

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Slottuin'

<p>1.</p> <p>a. De nu al drukke Javalaan zal nog meer belast worden dit leid tot hinder voor de bewoners maar ook tot gevaarlijke situaties aangezien de politie, brandweer en ambulances deze weg regelmatig gebruiken vanwege haar strategische ligging. Hoe gaat de gemeente Heemstede hier mee om?</p> <p>b. De ontsluiting naar de Javalaan is er sinds de nieuwe stoplichten niet beter op geworden, wachttijden zijn aanzienlijk verlengd. Met meer woningen leidt dit tot gevaarlijke situaties aangezien mensen die over de brug linksaf willen gedwongen worden te wachten op de baan voor rechtdoorgaand verkeer. Heeft de gemeente Heemstede hier een oplossing voor? Zo ja welke?</p> <p>c. Zijn er genoeg parkeerplaatsen in de onderliggende parkeergarage? De meeste gezinnen hebben 2 autos. Zijn er voor elke woning 2 parkeerplaatsen? Zo neen, hoe gaat de gemeente om met de parkeerplaatsen in de omliggende wijk? Hierdoor ontstaat een chronisch tekort aan parkeerplaatsen en zal leiden tot ergernis van de bewoners.</p> <p>d. Het terrein is nu deels een mooi natuurgebied, wellicht niet zo genoemd in het bestemmingsplan maar dit verdwijnt. Wat krijgen de bewoners hier voor terug?</p> <p>e. Het nieuwe plan ligt op de grens van het oude slot en sluit het kasteel in. Monumenten zoals het oude slot gedijen het beste in een natuurlijke omgeving en niet midden in een woonwijk. Hoe integreert de gemeente het oude slot in dit plan?</p> <p>f. Residuele grondwaarde en inwoners Wat is de hoogte van de residuele grondwaarde? Hoe is deze berekend en waar worden deze opbrengsten aan besteed? Met andere woorden hebben de bewoners van de omliggende wijken enig voordeel aan deze nieuwbouw?</p> <p>g. Alle mensen die ik in de wijk gesproken heb zijn stellig tegen dit plan met name vanwege verkeersdruk en het verlies van uitzicht. Hoe gaat de gemeente hiermee om?</p> <p>h. Eerste indicaties van het plan vertonen een goedkoop jaren tachtig concept type woningen. Waaronder is er bij het ontwerp niet gekeken naar een betere integratie van het dorp Heemstede en meer het oude slot? Heeft de ontwikkelaar hier de vrije hand of is de gemeente Heemstede hierbij betrokken?</p> <p>i. Het plan suggereert zoveel mogelijk woningen op zo weinig mogelijk grond. Waaronder is er niet gekozen voor een beter passend plan dat wel wat minder rendement oplevert? Bijvoorbeeld 1 laags woningen in een O-vorm met een grote binnentuin dat de suggestie van een 2e slot</p>	<p>a. Voorafgaand aan de ontwikkeling van dit plan heeft de gemeente Heemstede laten onderzoeken wat de gevolgen voor het verkeer zouden zijn bij de bouw van 100 woningen. Er is aangegeven dat de ontsluitingswegen dit aankunnen. Er worden nu 95 woningen gebouwd. Wij gaan er dan ook van uit dat er geen problemen ontstaan door dit bestemmingsplan.</p> <p>b. De verkeerslichten zijn nu optimaal ingeregeld. Niet in te zien is hoe de verkeersbewegingen naar aanleiding van het plan een onveilige situatie zou opleveren in relatie tot de oude (schoolgebouw, meerdere gymnastieklokalen en een dienstwoning) en huidige invulling (verhuur aan diverse huurders) van het plangebied.</p> <p>c. Ja. Voor iedere woning zijn (meer dan) 2 parkeerplaatsen.</p> <p>d. Het grootste deel van het huidige natuurgebied zal in het nieuwe plan worden ingericht met een grote waterpartij met aan de overzijde wederom natuurgebied, aangevuld met een <i>waterspeelplaats</i>. Op een klein deel van het huidige natuurgebied zullen nog woningen uitsteken boven het nieuw aan te leggen water.</p> <p>e. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van het Oude Slot door, in de zone direct tegen de grens met het perceel van het oude slot, geen dichte bebouwingsstrook te bouwen. De huidige buffer tussen het oude slot en het nieuwe woongebied ('het landje van Bertus') zal in de toekomst, op verzoek van omwonenden, anders worden ingericht. Uitgangspunt is wel dat deze zone een onbebouwde zone blijft die fungeert als overgangszone tussen beide gebieden.</p> <p>f. Niet bekend is wat de residuele grondwaarde is. Dat is de exploitatie van de ontwikkelaar. Onderdeel van de VOF is Elan Wonen. Zij realiseren een voor Heemstede aantrekkelijk woningbouwprogramma. Dat is de winst voor Heemstede. Dit soort ontwikkelingen zijn in Heemstede nauwelijks meer mogelijk vanwege hoge grondprijzen.</p> <p>g. Deze mensen hebben geen zienswijze ingediend. De gemeente kan hier dan ook niet formeel op reageren. De gemeente zal echter het belang van het realiseren van betaalbare woonruimte blijven benadrukken. Dit weegt onzes inziens op tegen het eventuele verlies aan uitzicht. Over de verkeerssituatie is reeds opgemerkt dat dit is onderzocht en dat de door dit bestemmingsplan gegenereerde verkeersbewegingen geen problemen zullen veroorzaken.</p> <p>h. De ontwikkelaar heeft hierin niet de vrije hand maar zal de plannen aan de (onafhankelijke) welstandscommissie moeten toelichten. De Welstandscommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders vervolgens over</p>
