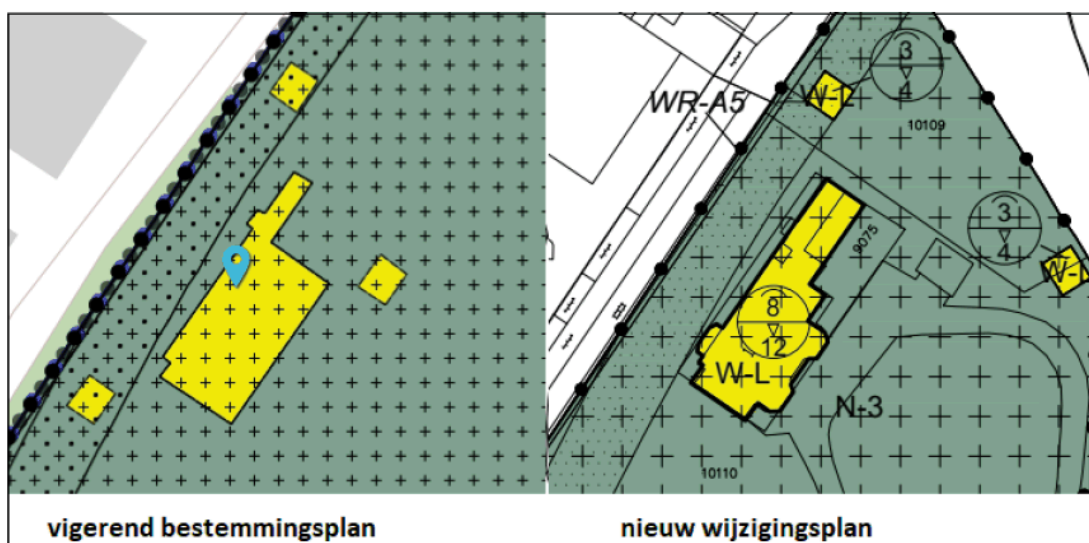
Deze wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheden het bestemmingsvlak en bouwvlak te wijzigen, waarbij de contouren van het bestaande hoofdgebouw gevolgd worden en waarbij de huidige bouw mogelijkheden dus verlegd worden naar de gewenste uitbreiding (het losse zuidelijke vlak zal dan vervallen en twee noordelijker vlakken zullen worden behouden).

Collegebesluit

Collegevergadering: 12 november 2019

Met bovenstaande wijziging is het mogelijk een deel van de huidige (mogelijk ongewenste) bebouwingsmogelijkheden te corrigeren en deels in te wisselen voor een bouwvlak ten behoeve van de nieuwe aanbouw. Oftewel, door gebruik te maken van artikel 38 kan hetzelfde geregeld worden als met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. In een dergelijk geval is het gebruikmaken van de binnenplanse mogelijkheid passender (de gemeenteraad heeft hierover al een besluit genomen) en eenvoudiger.

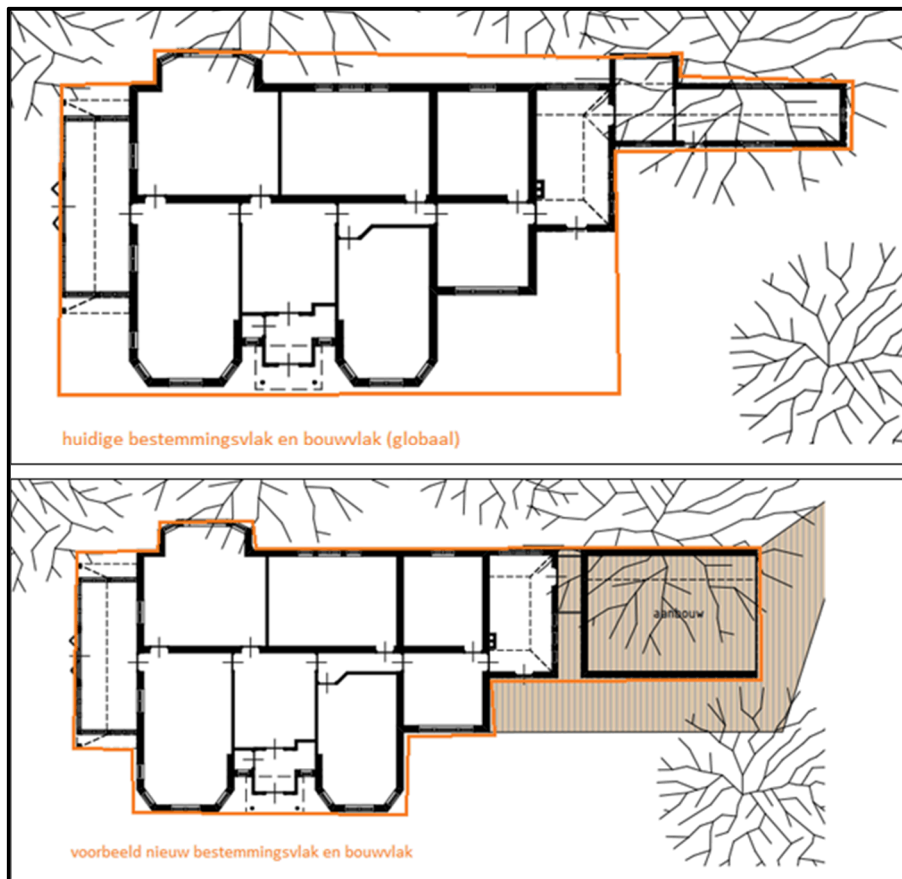
In het onderstaande figuren is de wijziging van het bouwvlak weergegeven.



