

BESTEMMINGSPLAN WOONWIJKEN ZUIDOOST



Versie : **22 oktober 2012**

voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 8 juni 2011
inspraak hoofdlijnen en ontwikkelingen : 16 juni 2011–27 juli 2011
informatieavond : 21 maart 2012

ontwerp-bestemmingsplan

commissie Ruimte : 9 februari 2012
burgemeester en wethouders : 28 februari 2012
ter inzage : 8 maart 2012–18 april 2012

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 23 oktober 2012
commissie Ruimte : 29 november 2012
vaststelling gemeenteraad : 19 december 2012
ter inzage : 7 februari 2013–20 maart 2013

start beroepstermijn : 8 februari 2013
in werking treden :

gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
Postbus 352
2100 AJ Heemstede
tel. (023) 5485 868
fax (023) 5485 700
gemeente@heemstede.nl
www.heemstede.nl

opstellers:
Ronald van der Aar (ruimtelijke ordening)
Marieke Boor (stedenbouw)
Met bijdragen van:
Thijmen Loggers
Carlieke te Beest
Milieudienst IJmond

TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE



1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan	7
1.2 Gewijzigde wetgeving	8
1.2.1 Wro	8
1.2.2 Wabo	9
1.3 Doel en planvorm	9
1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	9
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	11
1.5.1 Voorbereiding	11
1.5.2 Procedure	12
1.6 Leeswijzer van de toelichting	12
2. Ruimtelijke onderbouwing	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Beleidskader	15
2.2.1 Rijksbeleid	15
2.2.2 Provinciaal beleid	20
2.2.3 Regionaal beleid	25
2.2.4 Gemeentelijk beleid	29
2.3 Ruimtelijke structuur	43
2.4 Archeologie en cultuurhistorie	46
2.4.1 Archeologie	46
2.4.2 Cultuurhistorie	48
2.4.3 Monumenten	48
2.5 Natuur	49
2.5.1 Gebiedsbescherming	49
2.5.2 Flora en fauna	50
2.6 Water	50
2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen	50
2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid hoogheemraadschap van Rijnland	51
2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem	53
2.6.4 Grondwater	53
2.6.5 Aanpak in het plangebied	54
2.7 Milieu	54
2.7.1 Inleiding	54
2.7.2 Luchtkwaliteit	54
2.7.3 Geluid	55
2.7.4 Externe veiligheid	57
2.7.5 Bedrijven en milieuzonering	59
2.7.6 Bodemkwaliteit	60
2.7.7 Duurzaam bouwen	62
2.8 Bereikbaarheid	63
2.8.1 Autoverkeer	63

2.8.2	Fietsers en voetgangers	64
2.8.3	Openbaar Vervoer	64
2.8.4	Parkeren	64
2.9	Economie	64
2.9.1	Inleiding	64
2.9.2	Gezondheids- en welzijnszorg	65
2.9.3	Detailhandel, zakelijke dienstverlening en overige bedrijvigheid	65
2.10	Kabels en leidingen	66
2.11	Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan	67
3.	Bestemmingsplanbeleid	69
3.1	Planopzet	69
3.2	Verbeelding	69
3.3	Regels	70
3.3.1	Algemene regels	70
3.3.2	Specifieke regels per bestemming	71
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	72
3.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	72
3.4.2	Algemene toelichting op de regels	75
3.4.3	Specifieke toelichting op de regels	79
4.	Uitvoering	85
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	85
4.1.1	Vooroverleg	85
4.1.2	Inspraak	86
4.2	Uitvoerbaarheid	87
4.2.1	Planschade	87
4.2.2	Grondexploitatie	88
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	88
4.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	88



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik in de omgeving van het Valkenburgerplein, de Indische Wijk, het terrein van Meer en Bosch, het terrein van het Sportpark en de wijk Merlenhoven in het zuidoosten van Heemstede.

Een aantal ontwikkelingen heeft aanleiding gegeven om de bestaande planologische regelingen voor dit gebied te actualiseren.

Een goede ruimtelijke ordening is gebaat bij actuele bestemmingsplannen. Daarom is al in 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het beleid ingezet om aan te dringen op actualisering van bestemmingsplannen. Dit omdat veel bestemmingsplannen veel ouder zijn dan de wettelijke termijn van 10 jaar.

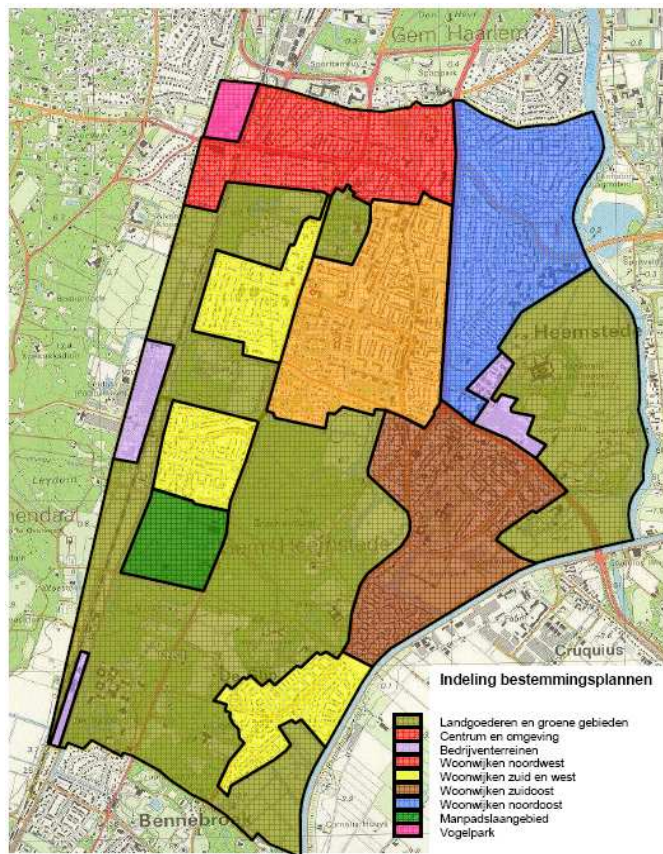
Om te bevorderen dat van de actualisering werk wordt gemaakt, is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invoeren van (bouw)leges verliest bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. In de Invoeringswet Wro is hiervoor wel een overgangsregeling opgenomen. Alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder zijn dan vijf jaar, moeten op 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.

Het gemeentebestuur onderkent het belang van actuele bestemmingsplannen en heeft besloten de huidige planologische regelingen (circa 45) terug te brengen tot ongeveer 9 bestemmingsplannen. In de vorige raadsperiode is hiervoor al een flinke aanzet gegeven met de vaststelling van de hoofdlijnen voor alle bestemmingsplannen en de opstelling van de eerste bestemmingsplannen. In de huidige raadsperiode (2010–2014) moet de actualisering zijn afgerond.

Uitgangspunt is om tot meer afstemming tussen de plannen onderling te komen en de herzieningen overzichtelijk en beheersbaar te houden. Er is daarbij gekeken naar een functionele en logische gebiedsindeling.

Het eerste bestemmingsplan, “Landgoederen en groene gebieden”, dat de helft van het Heemsteedse grondgebied beslaat, is inmiddels vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de bestemmingsplannen “Woonwijken Noordwest”, “Vogelpark en omgeving” en “Centrum en omgeving”. Ook voor het overige grondgebied van Heemstede zijn bestemmingsplannen in voorbereiding.

De herziening van alle bestemmingsplannen levert het volgende beeld op:



De nu geldende bestemmingsplannen voor de woonwijken in het zuidoosten zijn in de jaren '80 opgesteld. Voor het sportpark geldt nog het uitbreidingsplan in hoofdzaak uit 1954 en voor enkele delen van het plangebied zelfs nog oudere plannen. De verschillende planregimes wijken mede door het grote leeftijdsverschil zo veel van elkaar af, dat een herziening van de huidige plannen gewenst is.

1.2 Gewijzigde wetgeving

1.2.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In dit kader zijn tevens de "Ro standaarden 2008" opgesteld.

Met name het per 1 januari 2010 volledig van kracht worden van de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008) heeft ingrijpende gevolgen voor de inhoud en (verschijnings)vorm van dit bestemmingsplan.

Om te beginnen wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld en is het straks bijvoorbeeld op een gemeentelijke website digitaal te raadplegen.



De verbeelding (digitale plankaart) met daaraan gekoppeld de regels is voor dit bestemmingsplan ook het juridisch bindende document geworden.

Voorts is de weergave van de bestemmingen op de plankaart geüniformeerd. Dit betekent dat op alle bestemmingsplankaarten bijvoorbeeld de bestemming “Wonen” op dezelfde wijze en met dezelfde kleur wordt aangeduid.

De flexibiliteitsmogelijkheden (wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid, binnenplanse vrijstelling) blijven, met dien verstande dat de “vrijstelling” in het nieuwe bestemmingsplan “afwijking” is gaan heten.

Tenslotte zijn de standaardregels, zoals bijvoorbeeld het overgangsrecht, rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

1.2.2 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) in werking getreden. Op grond van deze wet is voor veel activiteiten waarvoor tot 1 oktober 2010 een aparte vergunning of ontheffing vereist was nu een omgevingsvergunning vereist waarin de verschillende vergunningen en ontheffingen integreren. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 is de terminologie in het bestemmingsplan aangepast aan die wet.