--	--

<p>oplevert.</p> <p>j. Wellicht blijven vanwege de financiële crisis de woningen leegstaan. Zoals met vele woningen nu het geval is bij de watertoren. Wat is hiervoor de oplossing van de gemeente en wat zijn de financiële risico's? Waarom niet wachten tot dit plan een beter rendement oplevert?</p>	<p>het plan. Voor dit plan zijn welstandscriteria opgesteld en deze zijn getoetst door de (onafhankelijke) welstandscommissie. De welstandscommissie is akkoord gegaan met de criteria en heeft bovendien in een vooroverleg ook positief gereageerd op de architectuur van het plan. Het definitieve bouwplan zal door de welstandscommissie getoetst worden aan de hand van de opgestelde welstandscriteria en dan brengt de welstandscommissie een advies uit over het plan.</p> <p>i. Dit plan voorziet in een groot deel sociale woningbouw, een categorie woningen waar in Heemstede grote behoefte aan is. Om sociale woningbouw financieel mogelijk zullen meer woningen gebouwd worden. Alleen eengezinswoningen bouwen is dan onrealistisch. Het algemeen belang weegt hier dus zwaar. Daarnaast past deze hoeveelheid woningen wel op deze locatie. In het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande wijk doordat het plan voorziet in een opbouw van massa's die hierbij aansluiten. Aan de zijde van de Indische wijk zijn de massa's kleiner, betreft het meer eengezinswoningen en is er meer groen tussen de bestaande en nieuwe woningen. Richting de open groene zone en de Cruquiusweg worden de massa's groter, betreft het eengezinswoningen én appartementen, en bevindt het groen zich in de vorm van een grote waterpartij en een toegankelijk groengebied zich aan de rand van de nieuwbouw. Deze grote waterpartij en het toegankelijk groen passen goed bij de grootte van de bebouwing aan deze zijde.</p> <p>j. De markt is inderdaad grillig op dit moment. In Heemstede bestaat een tekort aan sociale huurwoningen en grondgebonden nieuwbouwwoningen in deze prijsklasse. Vanuit de ontwikkelaar is deze afweging gemaakt. De verkoop zal wellicht wat langer duren, maar de huurwoningen zullen direct bewoond worden.</p>
<p>2. Historische vereniging oud Heemstede Bennebroek</p> <p>a. bezwaar tegen de maximale bouwhoogte volgens het ontwerp-bestemmingsplan 'De Slottuin' van respectievelijk 13 en 17 meter van de gebouwen G en K langs de Cruquiusweg en</p> <p>b. tegen het toepassen van een vliesgevel om voor beide genoemde gebouwen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder te voldoen.</p> <p>c. De maximum bouwhoogte van alle bouwwerken, die door het bestemmingsplan 'De Slottuin' mogelijk worden gemaakt, dient volgens de HVHB niet meer te bedragen dan 10 meter (3 bouwlagen).</p>	<p>a. Het project de Slottuin grenst zowel aan de Indische Wijk als aan een open weiland dat de entree van deze zijde van Heemstede vormt. In het project is rekening gehouden met beide zijdes. Aan de zijde met de Indische Wijk begint de nieuwe bebouwing laag en is de afstand tot de nieuwe woningen groot gehouden. Naar het open weiland toe loopt de bebouwing op tot 4 en 5 lagen hoog en vormt zo een markering van de entree van Heemstede. Overigens staan de appartementengebouwen aan het water op palen met een hoogte van ongeveer 2 verdiepingen, het is dus niet een gebouw van 5 gesloten lagen. Door het gebouw op palen te plaatsen wordt meer openheid in het plan gebracht, zowel van binnen het plan naar buiten als andersom. Bij de opbouw van de hoogte is, zoals blijkt uit</p>

	<p>voorgaande, bewust rekening gehouden met de hoogte van de bestaande wijk door het aan die zijde laag te houden en van daaraf langzaam op te bouwen</p> <p>b. De vliesgevel is een keuze geweest om te komen tot geluidsreductie op de gevel. In de vergadering van de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten de WZNH zijn deze plannen besproken. De conclusie van de commissie was dat zij positief staat tegenover dit plan. In het kader van Welstand hoeft er dus geen andere maatregel te worden genomen. Daarbij staan er ook nog bomen tussen het gebouw en de weg.</p> <p>c. zie antwoord bij a</p>