Figuur 2 Verschil voor / na

Collegebesluit

Collegevergadering: 12 november 2019



Figuur 3 wijziging bouwvlak

Om van deze procedure gebruik te kunnen maken, dient een wijzigingsplan opgesteld te worden. Het college is bevoegd dit wijzigingsplan vast te stellen. Het college legt eerst het ontwerp wijzigingsplan ter inzage en neemt daarna het definitieve besluit.

Vooroverleg

Het concept ontwerp wijzigingsplan is voor het verplichte vooroverleg toegezonden aan provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Rijnland gaf aan geen opmerkingen te hebben. De provincie heeft verzocht om in de toelichting de meest recente versies van de omgevingsvisie en ruimtelijke verordening aan te halen. De toelichting op het ontwerp wijzigingsplan is hierop aangepast.

Terinzagelegging / zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Hageveld 1' heeft tussen 29 augustus en 8 oktober 2019 ter inzage gelegd. In deze periode is een zienswijze ontvangen van Waternet. Waternet vraagt aandacht voor de aanwezige watertransportleiding in het plangebied.

In het wijzigingsplan is de ligging van de watertransportleidingen weergegeven op de verbeelding met een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. In de regels van het wijzigingsplan wordt voor de regels behorende bij deze dubbelbestemming verwezen naar het moederplan. Dit betreft Herziening Landgoederen en Groene Gebieden. Volgens de regels van dit plan geldt een bouwverbod in de beschermingszone van de waterleidingen, alsmede een verbod om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Collegebesluit

Collegevergadering: 12 november 2019

Het college kan alleen omgevingsvergunning verlenen als de activiteit niet de leiding belemmert en nadat de leidingbeheerder over de aanvraag om advies is gevraagd.

Daarmee is in het plan rekening gehouden met de ligging van de watertransportleidingen zoals gevraagd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Monument

Villa 't Clooster is een gemeentelijk monument. Als de procedure voor het wijzigingsplan doorlopen is kan de initiatiefnemer een bouwplan indienen voor een omgevingsvergunning. Op dat moment wordt getoetst of het bouwplan de monumentale waarden van het gebouw aantast.

NNN

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk Nederland. In voorliggend wijzigingsplan is sprake van het aanpassen van de bouw- en bestemmingsgrens. Er wordt feitelijk geen bebouwing toegevoegd. Er worden daarom geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit natuurnetwerk. De PRV legt derhalve geen beperking op voor dit wijzigingsplan.

In de correctie van het NNN gebied die nog moet plaatsvinden omdat ten onrechte delen van de huidige bebouwing als NNN zijn aangewezen (die eigenlijk geëxclaveerd hadden moeten zijn), kan rekening worden gehouden met de nieuwe opzet.

FINANCIËN

Voor het in behandeling nemen van een wijzigingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd volgens de Verordening leges.

PLANNING/UITVOERING

Het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan wordt in de Staatscourant en het lokaal huis-aan-huisblad bekendgemaakt. Het wijzigingsplan treedt in werking zes weken na de dag van die van bekendmaking.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Tegen het ontwerp wijzigingsplan kon een ieder een zienswijze indienen. Omdat dit plan geen grote maatschappelijke gevolgen heeft (het is eigenlijk alleen een verbouwplan van een particuliere woning) is afgezien van een uitgebreid participatietraject.

DUURZAAMHEID

De bouwplannen betreffen bijgebouwen bij een bestaande woning. Hiervoor gelden de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

BIJLAGEN

- kenmerk: 717807 onderwerp: Nota van zienswijzen
- kenmerk: 717808 onderwerp: ingekomen zienswijze
- kenmerk: 717809 onderwerp: kaart bij zienswijze
- kenmerk: 717810 onderwerp: tweede kaart bij zienswijze
- kenmerk: 717824 onderwerp: toelichting wijzigingsplan
- kenmerk: 717825 onderwerp: bijlagen bij toelichting wijzigingsplan
- kenmerk: 717826 onderwerp: regels wijzigingsplan
- kenmerk: 717827 onderwerp: verbeelding wijzigingsplan