



gemeente
UITGEEST

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Uitgeest:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 2021;

gelezen het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening d.d. 9 november 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de inhoud van de nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie;
2. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel;
3. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Uitgeester, alsmede in papiervorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Uitgeest in de openbare raadsvergadering van donderdag 25 november 2021.



W.J. Vrolijk-Gevaert
griffier



Sebastiaan M. Nieuwland
voorzitter



Het binnenterrein met parkeerplaatsen wordt een mooi groen en prettig leefgebied. De parkeerplaatsen worden waterdoorlatend, onder de parkeerplaatsen worden infiltratiekragen geplaatst voor de opvang van water. Auto's worden ingepakt met groen, afscheidingen worden groen aangelegd, en tussen de Hogeweg 8 en de nieuwbouw appartementen komt een plantsoentje met bankjes en groene vaste planten rekening houdend met de biodiversiteit (zie bijgevoegde impressies).

PARTICIPATIE

Er hebben een aantal participatiemomenten plaatsgevonden specifiek voor dit deelgebied van het centrumplan. In november 2019 is de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig kader van de Bibliotheeklocatie en de Meetlocatie getoond en toegelicht in informatiebijeenkomsten voor de inwoners van Uitgeest. De inwoners hebben veel positieve reacties gegeven. De gemeenteraad heeft vervolgens op 30 januari 2020 de gebiedsvisie en het ruimtelijk kaders voor de Bibliotheeklocatie vastgesteld. Daarna is op 22 juni 2020 in een digitale participatieavond met inwoners ingezoomd op de nieuwbouw van de appartementen, de verbouw van de Witte School en de openbare ruimte erom heen. Vanuit deze avond zijn ook weer vele positieve reacties en inbreng opgehaald.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

- 19 oktober 2021 collegebesluit, voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie
- 9 november 2021 bespreking in de Commissie Ruimtelijke Ordening
- 25 november 2021 de raad neemt het besluit tot wel/niet vaststellen van het bestemmingsplan
- 26 november 2021 als de raad het bestemmingsplan vaststelt, kan het college de omgevingsvergunning verlenen
- 1 juli 2022 start bouw 47 appartementen
- 1 oktober 2023 oplevering bouwplan

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie: toelichting, regels en plankaart;
2. Nota Zienswijzen;
3. Raadsbesluit;
4. Concept omgevingsvergunning.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Gebiedsvisie en stedenbouwkundig kader Bibliotheeklocatie, vastgesteld 30 januari 2020
- GREX Bibliotheeklocatie
- Het bouwplan van 47 appartementen van M3 Architecten
- De anterieure overeenkomst met M3
- De anterieure overeenkomst met de particuliere eigenaar
- De intentieovereenkomst tussen Kennemer Wonen en M3 voor afname van 14 sociale huurwoningen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest



De heer Peter Schouten
secretaris



De heer Sebastiaan M. Nieuwland
burgemeester



gemeente
UITGEEST

Nummer Corsa R2021.0145

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Uitgeest
Raadsvergadering	: 25 november 2021
Voorstelnummer	:
Portefeuillehouder(s)	: wethouder Brouwer
Commissie	: Ruimtelijke Ordening
Commissie	: 9 november 2021
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Joyce Francke
Telefoonnummer	: 088 909 7493
Bijlagen:	: 1. Bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie; toelichting, regels en plankaart 2. Nota Zienswijzen 3. Raadsbesluit 4. Concept omgevingsvergunning