<p>3.</p> <p>a. Opmerkingen bij 'REGELS' bestemmingsplan 'Slottuin'</p> <p>1. Hoofdstuk 1 / Artikel 1 – Begrippen 'Bebouwingspercentage' ontbreekt in de lijst. 'Bouwhoogte' ontbreekt in de lijst. 'Maaiveld' ontbreekt in de lijst 'Peil' ontbreekt in de lijst.</p> <p>2. Hoofdstuk 2 / Artikel 3 / paragraaf 3.2 / regel 3.2.2 – Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Er wordt verwezen naar punt 'm' in paragraaf 3.1, maar punt 'm' bestaat helemaal niet.</p> <p>b. Opmerkingen bij TOELICHTING bestemmingsplan 'De Slottuin'</p> <p>1. Hoofdstuk 7.9 – Schiphol Hierin wordt vermeld "woningen hebben geen vogelaantrekkende werking" Een vijver met glooiende oevers en aangrenzend grasveld. Bewoners gaan ongetwijfeld hun brood aan de eendjes voeren, waardoor de plas een eldorado voor ganzen, eenden, zwanen en meerkoeten wordt. Het gehele plan heeft wel een sterk vogelaantrekkende werking en zal dus wel degelijk getoetst moeten worden aan het luchthavenindelingbesluit. Deze zeer grote, vogelaantrekkende vijver vermelden in het bestemmingsplan.</p> <p>2. Hoofdstuk 7.10 – Verkeer en parkeren Hier wordt vermeld dat het bouwplan geen negatief effect heeft op de bestaande verkeersveiligheid in de buurt. Ook dit is weer een bijzonder naïeve en onjuiste uitspraak. De verkeersintensiteit in de Slotlaan zal ongeveer verdubbelen, dus de kans dat ik door een motorvoertuig wordt aangereden is dan logischerwijs ook 2x zo groot. Ergo, de verkeersonveiligheid neemt toe door het bouwplan. Bestemmingsplan aanpassen.</p> <p>c. Opmerkingen bij 'BIJLAGEN BIJ TOELICHTING' bestemmingsplan 'Slottuin'</p> <p>1. Bijlage 1, Welstandscriteria Er wordt gesteld dat de paalwoningen als</p>	<p>a. Opmerkingen regels</p> <p>1. Bebauwingspercentage wordt niet toegevoegd omdat het in het plan niet voorkomt. Bouwhoogte hoeft niet in de begrippen te worden opgenomen. Dit is een keuze die Heemstede maakt in haar bestemmingsplannen. Maaiveld wordt toegevoegd. Peil wordt toegelicht in het hoofdstuk Wijze van meten.</p> <p>2. Wordt aangepast.</p> <p>b. Opmerkingen bij TOELICHTING</p> <p>1. Niet in te zien is hoe de in dit water aanwezige vogels voor overlast zullen zorgen in het kader van luchthavenindelingbesluit. Wij zullen dit niet aanpassen.</p> <p>2. verkeer en parkeren. Uit onderzoek is gebleken dat de wijk het extra verkeer aankan. Omdat de straten rondom deze locatie als 30km gebieden zijn en blijven ingericht, zal dit niets afdoen aan de toekomstige verkeersveiligheid.</p> <p>c. Bijlagen bij de toelichting</p> <p>1. Welstandscriteria. Dit is een stedenbouwkundig uitgangspunt van dit</p>

<p>geluidsbuïer dienen. Die woningen staan 4-5 meter boven het water. Al het geluid van de N201 vliegt er onderdoor en wordt ook nog eens weerkaatst door het water. Opmerking schrappen.</p> <p>2. Bijlage 3, Archeologie Op afbeelding 2, 'Detailkaart van het plangebied' is te zien dat niet het gehele perceel is onderzocht. Daar waar de vijver gegraven gaat worden, is geen onderzoek gedaan. Toch wordt op de Verbeelding het gehele perceel aangemerkt als WR-A-5. Deze extrapolatie is niet juist. Daarom een clause opnemen dat er bij het graven buiten de zone van het archeologisch onderzoek er een archeoloog aanwezig moet zijn.</p> <p>3. Bijlage 6, Bomeninventarisatie Deze inventarisatie van adviesburo RBO oogt niet professioneel en is niet compleet. In bijgevoegd plaatje is aangegeven waar er diverse bomen ontbreken. In de Verbeelding wordt dit gebied aangeduid met 'TUIN', dus het is essentieel dat hier de bomen goed in kaart worden gebracht, zodat ze niet stiekem of 'per ongeluk' gekapt kunnen worden.</p> <p>De bomeninventarisatie moet daarom aangepast worden !</p> <p>4. Bijlage 7, Verkeersonderzoek Hierin is de verkeerstoename voor de Slotlaan foutief berekend ! Op pagina 5 van het onderzoek staat vermeld dat de toename door de nieuwbouw 504 motorvoertuigen/etmaal bedraagt. Op pagina 6 is in de 2 plaatjes te zien dat het percentage verkeer door de Slotlaan 65% bedraagt (15%+35%+15%). De verkeerstoename in de Slotlaan is dus $0.65 \cdot 504 = 327$ motorvoertuigen per etmaal. Op pagina 11 staat in de tabel een toename van slechts 260 vermeld. Dat is dus niet juist en moet gecorrigeerd worden.</p> <p>d. Opmerkingen bij VERBEELDING bestemmingsplan 'De Slottuin'</p> <p>1. Bij woongebouw A moet [sba-5] verwijderd worden. Of in andere woorden: hier geen dakkapellen toestaan. Er is door de projektontwikkelaar een redelijke poging gedaan om de massale nieuwbouw aan te laten sluiten bij de kleine huizen van de Ir. Lelylaan. Het toestaan van dakkapellen verpest direct het effect van de oplopende bouwhoogte. Dakkapellen maken het aanzicht pompeus, onregelmatig en resulteert in een schijnbaar grotere goothoogte. Dakkapellen verbieden.</p> <p>2. Nok- en goothoogte van gebouw G en K verminderen. Op de Verbeelding zijn de vermelde nok- en goothoogtes onterecht naar boven afgerond ! Paalwoning K staat op 17m. Dit is absurd als men bedenkt dat de algemene consensus is dat 16m al te hoog is. Dit heeft aandacht gehad in de kranten en 29 personen hebben dit reeds eerder kenbaar gemaakt. Hoogte 17m klopt absoluut niet, en wel</p>	<p>plan. Dit zal niet worden aangepast.