1.3 Doel en planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is om te komen tot een actueel juridisch kader voor het grondgebruik in het plangebied dat gericht is op het behoud en versterking van de huidige ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” is het handhaven van de bestaande situatie. Deze situatie wordt vastgelegd in bestemmingen, die enerzijds bijdragen aan meer rechtsgelijkheid en anderzijds voldoende ruimte laten aan eigen initiatieven. Flexibiliteit is, waar mogelijk, ingebracht door middel van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

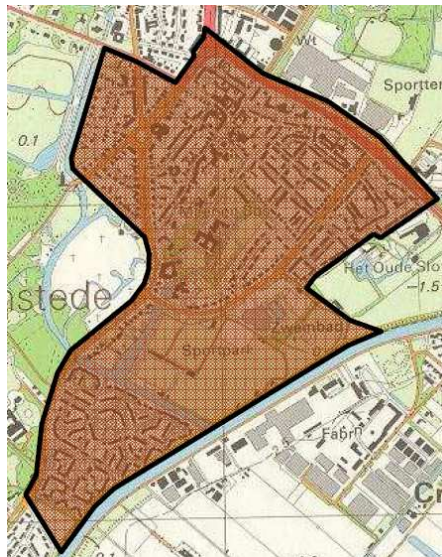
Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de aanwezige bestemmingen, het bestaande gebruik en de voorziene nieuwe ontwikkelingen binnen de komende planperiode van 10 jaar.

De geldende bestemmingsplannen en de door de raad op 29 januari 2009 vastgestelde algemene uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen vormen het vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

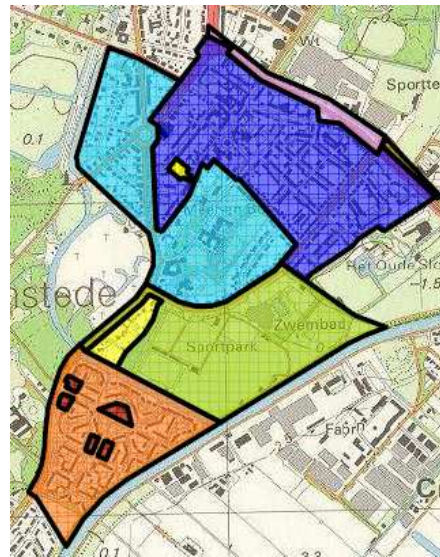
1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied wordt (in grote lijnen) aan de noordoostzijde begrensd door het Raadhuisplein, de Camplaan (de weg zelf behoort niet tot het plangebied), het Wipperplein en de Cruquiusweg. Aan de zuidoostzijde vormen de Ir. Lelylaan, de Ringvaartlaan en de gemeentegrens langs de Ringvaart de begrenzing. Een gedeelte van de Ir. Lelylaan zelf behoort niet tot het plangebied. Dit zal worden opgenomen in

het plangebied voor de ontwikkeling van het project “de Slottuin” op het terrein van het voormalige Nova College. De Dr. Schaepmanlaan, zelf niet tot het plangebied behorend, vormt de begrenzing aan de zuidwestzijde. De noordwestzijde wordt begrensd door de Glipper Dreef, de Herfstlaan en de Groenendaalkade (alle behorend tot het plangebied).



plangebied Woonwijken zuidoost



geldende bestemmingsplannen

De nu voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn:

- bestemmingsplan “Indische Wijk” (1989);
- bestemmingsplan “Valkenburgerplein” (1989);
- bestemmingsplan “Merlenhoven 1987” (1987);
- bestemmingsplan “Merlenhoven 1990” (1990);
- uitbreidingsplan in hoofdzaak (1954);
- bestemmingsplan “Haven” (1986);
- herziening LIIIa van het uitbreidingsplan (1934);
- herziening XXI van het uitbreidingsplan (1921);
- uitbreidingsplan (1912);
- bestemmingsplan “Aanvullende voorschriften uitsluiting sexinrichtingen” (2002);

Voorts vervangt het de voor enkele delen van het plangebied van toepassing zijnde aanvullende regelingen:

- het besluit “Aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften” (1985);
- de bouwverordening Heemstede.



1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.5.1 Voorbereiding

De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid-oost” is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie. In het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:

- de ruim opgezette woonbebouwing ten (noord)westen van de Heemsteedse dreef en de Glipper Dreef;
- de Indische Wijk;
- de wijk Merlenhoven;
- het terrein van Meer en Bosch;
- het sportpark met de omliggende woonbebouwing.

Voor de woonbebouwing is volstaan met de toepassing van de vastgestelde algemene en specifieke uitgangspunten. Ook voor het sportpark wordt uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie.

Voor het terrein van Meer en Bosch is door de raadscommissie Ruimte op 7 april 2008 ingestemd met een globale visie voor de ontwikkeling daarvan. Op deze visie wordt uitgebreider ingegaan in paragraaf 3.4.1.

Naar verwachting zal tijdens de planperiode van het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” door SEIN een plan worden voorgelegd voor (vervangende) bebouwing van het centrale deel van Meer en Bosch.

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is hierover nog geen duidelijkheid, zodat in het bestemmingsplan wordt volstaan met het vastleggen van de huidige situatie.

Voor het Wilhelminaplein en omgeving heeft de gemeenteraad op 24 september 2009 het plan van aanpak “De toekomst van het Wilhelminaplein en omgeving” vastgesteld. Dit toekomstbeeld vormt het uitgangspunt voor herinrichting van het plein en omgeving.

Het bestemmingsplan kan een rol vervullen in de verwezenlijking van een deel van het toekomstbeeld, met name waar het gaat om de functies rond het plein.

Omdat er op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de exacte invulling, zal ook hier in het bestemmingsplan wordt volstaan met het vastleggen van de huidige situatie.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht welke waarden in het geding zijn en wat de gevolgen zijn voor deze waarden. Het betreft onder meer archeologie en cultuurhistorie, flora- en fauna, waterhuishouding en milieu.

Het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” is in beginsel een conserverend bestemmingsplan.

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in het geval van ontwikkelingen kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Om eenduidigheid in de procedures voor de nieuwe bestemmingsplannen te hebben is er toch voor gekozen om van de voorbereiding van alle bestemmingsplannen kennis te geven.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met betrokken gemeenten, waterschappen, en betrokken diensten van provincie en rijk.

Het voorgeschreven overleg, bekendmaking en inspraak heeft plaatsgevonden.

1.5.2 Procedure

Het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wro (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4).

Het door burgemeester en wethouders en raadscommissie Ruimte goedgekeurde ontwerp-bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan wordt eveneens aan diverse (semi-)overheidsinstanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode kunnen mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennis gegeven en wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld.

Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken. Er kan rechtstreeks beroep ingesteld worden door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

1.6 Leeswijzer van de toelichting

Het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” bestaat uit:

- een digitale verbeelding;
- regels;
- een toelichting;
- bijlagen.

De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, en de gemeente. In dit hoofdstuk worden tevens de resultaten van de toetsing aan het ruimtelijk relevante sectorale beleid vermeld. Daarbij is gekeken naar aspecten als archeologie en cultuurhistorie, flora

en fauna, water, milieu (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit), bereikbaarheid, economie en eventuele privaatrechtelijke belangen.



Hoofdstuk 3 geeft het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingsrichting van het plangebied weer. Voorts wordt concreet toegelicht hoe de bestaande situatie is bestemd en welke beleidskeuzen de gemeente daarbij heeft gemaakt. Daarbij wordt aangegeven hoe met eventuele nieuwe ontwikkelingen zal worden omgegaan. De verantwoording en onderbouwing van de verschillende bestemmingen is thematisch beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aandacht is besteed aan planschaderisico en kostenverhaal, de resultaten van de inspraak en van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Tenslotte bevat de toelichting de volgende bijlagen:

1. De notitie van beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost".
2. De omgevingsvergunning ex artikel 3.7 Wabo Javalaan 30.
3. De omgevingsvergunning ex artikel 3.10 Wabo Aardgasvulstation Cruquiusweg.
4. De nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost".
5. Het overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 28 februari 2012.



2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke beleidsvelden belicht. Het kan daarbij gaan om rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook om beleid van andere organisaties, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts wordt ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en worden de resultaten van de toetsing aan het ruimtelijk relevante sectorale beleid vermeld.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet geeft in de Nota Ruimte haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Bij het stimuleren van gewenste ontwikkelingen hanteert het kabinet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet.' De Nota ondersteunt een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin de betrokken partijen participeren. Hierbij is wel van belang dat de ruimtelijke omgeving voldoet aan de basiskwaliteit op bijvoorbeeld het gebied van milieu, groen, water, veiligheid en verstedelijking. Deze basiskwaliteit is neergelegd in de wetgeving en geldt dus voor het gehele land.

Een aantal ruimtelijke structuren, waaronder Randstad Holland, de Zuidwestelijke Delta en de Noordzeekust, vormt samen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het Rijk wil de Hoofdstructuur verbeteren door onder andere de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken te versterken en de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen te waarborgen.