Onderwerp Na in overweging te hebben genomen de reactie van de gemeente in de nota zienswijzen, vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie, om de realisatie van het bouwplan met 47 appartementen en op het aansluitend perceel van twee vrijstaande woningen, mogelijk te maken.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie;
2. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Bibliotheeklocatie gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel;
3. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Uitgeester, alsmede in papiervorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Op 30 januari 2020 heeft de raad in de gebiedsvisie Centrumplan Uitgeest + 4 schoollocaties de uitgangspunten en kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Uitgeest. De Bibliotheeklocatie is onderdeel van het centrumgebied. Op 10 december 2020 heeft de raad een coördinatiebesluit genomen ten behoeve van de ontwikkeling op de Bibliotheeklocatie, om het mogelijk te maken de bestemmingsplanprocedure en de procedure van de omgevingsvergunning tegelijkertijd te doorlopen. Het woningbouwplan voor 47 woningen, een binnenterrein voor parkeren en een ondergrondse parkeerkelder, en de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op het aansluitende particuliere perceel, is vervolgens uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan. Het concept-bestemmingsplan is op 6 april 2021 in de Commissie RO gepresenteerd en de commissieleden stonden er positief tegenover. Er zijn diverse onderzoeken verricht die benodigd zijn om het bestemmingsplan te onderbouwen. De resultaten van deze onderzoeken staan beschreven in de toelichting in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juli t/m 14 augustus 2021 ter inzage gelegen en er zijn totaal twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is een nota zienswijzen opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de ingebrachte argumenten worden gewogen en wordt aangegeven of de zienswijzen tot een wijziging van het bestemmingsplan leidt. De nota zienswijzen en het gewijzigd bestemmingsplan worden voorgelegd aan de Commissie RO op 9 november 2021. Mits de raad het bestemmingsplan vaststelt, is het college voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, tegelijkertijd of om en nabij de datum van vaststelling van het bestemmingsplan op 25 november 2021.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De op 30 januari 2020 door de raad vastgestelde gebiedsvisie Centrumplan + 4 schoollocaties Uitgeest-Noord biedt de kaders voor het bouwplan en het voorliggende bestemmingsplan. Ter onderbouwing van de toegestane functies in het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht. Geconcludeerd is dat de resultaten van al deze onderzoeken geen belemmeringen vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin rekening is gehouden met beleid van diverse overheden.



De keuzeruimte voor de gemeenteraad zit voornamelijk nog in de weging van de ingediende zienswijzen. In de nota zienswijzen wordt geconcludeerd dat de zienswijze van het Hoogheemraadschap tot enkele aanpassingen/aanvullingen in het bestemmingsplan leidt. In verband met de waterberging is een overzicht van verharding vóór uitvoering van het bouwplan gegeven en het aantal m² verharding nadat het bouwplan is uitgevoerd. Verder is de plek van de infiltratiekrachten in de bestemming opgenomen. In goed overleg met het Hoogheemraadschap zijn de gewenste aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze van een omwonende (1 familie, 1 huishouden) wordt voorgesteld het algemeen belang zwaarder te laten wegen om meer woningen te kunnen bouwen dan gewenst (in de zienswijze), passend in het dorpse karakter van Uitgeest, en meer diversiteit in het type woningen te bouwen dan alleen sociale woningen, omdat daar ook behoefte aan is. Voorgesteld wordt dat deze zienswijze niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan leidt.

Verwerkte **aanvullingen en wijzigingen** van het ontwerp-bestemmingsplan naar de definitieve versie van het bestemmingsplan:

	Aanleiding wijziging	Inhoud wijziging
1.	Toevoeging	Bijlage 7 archeologisch bureauonderzoek Castricummerweg 5
2.	Toevoeging	Bijlage 8 tekening parkeerplaatsen. Dit wordt in paragraaf 4.9 toegelicht in het bestemmingsplan.
3.	Toevoeging n.a.v. zienswijze HHNK	Bijlage 9 figuur overzicht toegevoegd met bestaande en toekomstige verharding i.v.m. capaciteitsberekening waterberging
4.	Toevoeging n.a.v. nader ecologisch onderzoek	In paragraaf 4.5 is toegevoegd dat het nader ecologisch onderzoek i.v.m. vleermuizen in het voorjaar van 2022 wordt afgerond.
5.	Toevoeging	Artikel 1.36 is sub c toegevoegd; de peilhoogten zijn ingemeten en vastgesteld.
6.	Toevoeging n.a.v. zienswijze HHNK	Artikel 5.3 is toegevoegd: capaciteitsberekening van de waterberging toegevoegd en daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op de plankaart is de vermelding infiltratiekrachten op het binnenterrein opgenomen.
7.	Toevoeging	Zienswijzennota
8.	Toevoeging	Verslagen Welstandscommissie en Monumentencommissie

Gezien deze toevoegingen en wijzigingen is het voorstel aan de raad het bestemmingsplan *gewijzigd* vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt inhoudelijk de volgende zaken:

- bestemming Wonen voor totaal 47 appartementen, uitvoering van het voorliggende bouwplan van M3 Architecten;
- waarvan 30% sociaal: Kennemer Wonen neemt 14 appartementen af voor de sociale huur;
- de Witte School, het monumentale pand aan de Hogeweg 8, wordt getransformeerd naar 8 koopappartementen. Het gevelbeeld met de raampartijen van de vier vroegere klaslokalen blijven behouden. De historisch waardevolle spanten worden uit het gebouw verwijderd, behandeld en weer teruggebracht in het pand. Deze oude spanten zijn zichtbaar in de nieuwe woningen. De Monumentencommissie heeft het plan een aantal keren beoordeeld, aanpassingen voorgesteld en is positief over het uiteindelijke bouwplan;



- Er worden totaal 60 parkeerplaatsen deels op het binnenterrein en deels in de parkeergarage onder het gebouw aangelegd. In het parkeerdek op maaiveldniveau worden infiltratiekratten ingebouwd voor waterberging om wateroverlast door hoosbuien te voorkomen. De landschapsarchitect en de Welstandscommissie hebben het binnenterrein met de architect mee helpen ontwerpen, waardoor het een groen en prettige terrein wordt, onderdeel van een fijne leefomgeving voor de nieuwe bewoners;
- Het bestemmingsplan laat een apotheek of andere medische voorzieningen, zoals een fysiotherapeut, in de plint van de nieuwbouw toe. Daar is een dubbelbestemming aangebracht, namelijk of wonen of een medische voorziening. Toevoeging van de apotheek betekent dat er 1 appartement minder in de nieuwbouw kan worden gesitueerd;
- De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het bestemmingsplan, dus voor verlening van de vergunning hoeft geen afwijkingsprocedure gevoerd te worden;
- Er wordt in het bestemmingsplan een koppeling gemaakt met de reeds vastgestelde Doelgroepenverordening, waarbij zowel de sociale huur- als koopappartementen tot een bepaalde prijs beschermd worden doordat deze de komende 10 tot 20 jaar binnen de grenzen van sociale sector blijven;
- De voorgestelde ontwikkeling op perceel De Berk is in het bestemmingsplan ingevoegd. Er worden 3 woonkavels voorgesteld (waarvan 1 bestaande woning) en geprojecteerd op de plankaart. In een anterieure overeenkomst met de particuliere eigenaar van de grond worden verdere afspraken gemaakt en kostenverhaal toegepast van plankosten en bovenwijkse kosten. Op de nieuwe woonkavels wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op ieder woonperceel. Het ontwerp van het bouwplan moet te zijner tijd nog worden voorgelegd aan de Welstandscommissie;
- De Welstandscommissie heeft voor dit bouwplan op de Bibliotheeklocatie een speciaal traject doorlopen door als een klankbordgroep mee te denken in het ontwerp van het bouwplan. Het bouwplan is zodoende ongeveer 12 keer besproken in de Welstandscommissie en/of via collegiaal overleg besproken met de gemandateerde van de Welstandscommissie. Zodoende is het plan uiteindelijk gezamenlijk doorontwikkeld in voorliggend definitief ontwerp. De Welstandscommissie is positief over het bouwplan en het gevelbeeld. Het geheel is geparcelleerd met een diversiteit in de architectuur. Het sluit in massa en beeld aan bij de dorpse structuur. Er worden Delftse stoepjes aangebracht voor de vergroening en sociale cohesie van de nieuwe bewoners. Er is voldoende aandacht voor de zichtlijnen naar de kerken en naar het centrum. Samen met de ontwikkelende architect en de landschapsarchitect is gekeken naar optimalisatie van het binnenterrein om de vergroening en de leefbaarheid nog meer te versterken.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