</p> <p>2. Archeologie De toevoeging van de Waarde Archeologie 5 is opgenomen naar aanleiding van het gemeentelijke Archeologiebeleid waarin is bepaald dat voor dit gebied deze waarde geldt. Om deze waarde te bepalen zijn hiertoe ook onderzoeken door de gemeente zelf gedaan. Het onderzoek van de VOF Nova is gedaan om haar eigen positie te bepalen op het gebied van Archeologie. Een aanpassing is dan ook niet nodig.</p> <p>3. <u>Bijlage 6</u> Het klopt dat er op deze plek 3 bomen ontbreken in de inventarisatie. In de kapaanvraag, die op 21 november 2011 ontvangen is, worden deze bomen wel genoemd. Bij de kapaanvraag zal worden beoordeeld of deze bomen gekapt mogen worden. Hieraan zijn geen ruimtelijke consequenties verbonden. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.</p> <p>4. Verkeersonderzoek In de berekening in de zienswijze is geen rekening gehouden met de bestaande verkeersstromen. Deze zijn meegenomen in de berekeningen. 504 is de totale verkeersproductie van het bouwplan. De door u aangehaalde 260 is de toename ten opzichte van de huidige situatie, die al 98 bewegingen telt.</p> <p>d. Opmerkingen bij de verbeelding</p> <p>1. dakkapellen blok a Uitgangspunt bij dit bestemmingsplan is geweest toekomstige bewoners dezelfde rechten te geven als alle huidige bewoners in Heemstede. Hierbij hoort ook het toestaan van dakkapellen. In dit plan is het, door de bijzondere woningtypes, alleen bij blok A en blok D mogelijk dakkapellen te realiseren. Uiteraard is het ongewenst als hier verschillende dakkapellen op verschillende hoogtes geplaatst worden en als de hoogteopbouw verloren zou gaan; om die reden zal de architect voor deze twee gebouwen een standaard dakkapel ontwerpen welke als trendsetter zal fungeren voor de rest van het blok. De welstandscommissie zal het ontwerp van de architect beoordelen en zal bij aanvragen van toekomstige bewoners alleen akkoord gaan met de door de architect ontworpen en goedgekeurde dakkapellen.</p> <p>2. g en k moeten een halve meter lager zijn, niet aan halve meters doen is onjuist Het klopt dat wij in onze bestemmingsplannen niet</p>
---	--

<p>om een aantal redenen:</p> <p>Sba-3 en sba-4 geven aan dat er één meter verschil is tussen gebouw J en K. Gebouw J heeft een nok- en goothoogte van 15m, dus gebouw K is dan 16m.</p> <p>Op deze manier 'gemeten' komt de hoogte voor gebouw K uit op ~15.7m. Het hoogteverschil tussen gebouw J en K is 1.44m. Gebouw G is 9.1m resp. 12.1m. Deze hoogtes zijn redelijk betrouwbaar, immers in hoofdstuk 2.3 van de Toelichting wordt gesteld dat de hoogte van gebouw G 9m respectievelijk 12m bedraagt</p> <p>In hoofdstuk 2.3 van de Toelichting staat over gebouw K: "De bouwhoogte bedraagt circa 16m" . Dit betekent dat de echte hoogte ligt tussen 15.5 en 16.5 meter.</p> <p>Ergo: Nok- en goothoogte voor gebouw K moet 16.5m worden. Gebouw G moet worden 9.5m resp. 12.5m (is nu 10m/13m). Het argument dat u niet aan halve meters doet gaat niet op, de Verbeelding bevat reeds hoogtes die op .5 meter zijn vastgelegd.</p> <p>3. Het gebied met bestemming 'Groen' aan de oostzijde van het perceel uitbreiden. Oftwel het behoud van de bomenrij langs de Cruquiusweg.</p> <p>Waarom 13 meter ???</p> <p>In Bijlage 2 bij Toelichting (zienswijzen op aankondiging, punt 5) staat: "De groenstrook moet blijven, deze is mooi en beperkt het zicht op de bebouwing".</p> <p>B&W heeft hierop gereageerd: "Dit is voor de gemeente ook altijd een uitgangspunt geweest. Dit zal ook zo in het bestemmingsplan worden opgenomen. Waar mogelijk zullen de bomen in het plan behouden worden. Zowel aan de zijde van de Cruquiusweg als aan de zijde van de weilanden, zullen bomen behouden blijven of nieuwe bomen geplaatst worden."</p> <p>4. Een gedeelte van "het landje van Bertus" is onterecht bij het plangebied betrokken. In Bijlage 1 bij de Toelichting (Welstandscriteria) is duidelijk gesteld dat het plangebied begrenst is door het terrein van het Oude Slot. "Het landje van Bertus" is deel van het terrein van het Oude Slot. In de Verbeelding is echter een gedeelte (ca. 325m²) van het Oude Slot terrein geannexeerd bij het plangebied, zie onderstaand plaatje.</p> <p>Deze gebiedsuitbreiding is onacceptabel. De zuid-west begrenzing van het plangebied moet gevormd worden door de perceelgrens. Het terrein van het Oude Slot is geen deel van het bestemmingsplan.</p> <p>Zie ook mijn bijlage A (uitreksel kadastrale kaart) met daarop de officiële perceelgrens, die aan de zuid-west zijde precies langs het kleine vierkantje</p>	<p>met halve meters werken.