Dit moet gebeuren door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van lucht- en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Speerpunten voor de Noordvleugel van de Randstad zijn:

- uitbreiding van de woningvoorraad door binnenstedelijke verdichting enerzijds en gerichte uitbreiding (bijv. Almere) anderzijds;
- de ontwikkeling van de Mainports (Schiphol, havens van Amsterdam / IJmuiden), brainports (Amsterdam Zuidas) en greenports (bloemenveiling Aalsmeer, Bollenstreek);
- aanleg van de daarvoor benodigde infrastructuur;
- versterking van het kustfundament;
- ruimte geven aan het behoud van de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden (Groene Hart en Stellingen van Amsterdam).

De Nota is op 27 februari 2006 in werking getreden door publicatie in de Staatscourant.

Structuurvisie "Randstad 2040"

In de Structuurvisie "Randstad 2040" maakt het kabinet (ruimtelijke) keuzes voor de lange termijn, waarbij wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en economische kracht. Het kabinet kiest voor twee ruimtelijke en integrale strategieën: een 'groene' strategie (gericht op versterking van groenblauwe structuren en de verbinding met de stad) en een 'rode' strategie (gericht op het uitbouwen van de internationale concurrentiekracht van de Randstad en het verbinden van verstedelijkingsopgaven met netwerken van infrastructuur).

De nieuwe accenten die het kabinet hierbij legt, zijn:

- een centrale positie voor de steden in onder meer economisch opzicht;
- focus op aantrekkelijkheid en kwaliteit woon-, werk- en Leefomgeving;
- een optimale benutting van de ruimte in de steden;
- herstructurering, transformatie en verdichting;
- een kwaliteitsimpuls in groenblauw bij de steden;
- een groter, diverser en waterrijker Groene Hart als onderdeel van een grote Groenblauwe Delta.

In de Structuurvisie "Randstad 2040" zijn de volgende uitgangspunten met de bijbehorende opgaven geformuleerd:

Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

Op (inter)nationaal schaalniveau vraagt de klimaatverandering de komende jaren en ook op langere termijn investeringen in de veiligheid tegen overstromingen vanuit de rivieren en de kust. Het kabinet kiest ervoor om te blijven investeren in een delta waarin veilig geleefd en gewerkt kan worden, met een duurzame waterhuishouding die sterk sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Opgaven:

- Randstad blijvend beschermen tegen overstromingen;
- anticiperen op toenemende verzilting en watertekort;
- van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.

Kwaliteit maken door sterkere wisselwerking groen, blauw en rood

Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. Speerpunten liggen in het versterken van landschappelijke kwaliteit en contrasten en in het ontwikkelen van groenblauwe kwaliteiten in de omgeving van de grote steden.

Opgaven:

- beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;
- transitie van de landbouw;

- ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;
- ontwikkeling groenblauwe topkwaliteit bij de steden.



Wat internationaal sterk is, sterker maken

Met dit principe legt het kabinet de focus op het versterken van de internationale krachten van de Randstad, gericht op verbetering van de Nederlandse concurrentiepositie en vergroting van de toegevoegde waarde. Daarbij gaat het in om het benutten en versterken van de al bestaande economisch krachtige sectoren en internationale topfuncties in de steden – de bijzondere internationale positie Amsterdam en specifieke functies Rotterdam, Den Haag, Utrecht. Maar ook om het versterken en uitbouwen van de posities van de beide grote zeehavens, Schiphol, de greenports en de kennisclusters.

Opgaven:

- benutten en versterken internationale topfuncties;
- verbeteren van de internationale verbindingen tussen de Randstad en andere stedelijke regio's.

Krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid

De ruimtevraag in de Randstad blijft ook ná 2020 onverminderd hoog. Het accommoderen van die ruimtevraag is naast een kwantiteitsopgave vooral ook een kwaliteitsopgave. Het kabinet kiest voor een ambitieuze, maar realistische verdichtingsstrategie voor wonen, werken en voorzieningen. Dit gaat gepaard met een andere aanpak van regionale bereikbaarheid, namelijk door de koppeling van verstedelijking en bereikbaarheid op het schaalniveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad.

Opgaven:

- opschalen van de stedelijke regio's: bereikbaarheid op het niveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad;
- optimaal benutten en klimaatbestendig inrichten van de binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen door transformeren, herstructureren en intensiveren;
- uitvoeren schaa sprong Almere in relatie met ontwikkeling regio Amsterdam, bereikbaarheid en ecologische verbetering IJmeer–Markermeer.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Begin jaren negentig van de vorige eeuw ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta (Malta). Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde veroorzakerprincipe. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Als gevolg van het verdrag is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt onder meer de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief worden onderdeel van het planologisch besluitvormingsproces. De wet kent een sterk gedecentraliseerd karakter. In paragraaf 2.4 (Archeologie en cultuurhistorie) wordt verder ingegaan op de uitvoering van deze wet in de gemeente Heemstede.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een initiatief van de vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W. In de nota geven de ministeries aan te streven cultuurhistorie meer te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkelingen. Het zuidwestelijke puntje van de wijk Merlenhoven ligt formeel in het Belvédère-gebied Zuid-Kennemerland. Er zijn echter in het plangebied geen waarden aanwezig die in het kader van de Nota Belvédère aandacht behoeven.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 “Een wereld en een wil” (NMP 4) zijn op basis van internationale afspraken, doeleinden geformuleerd ten aanzien van:

- milieu;
- externe veiligheid en de leefomgeving;
- duurzaamheid;
- emissies, energie, mobiliteit.

Milieubeleid draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoe de leefomgeving wordt ervaren, wordt onder meer bepaald door de aanpak van de vervuiling van bodem, lucht en water, door veiligheidsrisico's, bedrijvigheid, geluidsoverlast, duurzaam materiaalgebruik en afvalinzameling. Daarnaast spelen zaken als woningaanbod, werkgelegenheid en voorzieningen een rol, evenals groenvoorziening, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Op lokaal niveau dient vooral de kwaliteit van de leefomgeving aangepakt te worden.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid heeft dus vooral betrekking op zogeheten risicobedrijven en op de wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke rol weggelegd om het externe veiligheidsbeleid vorm te geven.

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden en hiermee is het Europese soortenbeleid, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn, verwerkt in de nationale wetgeving.

De wet regelt de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermd als onbeschermd) en hun leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die maatregelen moet nemen, die redelijkerwijs van hem of haar mogen worden verwacht om nadelige gevolgen voor flora en fauna te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De Flora- en Faunawet verbiedt het om beschermde planten te beschadigen of te verwijderen en beschermde dieren te verstoren, verwonden, vangen of doden, etc.



Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op:

- behoeden voor verdere achteruitgang, beschermen en verbeteren van ecosystemen op het land en in het water en wetlands;
- bevorderen van duurzaam watergebruik door beschikbare waterbronnen voor de lange termijn te beschermen;
- progressieve vermindering van de verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater en voorkomen van verdere verontreiniging hiervan;
- bijdragen aan het afzwakken van de gevolgen van extreme neerslag en perioden van droogte.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Dit is een overeenkomst gesloten in samenwerkingsverband tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen, waarin op hoofdlijn de wateropgave is neergelegd die benodigd is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is gericht op het verminderen van de kans op wateroverlast.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgelegd. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water en het waterplan geeft het beleid op hoofdlijnen weer dat het Rijk wil voeren om tot duurzaam waterbeheer te komen.

Voor stedelijk water zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt;
- bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad;
- de combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 23 augustus 2004 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in werking getreden. Het Besluit Schiphol legt voor het gebied rondom Schiphol een aantal beperkingen op met betrekking tot het gebruik van gronden. Deze beperkingen zijn met name gericht op het voorkomen van (te) hoge bebouwing binnen de aanvliegroutes van de luchthaven en op het vermijden van (grootschalige) activiteiten met een vogelaantrekende werking. Er gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrek-

kende functies en bouwhoogten. De maximaal toegestane bouwhoogte in het plangebied varieert van 70 tot 145 meter. Er is in het plangebied geen bebouwing aanwezig of gepland die een vogelaantrekkende werking heeft of de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.

Nota Mobiliteit

De “Nota Mobiliteit” (september 2004) is een nationaal verkeers- en vervoersplan en bevat een uitwerking van de in de “Nota Ruimte” genoemde uitgangspunten.

Centraal uitgangspunt is, dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor de economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit kan alleen door extra samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer. De ‘Nota Mobiliteit’ werkt uit hoe de rijksoverheid de mobiliteitsgroei in goede banen wil leiden, hoe de samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer vorm krijgt en welke strategische vernieuwingen hiervoor worden ingezet.

2.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in de “Structuurvisie Noord-Holland 2040 – kwaliteit door veelzijdigheid”.

In de structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten en opgaven geformuleerd:

Klimaatbestendigheid

De provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en met gebruik van duurzame energie. Het veranderende klimaat betekent dat we moeten leren omgaan met een hogere gemiddelde temperatuur en met meer neerslag. Er komen periodes met meer regenval, maar ook periodes met grotere droogte. Hierdoor ontstaan nieuwe opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en waterberging.