- In de randvoorwaarden in de gebiedsvisie is gesteld dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt gerealiseerd. Het college heeft in dit bouwplan gestuurd op het aanleggen van de vereiste parkeerplekken ten behoeve van de 47 woningen geheel uit het zicht, op het binnenterrein op maaiveldniveau (27 stuks) en 33 stuks in de parkeergarage onder het gebouw op te nemen, en geen extra parkeerplaatsen en verharding in de openbare ruimte aan te leggen. Door de bergingen uit het appartementengebouw te halen, kunnen er meer woningen gebouwd worden. Uiteraard maakt de aanleg van een parkeergarage het plan duurder, maar door de bouw van de extra woningen en de verkoop van de parkeerplaatsen aan de bewoners, is het college van mening dat het veel kwaliteit in de openbare ruimte brengt. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte. Samen met een landschaparchitect wordt momenteel de openbare ruimte rondom de Bibliotheeklocatie verder ontworpen, waarbij groen, duurzaamheid, klimaatbestendigheid en wateradaptatie de belangrijkste pijlers zijn in het ontwerp en meer de ruimte krijgt omdat de parkeerplaatsen op het binnenterrein zijn gesitueerd. Alleen als de apotheek verhuist naar de plint in de nieuwbouw op de Bibliotheeklocatie, zullen een aantal openbare parkeerplaatsen aan de weg worden aangelegd.
- De basis van het bouwplan bestaat uit drie woonlagen waarvan deels de derde woonlaag in de kap is gesitueerd. Dat was destijds de wens in de klankbordgroep van het Centrumplan en



wordt vanuit de omwonenden als passend in het centrumgebied van Uitgeest beoordeeld. Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt is op de hoek van de Castricummerweg en de Prinses Irenelaan is een accent aangebracht, een hoogteverschil met 4 bouwlagen (view 03 van de Impressies in de bijlagen). De Welstandscommissie is er positief over. De vraag of inwoners dit te hoog vinden in het plan, is specifiek neergelegd in de digitale participatieavond op 22 juni 2020. Er zijn plaatjes getoond zonder dit accent, dus het gehele bouwplan met maximaal 3 woonlagen, en met het accent van 4 bouwlagen. 75% van de deelnemers stemden voor dit accent met 4 bouwlagen en geeft aan dat het plan er daarmee mooier uitziet. Vandaar dat het college niet voorstelt om het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijze ten aanzien van de maximale toegestane hoogte daarop te wijzigen.

- Met de particuliere eigenaar van het aansluitende perceel zijn verschillende bouwplannen doorgesproken. Belangrijk is dat de ontwikkeling op het perceel vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluit op de nieuwbouw en bij de herinrichting en doelstelling van de Castricummerweg. Met de particuliere eigenaar zijn we de uitgangspunten van de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen naast de bestaande woning overeengekomen. Deze uitgangspunten en verdere afspraken zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd, waarbij kostenverhaal van plankosten en bovenwijkse kosten is afgesproken.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

In de beoordeling of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening is het rijksbeleid, regionaal beleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid hierin meegenomen en is uitgebreid gemotiveerd.

6. RISICO'S

Archeologisch onderzoek

Het plangebied ligt op de een van de oudste strandwallen. Er bestaat een hoge archeologische verwachting in dit gebied van archeologische waarden uit de periode Midden – Neolithicum tot en met de Romeinse Tijd, en mogelijk de Vroege Middeleeuwen. Er is een vervolgonderzoek in de vorm van den proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Verwacht wordt dat het onderzoek in het najaar van 2021 wordt verricht. Het vinden van archeologische objecten in de grond kan voor vertraging en extra kosten zorgen en kan consequenties hebben voor de uitvoering van het bouwplan.

Beroep

Zie 3.6 juridische Zaken. Als diegene die een zienswijze heeft ingediend rechtstreeks in beroep gaat bij de Raad van State, zorgt dit voor vertraging van minimaal 6 maanden voor de uitvoering van het bouwplan. In het kader van het coördinatiebesluit zou de Raad van State de zaak binnen 6 maanden na vaststelling moeten behandelen.

FINANCIËN

De directe- en indirecte grondexploitatiekosten om te komen tot dit bestemmingsplan zijn voor rekening en risico van de gemeente en zijn nagenoeg volledige gedekt door de geprognosticeerde grondopbrengst in de geheime grondexploitatie. Een beperkt deel van deze kosten zijn toerekenbaar aan de locatie De Berk. Deze kosten zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer en zijn contractueel verzekerd.

DUURZAAMHEID

Het Klimaatteam van de BUCH-werkorganisatie kijkt mee in de plannen en adviseert op verschillende gebieden ten behoeve van het klimaat. De woningen worden gasloos gebouwd en er komen warmte en koude opslagpompen in. Kennemer Wonen neemt de 14 sociale huurwoningen als 'nul-op-de-meter-woningen'. Bovendien zijn deze woningen rollatorproof en er zijn opstelplaatsen voor scootmobiel aanwezig. Op de daken worden zonnepanelen geplaatst.