</p> <p>Bij blok F was het belang om 9,5 meter in plaats van 10 meter op de kaart aan te geven echter zo groot, dat bij wijze van hoge uitzondering de keus is gemaakt hier met een halve meter te werken. De reden hiervoor is dat aan de waterzijde van dit blok slechts een heel klein schuin dak aanwezig is wat voor het aanzicht van het blok van groot belang is. Het zou onwenselijk zijn als men dit schuine dak met een halve meter zou kunnen verkleinen. Voor alle overige blokken worden de halve meters naar boven afgerond.</p> <p>3. groenstrook cruquiusweg behouden Voor het plan is het van belang dat dit kleine strookje geen groen is maar water. Het water heeft op dit punt een zeker breedte nodig om blok K de ruimte te geven. Als deze strook versmald wordt gaat de ervaring van een blok opgetild vanuit het water verloren; het land komt dan te dicht bij blok K.</p> <p>4. bij plan betrekken deel landje van Bertus Door de ontwikkelaar is verzocht een klein deel van het Landje van Bertus te mogen benutten voor parkeerplekken. Omdat dit slechts om een klein deel gaat is hiermee akkoord gegaan. Bovendien is deze keus ook gemaakt omdat het alternatief zou zijn dat er parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden in het gebied tussen de blokken E, F en G. Dit is zeer onwenselijk voor de openheid in deze zone. Overigens moet wel de kanttekening gemaakt worden dat de huidige opzet is dat deze parkeerplaatsen niet meteen worden aangelegd, maar dat eerst in de praktijk zal worden gekeken of de parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Als blijkt dat dit niet het geval is zullen de parkeerplaatsen niet worden aangelegd.</p>
---	---

<p>loopt (referentiepunt). Ditzelfde vierkantje is ook weergegeven op de Verbeelding.</p>	
<p>4. Dit is absoluut geen plaats voor hoogbouw, dit is in strijd met het bestemmingsplan.</p> <p>a. Het mooie groene aanzicht bij de binnenkomst van Heemstede gaat verloren. Een massaal hoog bouwwerk doet het groene, dorpse karakter van Heemstede zeker geen goed. Waar blijft de slogan "Heemstede moet groen blijven" dan?</p> <p>b. Op het voormalige sportveld zou nooit gebouwd mogen gaan worden omdat dit nog één van de weinige groene plekken in Heemstede is. Dit moet zeker een groene buffer blijven. Maar volgens de plannen die er nu liggen, pikt men door de sloot te verbreden een deel van het sportveld in, en gaat men in de sloot toch hoogbouw neerzetten.</p> <p>c. Als de nieuwe bewoners gaan klagen over geluidshinder van het verkeer, moet er misschien een geluidsscherm komen. Hier zijn wij zeker op tegen. Het uitzicht van de bewoners van de Cruquiushaven wordt toch al verpest door de massale hoogbouw en op een geluidsscherm voor onze neus zitten we zeker niet te wachten.</p> <p>d. Wel zijn wij bang voor extra geluidsoverlast voor de bewoners van de Cruquiushaven. Het geluid van het verkeer weerkaatst tegen het enorme bouwwerk richting Cruquiushaven.</p> <p>e. Waarom weer zoveel woningen! Bouw minder woningen zodat er echte tuinen bij de woningen kunnen komen. Heemstede wordt overal al veel te vol gebouwd.</p> <p>f. Misschien kunnen er appartementen gemaakt worden van de vele gebouwen die al jaren leeg staan aan de Cruquiweg.</p> <p>g. Nu staat er in de spits altijd al een file op de Cruquiweg van auto's die de Javalaan op willen. Als er 95 woningen bijkomen wordt dit nog veel erger. Nog meer geluid- en stankoverlast. Moet er bij de binnenkomst van het "groene" Heemstede weer naar een massaal hoog bouwwerk van rode baksteen gekeken worden. Nee dus, absoluut niet!</p> <p>—</p>	<p>a. Het project de Slottuin grenst zowel aan de Indische Wijk als aan een open weiland dat de entree van deze zijde van Heemstede vormt. In het project is rekening gehouden met beide zijdes. Aan de zijde met de Indische Wijk begint de nieuwe bebouwing laag en is de afstand tot de nieuwe woningen groot gehouden. Naar het open weiland toe loopt de bebouwing op tot 4 en 5 lagen hoog en vormt zo een markering van de entree van Heemstede. Overigens staan de appartementengebouwen aan het water op palen met een hoogte van ongeveer 2 verdiepingen, het is dus niet een gebouw van 5 gesloten lagen. Door het gebouw op palen te plaatsen wordt meer openheid in het plan gebracht, zowel van binnen het plan naar buiten als andersom. Bij de opbouw van de hoogte is, zoals blijkt uit voorgaande, bewust rekening gehouden met de hoogte van de bestaande wijk door het aan die zijde laag te houden en van daaraf langzaam op te bouwen</p> <p>b. Het uitgangspunt dat het sportveld onbebouwd zou blijven had de intentie dit gebied een open en groene uitstraling te laten behouden. In het project de Slottuin is deze open en groene uitstraling nog eens versterkt door het bestaande water te vergroten tot een flinke waterpartij. Hierdoor werd het vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en voor het plan zelfs beter, als een deel van het gebouw aan de Cruquiweg in het water zou komen te staan. Dit zorgt voor meer ruimte in de rest van het plan en voor een meer speelse rand van het plan doordat niet alle bebouwing op één lijn ligt.