De provincie Noord-Holland streeft naar klimaatbestendige ruimtelijke ordening. Dat doet zij door zich aan te passen aan klimaatverandering, maar ook door de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen.

Ruimtelijke functies worden waar nodig aan het veranderende grondwaterpeil en de veranderende waterkwaliteit aangepast. De provincie houdt bij nieuwe bouwlocaties en nieuw grondgebruik rekening met de randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico) en wateroverlast, functiefacilitering en duurzaam bouwen. Ook het opwekken van duurzame energie op eigen grondgebied is een belangrijk onderdeel van klimaatbestendige ruimtelijke ordening van de provincie.



Opgaven:

- ruimte voor bescherming tegen wateroverlast door bescherming van primaire en regionale waterkeringen;
- ruimte voor voldoende schoon water door het opstellen van functiefaciliteringskaarten vóór 2012, realisatie van waterberging in de Horstermeer, Amstelgroen, Haarlemmermeer Westflank en de Bloemendalerpolder en door het aanwijzen van ruimte voor fijnmazige waterberging;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie door het aanwijzen van zoekgebieden voor grootschalige windmolenparken, met name in de Kop van Noord-Holland, met oog voor inpassing in het landschap, door het mogelijk maken van kleinschalig opwekken van duurzame energie en door het uitwerken van eisen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen in de woonvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noordhollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.

Het Noordhollandse landschap is gevarieerd, open, is van grote cultuurhistorische betekenis en is goed bereikbaar vanuit de stad. De bereikbaarheid van recreatiegebieden houdt steden aantrekkelijk en leefbaar. Deze landschappen staan echter continu onder druk door nieuwe woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen of de aanleg of verbreding van wegen. Dit terwijl de behoefte van stedelingen aan recreatiemogelijkheden, zowel in het groen als op en rond het water, blijft groeien.

De provincie Noord-Holland wil de Noordhollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe bouwplannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren.

Om de groene gebieden intact te houden wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd. De provincie zorgt ervoor dat recreatiegebieden goed bereikbaar zijn. Iedere Noord-Hollander moet met de fiets of het openbaar vervoer in tien minuten in het groen kunnen staan. Bovendien ontwikkelt de provincie Noord-Holland het Blauwe Hart ten behoeve van waterrecreatie.

Opgaven:

- behouden en ontwikkelen van cultuurlandschappen door het opstellen van een nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie, het instellen van een adviescommissie, die nieuwe bouwplannen beoordeelt op ruimtelijke kwaliteit en door het onderzoeken van de mogelijkheden voor landgoederen en landschappelijk wonen;
- behouden en ontwikkelen van natuur door het begrenzen en beschermen van de ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden;
- het behouden en ontwikkelen van groen om de stad door het vrijwaren van de bufferzones van verstedelijking en het beschermen en ontwikkelen van nationale en metropolitane landschappen.

Duurzaam ruimtegebruik

De provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze “juiste plek” hangt af van milieukwaliteit, maar ook van de behoefte aan voorzieningen en de bereikbaarheid van een gebied.

Een sterke internationale concurrentiepositie is en blijft de basis voor de welvaart van Noord-Holland. Daarom kiest de provincie ervoor om de internationale concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam zoveel mogelijk te faciliteren door Schiphol optimaal te benutten en de Amsterdamse haven verder te ontwikkelen in samenhang met de Rotterdamse haven.

Ook de internationaal concurrerende landbouw in het noorden van de provincie krijgt ruimte voor de schaalvergroting die daarvoor noodzakelijk is.

De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Om dit waar te kunnen maken zal de provincie Noord-Holland expertise opbouwen over de binnenstedelijke mogelijkheden.

Opgaven:

- ruimte voor economische activiteiten door het monitoren en regionaal plannen van de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerreinen, het regionaal samenwerken rond Schiphol en het beschermen van de detailhandelshoofdstructuur;
- een goed regionaal verkeers- en vervoersnetwerk door toevoeging van ontbrekende schakels in het netwerk zoals bijvoorbeeld de A8, A6/A9, A1, A10/N23 en door het realiseren van een hoogwaardig OV-netwerk in de metropoolregio Amsterdam;
- ruimte voor huisvesting door het monitoren en regionaal plannen de ontwikkeling van de woonbehoefte en door het realiseren – waar mogelijk – van binnenstedelijke huisvesting, het realiseren van huisvesting binnen de Haarlemmermeer Westflank, Wieringerrandmeer, Crailoo, Heiloo – Limmen, Bloemendalerpolder, en pilot Waterlands wonen;
- ruimte voor landbouw en visserij door het opstellen van een ruimte-voor-ruimte-regeling en door het aanwijzen van een concentratiegebied voor groot-schalige (hok)dierhouderij in de Wieringermeer;
- ruimte voor recreatie en toerisme door het aanleggen van regionale wandel-, fiets- en vaarroutes en door het recreatief ontwikkelen van metropolitane en nationale landschappen en bufferzones.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

De borging van deze provinciale belangen vindt plaats in de bij de structuurvisie behorende “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie”. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op



bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het buitengebied als het “bestaand bebouwd gebied” van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In grote lijnen is de genoemde Verordening zo ingericht dat in beginsel voor alle ruimtelijke activiteiten buiten het “bestaand bebouwd gebied” vergunningsplichtig is. Activiteiten binnen het “bestaand bebouwd gebied” (te vergelijken met de vroegere “rode contour”) treffen in beginsel geen provinciale belangen. De planologische regeling daarvan wordt in dat geval aan de gemeente overgelaten.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” valt in zijn geheel binnen het “bestaand bebouwd gebied”.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) voor de periode 2009 – 2013 vastgesteld.

Het doel van het PMP is dat eind 2013 overal in Noord-Holland de basiskwaliteit milieu is bereikt. Noord-Holland wil voldoen aan de Europese en nationale normen en regels op milieugebied. Om die basiskwaliteit te bereiken zet de provincie in op het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders. Om dit te bereiken gaat de provincie activiteiten uitvoeren op de milieuthema's afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

Activiteiten

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken en anderzijds de rol die de provincie kan spelen. De omvang en aard van de activiteiten verschilt hierdoor per thema.

Voor bodembeleid heeft de provincie een stevige rol, gericht op efficiënt en duurzaam bodemgebruik. Dit wordt verder uitgewerkt in de Bodemvisie en een bodemsaneringsstrategie.

Ook voor het thema klimaat en energie heeft de provincie een aanzienlijke rol. Om klimaatverandering tegen te gaan en aanpassing aan het veranderde klimaat mogelijk te maken, voert de provincie het Actieprogramma Klimaat uit en stelt zij een uitvoeringsstrategie voor duurzaam energiebeleid op.

Op het thema externe veiligheid levert de provincie veel inspanningen om te kunnen anticiperen op dit beleidsveld, dat volop in beweging is.

Op andere thema's zoals afval en geur, heeft de provincie een kleinere rol en is gekozen voor beperking tot wettelijke taken.

Het PMP is de basis voor de handhaving en vergunningverlening van de wet Milieubeheer. De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's (2010 – 2011 en 2012 – 2013) op, waarin de uitvoering meer in detail wordt vastgelegd.

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

In het Waterplan staat het provinciale beleid en de provinciale acties voor de planperiode 2010 – 2015. Er zijn twee speerpunten benoemd en er worden vier uit-

gangspunten gehanteerd. Het motto van het Waterplan is: beschermen, benutten, beleven en beheren.

Beschermen

Het op orde hebben en houden van de waterkeringen blijft de belangrijkste pijler onder het waterveiligheidsbeleid. Doel is dat in 2015 alle genormeerde waterkeringen met veiligheidsklassen V, IV en III aan de (wettelijke) norm voldoen.

Bij de Noordzeekust spoort de provincie bij nieuwe ontwikkelingen de burger aan om risicobewust te bouwen.

Benutten en Beleven

De provincie ontwikkelt een gebiedsplan voor grondwaterwinningen in het Gooi om verontreinigingen te saneren en/of te beheersen.

Voor warmte-koudeopslag stelt de provincie raamplannen op voor complexe situaties (meerdere initiatiefnemers).

De provincie wil het aantal zwemplekken in 6 jaar met 20 uitbreiden in samenwerking met gemeenten en waterschappen.

Beheren

De provincie intensificeert de verdrogingsbestrijding.

De provincie heeft voor het behalen van de Kaderrichtlijn Waterdoelen nieuw beleid geformuleerd en zal o.a. de provinciale sluizen vispasseerbaar maken en onderzoek cofinancieren.

Verkeer- en vervoersplan Noord-Holland

In het Verkeer- en Vervoersplan Noord-Holland "Ruimte voor mobiliteit" (februari 2003) geeft de provincie aan, welke visie zij heeft op het verkeer en vervoer in de hele provincie Noord-Holland. Zij gaat daarbij vooral in op die elementen van het beleidsveld verkeer en vervoer, waar de provincie zich een rol aanmeet en/of bevoegdheden heeft.

