

Datum	25 januari 2019
Onderwerp	Nieuwbouwplan Raadhuisstraat 98-98A
Aanleiding	Voorgenomen informatiebijeenkomst voor omgeving en raadsleden
Portefeuillehouder	Van der Have

KPO Planontwikkeling is de nieuwe eigenaar van Raadhuisstraat 98-98A (De Bloemhof) en sinds circa een jaar bezig met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan voor een winkel en drie woningen. Het bedrijf is nu zover dat het een informatiebijeenkomst wil beleggen.

Het bouwplan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan (zie uitleg volgende pagina). De vereiste afwijkingsprocedure is een bevoegdheid van het college. Omdat het om een markante plek in de winkelstraat gaat - direct naast de IJzeren Brug - en het gebouw vanaf drie zijden goed zichtbaar zal zijn, hecht het college eraan de raad vooruitlopend op de informatiebijeenkomst op de hoogte te brengen van dit initiatief.

Wat betreft de status van het plan: er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd, daarvoor is het nog te vroeg. Het plan is wel besproken met de welstandscommissie (vooroverleg) en de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek en naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast.

Het bouwplan kent enkele bijzondere elementen. Het meest opvallend is dat de noordgevel van het gebouw in het water staat en dat de Zandvaart over een lengte van  $\pm 30$  m enkele meters over particulier eigendom wordt verbreed. Een andere bijzonderheid is dat de benedenwoning ( $\pm 180$  m<sup>2</sup>) deels onder de waterlijn zal zijn gelegen. De winkel ( $\pm 120$  m<sup>2</sup>) ligt op straatniveau met daarboven twee appartementen ( $\pm 110$  en  $\pm 100$  m<sup>2</sup>). Een lift verbindt de bouwlagen, waarmee de woningen toegankelijk worden voor ouderen en een bijdrage leveren aan de levensloopbestendigheid van het wonen.



# Collegebericht

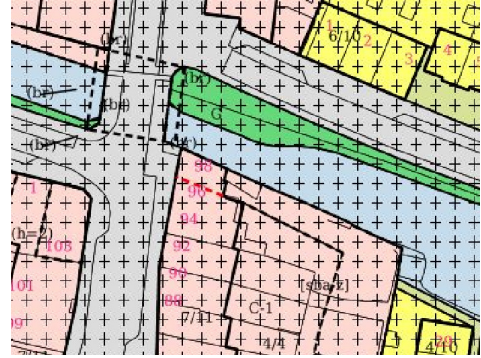
## *Bouwplan in relatie tot geldend bestemmingsplan*

De toegelaten goot- en bouwhoogte zullen niet worden overschreden, deze zullen vergelijkbaar zijn met die van De Eerste Aanleg aan de overzijde van de Raadhuisstraat.

De footprint van het bouwplan wijkt wel af van het geldende bestemmingsplan.

De bouwdiepte gaat van 12 m naar 13 m (maar niet dieper dan die van buurpand) en het gebouw wordt  $\pm 2$  m breder dan nu toegestaan.

De overschrijding van de breedtemaat heeft te maken met een specifiek voor deze locatie in het bestemmingsplan opgenomen bepaling: in geval van algehele nieuwbouw vervalt het bouwrecht op een  $\pm 4,5$  m-brede strook langs het water (zie rode streeplijn op kaartfragment, in huidige situatie houten aanbouw).



De achtergrond van deze bepaling is om op deze markante plek in de winkelstraat, tevens het smalste deel van de Zandvaart, meer ruimte en kwaliteit te kunnen creëren.

Voor de onbebouwde strook is echter geen nuttige functie gevonden met een bij de locatie passende uitstraling.

Naar de mening van het college vormt het bouwinitiatief een geslaagd midden, namelijk een bredere Zandvaart en een breder gebouw. De inbreng tot nu toe van welstandscommissie en historische vereniging ondersteunt onze mening.