</p> <p>c. Er is reeds berekend dat er een hogere geluidswaarde op de gevel is. Daartoe wordt ontheffing verleend omdat er maatregelen op de gevel worden genomen. Een geluidsscherm is niet nodig, maar ook voor de gemeente Heemstede qua uitstraling niet aan de orde.</p> <p>d. De bijdrage door reflectie van de nieuwbouw zal beperkt zijn op het reeds aanwezige totale geluidsklimaat. Dit is ons door Ingenieursbureau Arcadis aangegeven.</p> <p>e. Dit plan voorziet in een groot deel sociale woningbouw, een categorie woningen waar in Heemstede grote behoefte aan is. Om sociale woningbouw financieel mogelijk zullen meer woningen gebouwd worden. Alleen eengezinswoningen bouwen is dan onrealistisch. Het algemeen belang weegt hier dus zwaar. Daarnaast past deze hoeveelheid woningen wel op deze locatie. In het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande wijk doordat het plan voorziet in een opbouw van massa's die hierbij aansluiten. Aan de zijde van de Indische wijk zijn de massa's</p>

	<p>kleiner, betreft het meer eengezinswoningen en is er meer groen tussen de bestaande en nieuwe woningen. Richting de open groene zone en de Cruquiusweg worden de massa's groter, betreft het eengezinswoningen én appartementen, en bevindt het groen zich in de vorm van een grote waterpartij en een toegankelijk groengebied zich aan de rand van de nieuwbouw. Deze grote waterpartij en het toegankelijk groen passen goed bij de grootte van de bebouwing aan deze zijde.</p> <p>f. Deze panden hebben de bedrijfsbestemming. Vanuit economisch oogpunt is het onwenselijk dit in een woonbestemming te wijzigen.</p> <p>g. Files op de Cruquiusweg</p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van dit plan heeft de gemeente Heemstede laten onderzoeken wat de gevolgen voor het verkeer zouden zijn bij de bouw van 100 woningen. Er is aangegeven dat de ontsluitingswegen dit aankunnen. Er worden nu 95 woningen gebouwd.</p>
<p>5. Als inwoner van de Indische wijk wil ik in het kort mijn bezwaren uiten op het bestemmingsplan betreffende het project Slottuin.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. max bouwhoogtes in het plan zijn te hoog. b. aantasting van het karakter van Heemstede. c. aantasting en verdwijning van groen. d. het feit dat er een apart bestemmingsplan voor deze locatie gemaakt wordt en deze locatie niet mee genomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan Zuid-Oost. 	<ol style="list-style-type: none"> a. Het project de Slottuin grenst zowel aan de Indische Wijk als aan een open weiland dat de entree van deze zijde van Heemstede vormt. In het project is rekening gehouden met beide zijdes. Aan de zijde met de Indische Wijk begint de nieuwe bebouwing laag en is de afstand tot de nieuwe woningen groot gehouden. Naar het open weiland toe loopt de bebouwing op tot 4 en 5 lagen hoog en vormt zo een markering van de entree van Heemstede. Overigens staan de appartementengebouwen aan het water op palen met een hoogte van ongeveer 2 verdiepingen, het is dus niet een gebouw van 5 gesloten lagen. Door het gebouw op palen te plaatsen wordt meer openheid in het plan gebracht, zowel van binnen het plan naar buiten als andersom. Bij de opbouw van de hoogte is, zoals blijkt uit voorgaande, bewust rekening gehouden met de hoogte van de bestaande wijk door het aan die zijde laag te houden en van daaraf langzaam op te bouwen b. Zoals al uit de beantwoording bij punt a blijkt, past dit ontwerp op deze locatie en sluit het ontwerp aan op de bestaande bebouwing. c. Het plan voorziet in een grote waterpartij en een ruime groenzone. Daarnaast zullen de bomen in het plan waar mogelijk behouden worden. Zowel aan de zijde van de Cruquiusweg als aan de zijde van de weilanden, zullen bomen behouden blijven of nieuwe bomen geplaatst worden. Dit zal vorm krijgen in het inrichtingsplan waarop in een later stadium uiteraard ook nog ingesproken kan worden. d. Bij de bestemmingsplannen die nu nog gemaakt worden, waaronder bestemmingsplan Woonwijken Zuidoost, is er onlangs voor gekozen geen grote ontwikkelingen in het plan op te nemen. Deze keus is gemaakt omdat in juli 2013 alle bestemmingsplannen moeten worden herzien en het opnemen van een grote

	ontwikkeling voor vertraging zou kunnen leiden bij deze bestemmingsplannen. Om deze reden wordt er voor dit project een aparte procedure gevoerd.