Het plan heeft als achtergrond het besef dat de behoefte aan mobiliteit blijft toenemen, dat de bereikbaarheid in het gedrang is en dat de problemen ten aanzien van de leefbaarheid en veiligheid aangepakt dienen te worden. De uitdaging is een balans te vinden tussen de individuele drive tot mobiliteit en het collectieve belang van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid.

Uitgangspunten van het plan zijn:

- een vrije keuze voor het individu in de mobiliteit;
- de infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening;
- een capaciteitsuitbreiding van notoire knelpunten op netwerkniveau en een brede aanpak.

Landschap en Cultuurhistorie

De op 21 juni 2010 vastgestelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft een beeld van de provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en geeft aan welke kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland van provin-

ciaal belang zijn. Deze Leidraad wordt gebruikt bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen voor ruimtelijke plannen buiten bestaand bebouwd gebied.

De provincie Noord-Holland heeft in 2000 een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart heeft als doel informatie te verschaffen over de historische rijkdom in de provincie. De kaart geeft inzicht in de archeologische, historisch-stedenbouwkundige en de historisch-geografische waarden en is een leidraad bij de ontwikkeling van nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijfsterreinen.



2.2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

De Noordvleugel van de Randstad is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie. Om de huidige internationale concurrentiepositie te behouden of zelfs te versterken heeft de Noordvleugel zichzelf de vraag gesteld "Hoe kan de netwerkregio Noordvleugel zich ontwikkelen tot een internationaal concurrerende Europese metropool in 2040?". Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. De 'Metropoolregio Amsterdam' is opgericht als platform om dit doel te realiseren.

De Metropoolregio Amsterdam, waarvan de regio Zuid-Kennemerland deel uitmaakt, is het unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Onder de metropoolvlag maken de partners afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid. Het metropoolgebied heeft geen harde grens; het strekt zich globaal uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer.

Het vertrekpunt voor het beleid van de Metropoolregio is het "Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040".

In dit ontwikkelingsbeeld staat het Metropolitane Landschap centraal. Om dit te realiseren is een aantal opgaven geformuleerd waarbij keuzes moeten worden gemaakt om eventuele conflicten tussen het streefbeeld van het Metropolitane Landschap met andere ontwikkelopgaven weg te nemen. Het betreft de volgende vraagstukken:

Inpassen ontwikkelingen Schiphol & Haven

De ontwikkelingen van de haven en Schiphol zullen de komende jaren op een goede ruimtelijke manier moeten worden ingepast in het Metropolitane landschap.

De toekomst van het Markermeer-IJmeer in relatie tot de samenhang tussen Amsterdam en Almere

De complexe combinatie van de realisatie van een Waterpark IJmeer, naast opgaven voor waterbeheer, natuurontwikkeling Markermeer, het optimaliseren van recreatieve potenties en het zoeken naar mogelijkheden voor buitendijkse verstedelijking.

Metropolitaan OV-net en inpassing wegen

Bij de aanleg van nieuwe OV verbindingen dient ook rekening te worden gehouden met een betere ontsluiting van het landschap voor recreanten en toeristen. Verder dient bij de inpassing van nieuwe OV verbindingen en wegen ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de metropolitane kwaliteiten van het landschap.

Visie veenweidegebieden

Voor 2040 zullen keuzen gemaakt moeten worden waar vernatting toegelaten wordt en waar de karakteristieke veenweidegebieden behouden blijven en welke maatregelen daarvoor getroffen moeten worden. De projecten uit het actieprogramma die gericht zijn op het veenweidegebied (en alle andere acties) leveren stukjes van de puzzel die uiteindelijk tot een keuze moeten leiden.

Goed beheer/Verrommeling

De kwaliteit van het landelijk gebied is van groot belang en daarbij is goed beheer noodzakelijk. In aantal gebieden is echter sprake van ongewenste ontwikkelingen zoals verrommeling. Om het landschap te versterken zijn scherpe planologische keuzen en handhaving noodzakelijk.

Schaalsprong Almere

De grote verstedelijkingsopgave van Almere vraagt om een duidelijke visie over inpassing met het landschap, zowel voor het accent oostwaarts of westwaarts.

Kust en binnenduinrand

Het belang van de Metropool Aan Zee zal in de toekomst steeds belangrijker worden. De kust en de binnenduinrand zullen daarom gezamenlijk in één opgave worden bekeken om de verschillende belangen goed te kunnen afstemmen.

Wateropgave

Hoe het Metropolitane Landschap er in 2040 uitziet, is mede afhankelijk van de discussies over veiligheid, verdroging en verzilting.

Een flink deel van de metropolitane ambitie kan al worden bereikt in de komende decennia door realisering van de reeds ingezette Noordvleugelstrategie, met zijn bestuurlijke afspraken en lopende projecten in combinatie met 'ijzeren trends' op het gebied van demografie, mondialisering, milieubeleid en technologie. Ofwel, de Noordvleugel ligt al goed op koers.

Dat is niet zo verwonderlijk, omdat gebleken is dat metropoolvorming in de specifieke Noordvleugel-situatie vooral vraagt om uitbouw van reeds bestaande kwaliteiten. Bovenop deze geplande ontwikkelingen tot 2030 (= basisinzet) zijn vier extra inhoudelijke inspanningen ('impulsen') van cruciale betekenis voor het slagen van de metropoolvorming van de Noordvleugel:

- voortgaande stedelijke intensivering en transformatie;
- totstandkoming van één metropolitaan openbaarvervoer-net;
- ontwikkeling metropolitaan landschap;
- klimaatbestendig maken van de metropool;

Daarnaast zijn er nog (boven)regionale vervolggaven voor deelgebieden en voor de financiering van dit alles onderscheiden.



Voor de realisatie van het ontwikkelingsbeeld kan de volgende ruimtelijke hoofdstrategie worden onderscheiden:

1. In blijven zetten op bundeling van verstedelijking, d.w.z. verdergaande concentratie van stedelijke ontwikkelingen binnen de grenzen van het stedelijk gebied anno 2030 (inclusief het Aalsmeerse glastuinbouwcomplex), draagt het beste bij aan realisering van doelen: vrijwaren van landschappen, draagvlak grootstedelijke voorzieningen, draagvlak regionaal openbaar vervoer, bijdrage aan energiebesparing, groter aandeel openbaar vervoer, fietsen en lopen in modal split, klimaatbestendigheid en efficiënt ruimtegebruik. Gevolg is een geleidelijk steeds groter aandeel in de ruimtelijke investeringen voor stedelijke intensivering en transformatie. Deze bundeling schept ook planologische duidelijkheid voor de landelijke gebieden. Ook hier is bundeling aan de orde, namelijk in gebieden voor natuur/water enerzijds en in gebieden met grootschalige en intensieve landbouw anderzijds.

2. In blijven zetten op diversiteit (en menging) van steden en stadsdelen, van centra en landschappen, zowel economisch en ecologisch als sociaal en cultureel, wat betreft woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsmilieus, is een sterke troef in de internationale concurrentie met andere Europese metropolen. Binnen de Noordvleugel bestaat ook op het niveau van deelregio's diversiteit, zoals Zaanstreek, het Gooi, Amstelland en de kuststreek, wat een extra voordeel is. Dit uit zich ook in bestuurlijke diversiteit welke noopt tot samenwerking. Centraal staat niet langer het bieden van uitbreidingsruimte voor allerlei ruimtevrugnende functies. Niet kwantiteiten maar ruimtelijke kwaliteit moet leidend worden bij de verdere ontwikkeling en inrichting van de metropolitane regio. De vraag naar ruimte wordt steeds meer tegemoetgetreden met hergebruik en transformatie, met vernieuwing en intensivering, met menging en creatieve oplossingen. De verkenningen en keuzes voor de ontwikkeling van de Noordvleugel tot een Europese metropolitane regio leiden tot enkele ordeningsprincipes, die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke structuur: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding.

Waterbeheerplan 2010 – 2015 (hoogheemraadschap van Rijnland).

Het waterbeheerplan 2010 – 2015 zet lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010 – 2015. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het hoogheemraadschap in het teken van 3 hoofddoelen:

Veiligheid

De verandering van het klimaat leidt tot zeespiegelrijzing en hevigere buien. Om ook in de toekomst de veiligheid tegen overstroming te kunnen blijven waarborgen, versterkt het hoogheemraadschap de zwakkere plekken en verhoogt ze een deel van de kades en dijken.

Waterbeheer

De ruimte in het Rijnlands gebied wordt intensief gebruikt. Daardoor zit er weinig rek in het watersysteem. Dat vraagt een goede inrichting van de kanalen en sloten en een goed gereguleerd peilbeheer. Er worden sloten en kanalen gebaggerd en gemalen gebouwd en onderhouden. Er zal meer water tijdelijk moeten kunnen worden geborgen na hevige buien en ook meer water moeten worden vasthouden voor droge periodes. Dat kost ruimte.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit is de laatste decennia al sterk verbeterd, maar het kan nog beter. Daarom streeft het Hoogheemraadschap van Rijnland naar beperking van de vervuiling van het water en het extra zuiveren van afvalwater. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en de algenbloei wordt aangepakt.

Daarbij staat het hoogheemraadschap in de periode 2010 – 2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de KRW en het Nationaal Bestuursakkoord Water, renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguleren baggerprogramma van polder en boezem.