<p>6. Hoogheemraadschap van Rijnland Wij verzoeken u om in de planregels (dubbelbestemming waterkering) op te nemen dat de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering en mits ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland door middel van het aanvragen van een watervergunning.</p> <p>Wij verzoeken u voorts om in de plantoelichting de onderstaande passage op te nemen over de beperkingen die gelden binnen de dubbelbestemming "waterstaat - waterkering":</p> <p>"Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij ons. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.</p> <p>Daarnaast constateren wij dat op de plankaart onvoldoende ruimte is bestemd voor groen. Dit is met name van belang voor de toekomstige ligging van de waterkering. De watergang in het plangebied wordt verbreed en als gevolg daarvan dient de waterkering te worden verlegd. In de toekomstige situatie dient de kernzone te liggen binnen de bestemming groen. De beschermingszone aan de westzijde van de waterkering mag vallen in de bestemming water. Tevens dienen waterkeringen in beginsel vrij te blijven van bebouwing of niet waterkerende objecten. Wij constateren dat de mogelijkheid wordt geboden voor niet waterkerende objecten in of op de waterkering ter plaatse van de zuidoostelijke groenbestemming. Mogelijk ontstaan hierdoor negatieve effecten op het waterkerend vermogen van de nieuwe waterkering. Wij verzoeken u om een groter ruimtebeslag op te nemen in de plankaart. De breedte van een groenstrook wordt in</p>	<p>Advies wordt overgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>

<p>overleg tussen de ontwikkelaar, de gemeente en het hoogheemraadschap op korte termijn bepaald. Dan kan de juiste ligging en breedte van de strook voor de regionale waterkering meegenomen worden met het aanpassen van de plankaart.</p> <p>In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de verharding in het gebied toeneemt en dat hiervoor ruimschoots aan de compensatie plicht wordt voldaan. Het is mogelijk dat na aanpassing van de plankaart minder wateroppervlak kan worden gerealiseerd dan in de tekst is aangegeven. De tekst geeft niet een geheel overzicht van de toename verharding. Ook is de constructie van de parkeergarage niet toegelicht waardoor niet kan worden beoordeeld of dit al dan niet hoeft te worden meegerekend in het totaal van de toename verharding. Wij verzoeken u in de waterparagraaf de oppervlakken verhard en onverhard in de bestaande en nieuwe situatie in een tabel te verduidelijken.</p>	
<p>7. BCN</p> <p>a. De bouwhoogte: Uitgangspunt is geweest het aanhouden van de huidige goothoogte van de bestaande wijk. Deze is gesteld op 9 m. Tevens is het huidige Nova College 9 m hoog. In het nieuwe ontwerp gaat zij getrapt van 9, 12, 14 naar uiteindelijk 17m hoog. Deze hoogte wordt als kolossaal ervaren, daardoor niet als dorps. Wij zouden graag zien dat de maximale bouwhoogte van 10m (van de bestaande wijk) wordt aangehouden. Zo zal het meer aansluiten met de bestaande bebouwing.</p> <p>b. De bebouwingsdichtheid: Wij ervaren de nieuwe woonwijk met haar bebouwingsdichtheid als te massaal. Te veel woningen op een klein gebied.</p> <p>c. Zicht: Daar de bouwhoogte langs de Cruquiusweg bijna 17 m hoog en bijna 100m lang is, ervaren wij het als het zeer massaal. Daar komt nog bij dat het dicht op de rooilijn wordt gebouwd en dus dicht aan de weg komt te liggen. Het huidige Nova College ligt ruim 25 m van de weg af. Hierdoor wordt de entree van onze mooie gemeente geweld aangedaan, wat wij zeer ontraden.</p> <p>d. Geluid: De bebouwing langs de Cruquiusweg van bijna 17 m hoog en bijna 100m lang zal gaan fungeren als een geluidweerkaatsende als geluidseleider. Zowel dwars op de wand als langs de wand. Dit gaat een extra geluidsbelasting geven voor de reeds huidige bewoners van dit gebied. Zowel die aan de Cruquiusweg als de woonboten aan de Cruquiushaven.</p> <p>e. Geluidsscherm: Wij zijn tegen de bouw van een eventueel geluidsscherm tussen het project en de Ringvaart indien niet wordt voldaan aan de</p>	<p>a. Het project de Slottuin grenst zowel aan de Indische Wijk als aan een open weiland dat de entree van deze zijde van Heemstede vormt. In het project is rekening gehouden met beide zijdes. Aan de zijde met de Indische Wijk begint de nieuwe bebouwing laag en is de afstand tot de nieuwe woningen groot gehouden. Naar het open weiland toe loopt de bebouwing op tot 4 en 5 lagen hoog en vormt zo een markering van de entree van Heemstede. Overigens staan de appartementengebouwen aan het water op palen met een hoogte van ongeveer 2 verdiepingen, het is dus niet een gebouw van 5 gesloten lagen. Door het gebouw op palen te plaatsen wordt meer openheid in het plan gebracht, zowel van binnen het plan naar buiten als andersom.</p> <p>Bij de opbouw van de hoogte is, zoals blijkt uit voorgaande, bewust rekening gehouden met de hoogte van de bestaande wijk door het aan die zijde laag te houden en van daaraf langzaam op te bouwen</p> <p>b. Dit plan voorziet in een groot deel sociale woningbouw, een categorie woningen waar in Heemstede grote behoefte aan is. Om sociale woningbouw financieel mogelijk zullen meer woningen gebouwd worden. Alleen eengezinswoningen bouwen is dan onrealistisch. Het algemeen belang weegt hier dus zwaar. Daarnaast past deze hoeveelheid woningen wel op deze locatie. In het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande wijk doordat het plan voorziet in een opbouw van massa's die hierbij aansluiten.</p> <p>C. Enkel het appartementengebouw in het water mag een hoogte van 17 meter hebben. Het pand loopt vervolgens af naar maximaal 13 meter en tenslotte tot maximaal 10 meter. Dit verschil in hoogte zal, samen met de architectuur van het pand, zorgen voor een geleiding in het gebouw</p>