Beleidsregels en algemene regels hoogheemraadschap van Rijnland

De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn uitgewerkt in een aantal specifieke beleidsregels en algemene regels. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheersgebied kunnen beïnvloeden. Hieronder vallen ook het aanbrengen en hebben van werken voor het lozen vanuit het riool. Men heeft de wettelijke plicht om volgens de beleidsregels te handelen en bij werkzaamheden die onder de algemene regels vallen de werkzaamheden minimaal twee weken van te voren aan te geven. Tevens worden de beleidsregels bij toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebieds- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd.

In 2010 is het emissiebeheerplan vastgesteld en wordt het rioleringsbeleid van Rijnland geactualiseerd (nota emissiebeheer riolering).

In paragraaf 2.6 wordt dieper ingegaan op de wateraspecten voor dit plangebied.

Bereikbaarheidsvisie "Zuid-Kennemerland, bereikbaar door samenwerking"

Deze visie is door de gemeenten in Zuid-Kennemerland (Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort) is in samenwerking met de Kamer van Koophandel in december 2010 vastgesteld.

De in de visie benoemde bereikbaarheidsopgave omvat het aanhaken van Zuid-Kennemerland op landelijke netwerken, het waar mogelijk leiden van het doorgaand autoverkeer langs stad en woonkernen, het laten doordringen van hoogwaardig openbaar vervoer tot diep in het centrum van de regio, het ontvlechten van verkeersstromen, het optimaal benutten van bestaande netwerken, het verminderen van leefbaarheidsproblemen als gevolg van verkeer en het inspelen op de ruimtelijke en economische dynamiek in de omgeving.



De visie bevat drie speerpunten:

- een volwaardige ringstructuur voor de auto rond de regio
Hieronder valt de verbinding tussen de N205 en de N206 (de NOG, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, bij ons bekend als de Weg Bezuiden Bennebroek), die moet zorgen voor ontlasting van de woonkernen in het zuidelijke deel van de regio en voor het ontsluiten van de Westflank Haarlemmermeer (o.a. N201);
- een volwaardige ringstructuur voor de auto rond Haarlem
Aan de westkant heeft Haarlem de Westelijke Randweg, maar aan de zuid- en oostkant van de stad ontbreekt een volwaardige ring. Gepleit wordt voor het sluiten van de ring door aanleg van de zogenaamde Mariatunnel als schakel tussen –grofweg– de Randweg en de Schipholweg, en van het doortrekken van de Haarlemse Prins Bernhardlaan naar de Waarderpolder;
- hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in regio
Hieronder vallen het opwaarderen van het tracé van de Zuidtangent in de Haarlemse binnenstad, inclusief de Spaarnepassage, het anticiperen op noodzakelijke HOV-verbindingen naar de Westflank van Haarlemmermeer en het realiseren van HOV langs de A9 richting Schiphol en Amsterdam.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Collegeprogramma 2010 – 2014

Heemstede is een gemeente waar het aangenaam wonen is, met veel groen en met een ruim pakket aan voorzieningen zoals winkels, sportclubs, scholen en sociaal-culturele instellingen. Helaas zullen de komende jaren vooral in het teken staan van stevige financiële beperkingen. De verwachte financiële korting vanuit het Rijk zal immers gevolgen hebben voor het beleid in Heemstede. Hoewel bezuinigingen op de voorzieningen onvermijdelijk zijn, doet het college zijn uiterste best om de kwaliteit die Heemstede nu te bieden heeft zo veel mogelijk te behouden en om de kansen die zich in Heemstede voordoen zo goed mogelijk te benutten.

Naast de financiële situatie legt ook de demografische ontwikkeling een druk op de kwaliteit van het woonklimaat in Heemstede. Er zijn daarom maatregelen nodig die bijdragen aan een evenwichtige opbouw van de Heemsteedse bevolking en aan het in stand houden van het prettige leefklimaat. Door daarbij als gemeente duurzaam te opereren, ook financieel, kan Heemstede de toekomst met vertrouwen tegemoet zien.

Het college wil de aantrekkingskracht van Heemstede op (jonge) gezinnen vergroten door het woningaanbod voor deze doelgroep te verbeteren op locaties waar dat mogelijk is. Ook moet de mogelijkheid aantrekkelijker worden voor ouderen om door te stromen naar een gelijkvloerse woning, waarbij vaker zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

Bij de uitwerking van haar beleid zal het college de concrete voorstellen eerst toetsen aan de volgende uitgangspunten:

Wonen

Heemstede bestaat voor de helft uit woonwijken en voor de helft uit groene gebieden. Het uitgangspunt is dat bij de verbetering van het woningaanbod deze kenmerkende stijl bewaard blijft. Dat wil zeggen dat het college streeft naar wijken met eengezinswoningen met voldoende (privé)groen en dat in de gebieden met veel groen alleen vervanging van huidige bebouwing mogelijk is. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, richt het college zich op het realiseren van woonvoorzieningen voor senioren. Zo blijft het groene en dorpse karakter van Heemstede behouden.

Voorzieningen

Het aangename woonklimaat van Heemstede wordt mede bepaald door de goede voorzieningen. Het bos en de kinderboerderij, speelterreintjes en sportclubs, het zorgloket en de bibliotheek zijn belangrijke voorzieningen voor de inwoners. Bij alle voorzieningen moeten nut en noodzaak goed worden bewaakt. Burgers moeten bereid zijn voor deze kwaliteit te betalen en de gemeente moet altijd kijken of het beter kan en of het voor minder geld kan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat om de harmonieuze verbinding van de elementen 'People, planet en profit' en is een leidend principe in de organisatie en bij het beleid van de gemeente.

Duurzaamheid gaat om kwaliteit en is noodzakelijk voor ons welzijn en het behoud van onze welvaart in de toekomst. Het college beoordeelt duurzame initiatieven pragmatisch op kosten en baten op de lange termijn en toont inzet en leiderschap op initiatieven waar veel potentieel in zit. Ook omarmen het college energiebesparing en CO₂-reductie zolang dit past in een financieel duurzaam kader.

Economie, werk en inkomen

Waar mogelijk en wenselijk vervult de gemeente een (pro)actieve rol bij het stimuleren van de 'bedrijvigheid' in Heemstede. Door aandacht te geven aan het bedrijfsleven en het goede winkelaanbod in stand te houden, blijft Heemstede aantrekkelijk en ontstaat een gezonde lokale economie.

Verkeer

Het college verbetert de veiligheid voor fietsers door de aanleg van vrijliggende fietspaden, veiligere oversteekplaatsen en 30 km-zones. Verder geldt bij bouwprojecten, zowel lokaal als regionaal, dat eerst de verkeerssituatie geregeld moet worden voordat er gebouwd kan worden. Tenslotte moeten nieuwe verbindingswegen worden aangelegd om het verkeer in de toekomst meer om Heemstede heen te leiden. Een financiële bijdrage van de gemeente Heemstede voor dergelijke wegen vindt het college niet onredelijk.



Algemene beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2009 een aantal algemene uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Onderdelen van deze beleidsuitgangspunten zijn:

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing;
- Horecabeleid;
- Bedrijven;
- Dakkapellen;
- Dakterrassen;
- Beleid voor seksinrichtingen;
- Woningen;
- Ondergronds bouwen vastgelegd;
- Bomen en laanbeplanting.

In hoofdstuk 3 worden de bovenstaande uitgangspunten bij de bestemmingen nader toegelicht.

Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

In de Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015 geeft de gemeente haar lange-termijnvisie vorm aan de hand van de invalshoeken wonen, werken en welzijn.

Met de invalshoek 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerde, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio. Daarbij wordt veel belang gehecht aan een kwalitatief goede en groene woon- en leefomgeving. Voor de aanpak van de woon- en leefomgeving wordt een integrale wijksgewijze benadering voorgestaan.

De gemeente wil met de invalshoek 'werken' de twee bestaande locaties waar bedrijvigheid is geconcentreerd, te weten de Nijverheidsweg e.o. en de Leidsevaartweg-Zuid handhaven, maar niet verder uitbreiden. Voor de Nijverheidsweg e.o. wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering en/of duurzame inrichting.

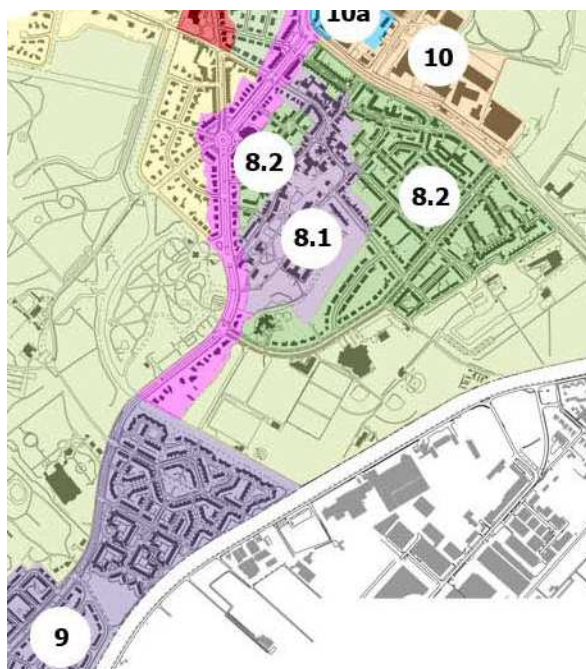
Op kleinere schaal wordt de functiemenging van wonen en werken waar mogelijk gefaciliteerd door planologische inpassing van met name zakelijke dienstverlening. Op Heemsteedse schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. Heemstede heeft vijf winkelcentra, waarvan het tot het plangebied behorende centrum Binnenweg – Raadhuisstraat de belangrijkste is. De gemeente heeft een goed en gevarieerd winkelbestand dat een grote bijdrage levert aan de levendigheid en het is dan ook van groot belang de winkelcentra levensvatbaar te houden. De winkeliers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun winkel en de daarbij de behorende uitstraling; de gemeente is verantwoordelijk voor een inrichting van de openbare ruimte die daarbij past.