<p>geluidseisen bij overige huizen in het bouwproject.</p> <p>f. Bouw en sloopverkeer: Ons is nog niet bekend of er reeds een vergunning is verleend voor al het bouwverkeer. Uitgangspunt: Niet eerder beginnen met bouwen/slopen voordat er een ontsluiting is op de N201.</p> <p>g. Kappen van bomen: Ook hier nog niet eerder mee beginnen voordat duidelijk is dat er een ontsluiting op de N 201 komt en niet eerder dan dat het zeker is dat het project zal worden gerealiseerd.</p> <p>h. Herplaatsen van bomen: Ons is niet duidelijk waar de her te plaatsen bomen zullen worden geplaatst.</p> <p>i. Bebouwing op bestaand groen: Tegen de afspraak in wordt toch gebouwd op het perceel van het oude sportveld, gebouw K. Dat is door de gemeente bestempeld als te dienen als blijvende groenstrook welke niet bebouwd mag worden.</p> <p>j. Aantasting huidig groenstrook langs het gebied: Het bestaande groen wordt voor een deel verwijderd. Met name langs de Cruquiusweg zal een groot deel van het groen blijvend verdwijnen. Dit o.a. door de bouw van de woningen dicht tegen de rooilijn. Maar met name het afgraven van de huidige groenstrook tot aan de bestaande sloot ter hoogte van gebouw K. Wij opteren voor het behouden van een deel van de grond naast gebouw K. Hier kan dan ook groen gepland worden.</p> <p>k. Verkeersveiligheid; Toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot extra geluidhinder, overlast en gevaar in de zeer kleine en nauwe ontsluitingswegen. Zo is en blijft de Ir.Lelylaan een smalle laan waar straks veel verkeer in twee richtingen gaat plaatsvinden. Dit is voor fietser een gevaarlijke route.</p> <p>l. Aantasting van de waarde van reeds bestaande woningen: Vele woningen zullen een waardedalend effect ervaren als de wijk wordt gebouwd en deze is gerealiseerd. Met name die woningen aan de ontsluitingswegen zullen hiervan schade ondervinden.</p>	<p>zodat het gebouw niet massief zal ogen. De welstandscommissie zal de architectuur in het ontwerp bewaken. Daarnaast is een uitgangspunt bij dit plan geweest dat de bebouwing aan de Cruquiusweg niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de Cruquiusweg uit zou komen. In het huidige plan ligt deze bebouwing zelfs nog een fractie verder van de Cruquiusweg verwijderd in vergelijking met de bestaande bebouwing aan de Cruquiusweg. Tussen de nieuwe bebouwing en het fietspad langs de Cruquiusweg komt een groenstrook met bomen.</p> <p>d. Er is reeds berekend dat er een hogere geluidswaarde op de gevel is. Daartoe wordt ontheffing verleend omdat er maatregelen op de gevel worden genomen. Een geluidsscherm is niet nodig, maar ook voor de gemeente Heemstede qua uitstraling niet aan de orde. De bijdrage door reflectie van de nieuwbouw zal beperkt zijn op het reeds aanwezige totale geluidsklimaat. Dit is ons door Ingenieursbureau Arcadis aangegeven.</p> <p>e. een geluidsscherm tussen het project en de Ringvaart is niet aan de orde.</p> <p>f. bouw –en sloopverkeer. Dit heeft geen invloed op de inhoud van dit bestemmingsplan. Dit is gekoppeld aan de sloopvergunning die reeds is verleend. De Provincie NH heeft een vergunning verleend voor de tijdelijke kruising.</p> <p>g. het kappen van bomen. De bomen waarvoor een kapvergunning is verleend mogen worden gekapt. Het wel of niet hebben van de ontsluiting op de N201 heeft daar geen invloed op.</p> <p>h. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat nu wordt gemaakt wordt aangegeven waar nieuwe of verplaatste bomen waren geplant.</p> <p>i. Dat klopt, het uitgangspunt dat het sportveld onbebouwd zou blijven had de intentie dit gebied een open en groene uitstraling te laten behouden. In het project de Slottuin is deze open en groene uitstraling nog eens versterkt door het bestaande water te vergroten tot een flinke waterpartij. Hierdoor werd het vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en voor het plan zelfs beter, als een deel van het gebouw aan de Cruquiusweg in het water zou komen te staan. Dit zorgt voor meer ruimte in de rest van het plan en voor een meer speelse rand van het plan doordat niet alle bebouwing op één lijn ligt.</p> <p>j. Voor wat betreft de rooilijn: zie antwoord c. Daarnaast zullen, waar mogelijk, de bomen in het plan behouden worden. Zowel aan de zijde van de Cruquiusweg als aan de zijde van de weilanden, zullen bomen behouden blijven of nieuwe bomen geplaatst worden. Dit zal vorm krijgen in het inrichtingsplan waarop in een later stadium uiteraard ook nog ingesproken kan worden.</p> <p>Voor het plan is het van belang dat het strookje bij blok K geen groen is maar water. Het water</p>
---	--

	<p>heeft op dit punt een zeker breedte nodig om blok K de ruimte te geven. Als deze strook versmald wordt gaat de ervaring van een blok opgetild vanuit het water verloren; het land komt dan te dicht bij blok K.</p> <p>k. Verkeersveiligheid: Niet in te zien is hoe het verkeer vanuit deze wijk voor meer geluidshinder, overlast en gevaar zouden opleveren nu uit onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is. Het vigerende bestemmingsplan (schoolgebouw, meerdere gymnastieklokalen en een dienstwoning) zou meer verkeersbewegingen kunnen veroorzaken dan het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>l. aantasting waarde woningen Niet in te zien is hoe deze ontwikkeling een planologisch nadeel oplevert -ten opzichte van de huidige bestemming (schoolgebouw, meerdere gymnastieklokalen en een dienstwoning)- voor de woningen en dus schade ontstaat door waardedaling van de woningen.</p>
--	--