De invalshoek 'welzijn' is er in de eerste plaats op gericht om te voorkomen dat Heemsteedse inwoners maatschappelijk in een achterstandssituatie belanden of sociaal buiten de gemeenschap komen te staan.

Daarnaast bestaat de wens van de gemeente om voorwaarden te scheppen voor de aanbieder en instandhouding van een breedgeschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Hierdoor ontstaat een goede en duurzame sociale infrastructuur met voldoende mogelijkheden voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting.

Welstandsnota

Het grondgebied van de gemeente Heemstede is in de Welstandsnota Gemeente Heemstede mei 2004 (aangepast in 2007) opgedeeld in diverse gebieden met ieder een eigen karakteristiek. De volgende deelgebieden hebben betrekking op het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost":



- Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef (gedeeltelijk, 2.1);
- Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o. (gedeeltelijk, 7.1);
- 'Dorp': Wilhelminaplein e.o. (8.1);
- Woongebied rondom de historische kern (8.2);
- De Glip (gedeeltelijk, 9);
- Bedrijventerreinen (gedeeltelijk, 10).

Voor de hierboven genoemde welstandsgebieden dienen de volgende waarden worden beschermd.

Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef (gedeeltelijk)

De lineaire, noord-zuid gerichte Heemsteedse Dreef vormde het hoofdelement in het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en Th.J. Cuypers uit 1912. Deze strakke noord-zuidas is een opmerkelijk en karakteristiek structurelement. De weg, in 1918 begonnen en in 1932 geopend, is een belangrijke schakel tussen Haarlem en de Zuidhollandse Bollenstreek. De as wordt in de lengterichting doorsneden door een brede groene middenberm. Een bijzonder element is de Zandvaartbrug (1929).

De bebouwing bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemsteedse type': dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. Ze dateren vooral uit de periode 1925 - 1940: de tijd waarin Heemstede zich ontwikkelde op basis van het stedenbouwkundig plan van J. Stuyt en Th.J. Cuypers.

Het zijn relatief forse, formele bouwmassa's die in maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering een duidelijke verwantschap met elkaar hebben. De architectuur kenmerkt zich door een strakke baksteenarchitectuur, markante pannendaken, ruime overstekken, erkers, balkons of loggia's en grote vensterpartijen die in hout of in staal zijn uitgevoerd. Als bouw materiaal is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. Vooral de opvallend forse pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde gebakken pannen. Soms komt een riet gedekte kap voor. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd. Een belangrijk structurelement vormen de groene voortuinen en de erfafscheidingen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen. Zij versterken de lineaire karakteristiek van de as en maken de scheiding tussen de voortuinen en de openbare straat herkenbaar.

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterken van het harmonische karakter van de bebouwing als geheel (ensemblewerking) in samenhang met de groene voortuinen en erfafscheidingen.

Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o. (gedeeltelijk)

Van dit deelgebied behoort het gebied rond de Molenlaan tot het plangebied. Het gebied Molenlaan e.o., het driehoekige woongebied aan de voet van de Van Merlenlaan, heeft een ruime verkaveling. De bebouwing is individueel en complexmatig. Vanuit het gebied zijn er bepalende zichtlijnen op de markante toren van de kerk aan het Valkenburgerplein. Het gebied wordt gekenmerkt door al dan niet vrijstaande middelgrote en grote villa's op teruggelegen posities en meestal op grote kavels in een groene omgeving. De woningen worden omgeven door veel privé en openbaar groen. De verscheidenheid aan architectuur en bouwvormen is groot. De bebouwing bestaat uit meestal twee lagen met kap. Kappen zijn gedekt met gebakken pannen of met riet. De kapvormen en -richtingen zijn gevarieerd.

Bijzondere elementen in en nabij het gebied zijn het wandelbos Groenendaal (met bijbehorende karakteristieke elementen zoals vijvers, het 'molentje', bruggen), het weilandgebied bij de Vrijheidsdreef, de Vrijheidsdreef als oude Kastanjelaan, de Van Merlenvaart, de Algemene Begraafplaats.

De Van Merlenlaan, Het Grotstuk en het gebied Molenlaan e.o. hebben een hoge ensemblewaarde wat betreft de stedenbouwkundige opzet, de ruime verkaveling, de architectonische invulling en de beplanting zowel in de vorm van privé als openbaar groen. De individualiteit, prominente verschijningsvorm en architectonische kwaliteit van de villa's in de Van Merlenlaan en Het Grotstuk zijn zeer kenmerkend. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit, monumentaliteit en architectonische kwaliteit te behouden.

De gebouwen bezitten vrijwel allemaal een zekere samenhang in maat en schaal. Daar waar de afmetingen van de individuele villa's teveel afwijken (dus te groot of te klein zijn in verhouding tot de buurpanden) verzwakt de ensemblewaarde. Dat geldt ook voor bebouwing met een niet traditioneel materiaalgebruik (betonpannen,

kunststof roedenverdelingen/kozijnen). De situeringswaarde wordt versterkt door de vrijstaande ligging in ruime en door diverse (deels forse) groenelementen bepaalde tuinen. Tezamen met het vele openbare groen, alsmede door de ligging nabij de bospercelen van het wandelbos Groenendaal is sprake van een waardevol ensemble.

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische, villaparkachtige kwaliteiten en eigenschappen.

‘Dorp’: Wilhelminaplein e.o.

Het Wilhelminaplein is de hoofdkern of ‘dorp’ van de oorspronkelijke Heerlijkheid Heemstede. Hier werd in de 15de eeuw een kapel gebouwd die in 1623 door de huidige dorpskerk wordt vervangen. De historische, ruimtelijke structuur van de pleinvormige ruimte rondom de kerk is tot op heden vrijwel intact gebleven. Dat geldt, in grote lijnen, eveneens voor de smalle, meestal bochtige straten die op het plein aantakken. Vanuit verschillende straten is er zicht op de kerktoren. Ook de watertoren aan de Nijverheidsweg vormt een bepalende zichtlijn. De Meerweg geeft zicht op de markante, uit 1868 daterende, villa Achterweg 11 (oorspronkelijk de pastorie). Op het Wilhelminaplein vormt nr 12, gelegen op de hoek van het Wilhelminaplein, de Camplaan en Cloosterweg een stedenbouwkundig belangrijke (noordwestelijke) markerings- en begrenzing van het plein. Deze, in oorsprong 17de-eeuwse herberg, ligt bovendien in de zichtlijn van de Camplaan. De bebouwing is al dan niet aaneengesloten, kleinschalig, individueel en divers en bestaat voornamelijk uit één soms uit twee bouwlagen met kap. Goot- en nokhoogten en nokrichtingen verschillen (binnen een zekere marge). De bebouwing varieert in ouderdom. Veel panden dateren in hun verschijningsvorm uit de 19de eeuw maar bezitten een oudere kern. De bouwstijl is ambachtelijk en traditioneel. De hoofdmassa is vaak vrij vlak. Wel is er meestal een grote verscheidenheid en verfijning in detaillering en profilering. Er is een grote aandacht voor ambachtelijke elementen zoals metselwerk, voegwerk, geprofileerde kozijnen, lijstwerk, sierornamenten e.d. Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit al dan niet gepleisterde en geschilderde baksteen, hout, glas (in lood), keramische pannen. Kleuren zijn rustig en terughoudend.

Bijzondere elementen zijn de Nederlands Hervormde Kerk (rijksmonument), het restaurant Het Wapen van Heemstede (rijksmonument), de voormalige stalhouderij op de hoek Wilhelminaplein – Achterweg (rijksmonument), Wilhelminaplein 12, de oorspronkelijk uit de 17de eeuw daterende Voorwegschool met vroegere schoolmeesterswoning gelegen vlak achter de Hervormde Kerk.

Het Wilhelminaplein en de straten die er op uitkomen behoren tot het historische ‘Dorp’ Heemstede. Het dorpse karakter geeft het plein met de aantakende, relatief smalle straten een hoge belevingswaarde. De pleinvormige ruimte, de dorpsstraten, de kleinschalige bebouwing en de historische gelaagdheid zijn bijzonder karakteristiek. De Hervormde Kerk en het omringende groene voormalige kerkhof zijn zeer beeldbepalend. In de bebouwing zijn individualiteit, afwisseling, kleinschalige parcellering, gevelgeleding en detaillering essentiële ruimtelijke factoren. De ensem-

blewaarde van het totaal is van groot belang. Daar waar bebouwingsschaal, parcellering en verschijningsvorm teveel afwijken is er al snel sprake van een aantasting. De inrichting als parkeerterrein is eveneens minder geslaagd.



Het beleid is gericht op handhaven, herstellen en versterken van de kleinschalige, 'dorpse' karakteristiek. Belangrijke aandachtspunten zijn de individualiteit van de bebouwing, kleinschalige parcellering, ensemblewerking en aandacht voor materiaal, kleur en detaillering.

Woongebied rondom de historische kern

De woongebieden rondom de historische kern zijn veelal complexmatig tot stand gekomen. Aan de oostzijde van de dorpskom, tussen het Oude Slot en het dorp, ligt de Indische wijk. De wijk werd vanaf circa 1910 bebouwd met complexmatige woningen binnen een eenvoudig, rechthoekig stratenpatroon. De brede, groene Javalaan vormt een noordoost-zuidwest lopende as die het gebied in tweeën deelt. Aan de westzijde van het Wilhelminaplein staat een aantal woningwetwoningen uit 1922 die deel uitmaken van een daarachter gelegen groter complex. Het complex werd in opdracht van woningbouwvereniging Heemstedes Belang als stedenbouwkundige en architectonische eenheid ontworpen. Het bestaat uit gevarieerde complexmatige architectuur binnen een afwisselend stratenplan dat kenmerken heeft van de Engelse Tuinstad. Vroeg 20ste-eeuwse sociale woningbouwcomplexen staan ook aan de Drieherenlaan en Cloosterweg. De complexmatige woningbouw, al dan niet met eigen voortuintjes, is kleinschalig en meestal aaneengesloten. Voorgevels zijn georiënteerd op de straat. De meeste vooroorlogse bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap op niet al te brede kavels. Daar waar geen kap is toegepast (enkele blokken in de Indische wijk) is sprake van twee bouwlagen (soms later verhoogd met een kap). De complexmatige na-oorlogse bebouwing bestaat vooral uit twee bouwlagen met kap. De architectuur is meestal eenvoudig en soms gevarieerd door insprinking van geveldelen en afwisseling van lijst- en topgevels. Soms zit centraal in het bouwblok of in een binnen- of buitenhoek een poort die naar een binnenterrein leidt. Binnen de complexmatige bouw bestaat een grote mate van architectonische homogeniteit. De gevelwanden bestaan voornamelijk uit schoon metselwerk. De gevelopeningen bestaan uit hout of uit kunststof. Daken zijn gedekt met gebakken of betonpannen. Op een aantal plaatsen hebben de tweelaags woningen intussen een extra verdieping gekregen. Hierbij is in het algemeen per blok dezelfde opbouw gekozen. Tussen Javalaan en Glipper Dreef ligt de Sportparklaan, gelegen tegenover gemeentelijke sportvelden. Samen met de aangrenzende Meer en Boschlaan behoort dit strookje ruim opgezette twee en meer onder één kap geplaatste woningen met (voor)tuinen ruimtelijk gezien bij de bebouwing langs de Heemstedse Dreef en Valkenburgerlaan. De baksteenarchitectuur en de markante pannendaken zijn kenmerkend. Bijzonder element is Het Oude Slot: een overblijfsel van het roemruchte middeleeuwse slot van de Heren van Heemstede dat rond 1300 aan de monding van het Spaarne werd gebouwd en in 1810 grotendeels werd afgebroken. Tegenwoordig resten nog twee poorten en een aantal gebouwen van het oude buitenhof. Bijzonder element binnen het woningbouwcomplex Nico-

laas Beetsplein e.o. is de ingemetselde siertegel bij elke woning met daarop een eigen spreuk.

Samenhang in stedenbouw en architectuur en in traditionele stijl gebouwde, complexmatig tot stand gekomen, eengezinswoningen vormen de algemene karakteristiek. De samenhang tussen straatprofiel, beplanting (openbaar – privé–groen) en de veelal kleinschalige woningen is kenmerkend. Veel vooroorlogse eengezinswoningen in de Indische wijk zijn in het verleden met kapverdiepingen (in de vorm van afgeplatte zadel- en schilddaken) vergroot. Het toepassen van andere materialen dan de oorspronkelijke beïnvloedt de kwaliteit in negatieve zin. Zo zijn bijvoorbeeld tijdens renovaties veel houten gevelopeningen door kunststof vervangen.

Het welstandstoezicht is gericht op behoud van de kleinschalige karakteristiek. Belangrijk aandachtspunt is het behoud van de compositie van het bouwblok of blokken in samenhang met de openbare ruimte.

Voor de bebouwing aan de Sportparklaan en de Meer en Boschlaan geldt voorts als uitgangspunt van behoud van de samenhang binnen de met meer onder één kap gebouwde woningen en aandacht voor groene voortuinen en erfafscheidingen. Baksteengevels mogen niet geschilderd of gepleisterd worden. Alleen traditionele materialen zijn toegestaan (baksteen, hout of staal, zink, gebakken pannen). Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.

Bij woningen die met hun achtergevels grenzen aan de Cruquiusweg is extra aandacht vereist voor achtergevel, aan-, uit- en bijgebouwen en erfafscheidingen.

De Glip (gedeeltelijk)

Van dit deelgebied behoort alleen de wijk Merlenhoven tot het plangebied.

De complexmatige woongebieden ten oosten en ten westen van de Glipperweg en Glipper Dreef, waaronder de wijk Merlenhoven, zijn samenhangende stedenbouwkundige eenheden uit verschillende perioden van de 20ste eeuw. De stratenplannen bezitten soms bijzondere kwaliteiten door gebogen en geknikte straten en de inpassing van pleintjes, plantsoenen en veel privé- en openbaar groen. Vrijwel alle bebouwing is complexmatig tot stand gekomen. De bebouwing is kleinschalig en aaneengesloten waarbij de individuele woning deel uitmaakt van een blok of rij. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn dan binnen dezelfde architectonische eenheid overeenkomstig. De bebouwing bestaat meestal uit één soms uit twee bouwlagen met kap. Kappen zijn vaak gedekt met rode of donkere (beton)pannen. Gemetselde schoorstenen vormen nogal eens een repeterend element. De gevelwanden bezitten over het algemeen weinig plasticiteit. Gevels zijn meestal opgetrokken uit baksteen, soms met beschot bekleed. Kunststof (kozijnen, dakkapellen) komt vaak voor.

De complexmatig tot stand gekomen woningbouwcomplexen rondom de historische kern van De Glip hebben hun stedenbouwkundige en architectonische samenhang weten te behouden. Ondanks de individualiteit van de woningen en bouwblokken is de onderlinge samenhang groot. Bijvoorbeeld in de wijk Merlenhoven lijkt het door de sterk verspringende rooilijnen alsof iedere woning anders is terwijl

ze wel als rijwoningen zijn gebouwd. Hierdoor vallen daktoevoegingen nauwelijks op en zijn daarom ook niet storend.



Het beleid is gericht op het behoud en versterken van het beeld van lintbebouwing langs de historische kern (Glipperweg, Prinsenlaan, Kadijk). Behoud van kleinschaligheid en individualiteit van de woningen is daarbij van groot belang.

Voor de complexmatige bebouwing ten oosten en ten westen van Glipperweg en Glipper Dreef is het beleid gericht op behoud van de architectonische samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheid.

Bedrijventerreinen (gedeeltelijk)

Van dit deelgebied behoort alleen de Cruquiusweg zelf tot het plangebied. Hiervoor zijn geen specifieke welstandseisen opgesteld.

Algemeen zijn het handhaven en stimuleren van een basiskwaliteit uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Als belangrijke toegangsweg tot Heemstede heeft de zone langs de Cruquiusweg extra aandacht.

Milieubeleidsplan 2008 – 2012

Met de vaststelling van het milieubeleidsplan gemeente Heemstede 2008–2012 door de raad geeft de gemeente zichzelf de ruimte om op een gestructureerde en heldere wijze een sterke impuls aan het duurzame karakter van de gemeente te geven. Het milieubeleidsplan is gericht op 4 thema's: gemeentelijke speerpunten (voorbeeldfunctie, duurzame ontwikkeling en afval), ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, beheer en mobiliteit. In de uitwerking hiervan zijn de belangrijkste raakvlakken met het VGRP+:

- het handhaven van een goede bodem- en oppervlaktewaterkwaliteit;
- het beschermen van de natuur en de bodem;
- het voeren van een duurzaam bouwbeleid;
- het minimaliseren van de kansen op blootstelling aan gevaarlijke stoffen.

Grondwaterbeheerplan

In het Grondwaterbeheerplan is de taakverdeling tussen de betrokken partijen aangegeven. Deze is als volgt geregeld:

- de grondeigenaar is verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein en voor de bouwkundige staat van zijn gebouw(en);
- de gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein;
- de gemeente draagt zorg voor de eventuele aanleg en onderhoud van de benodigde verzamel- en transportleidingen en de aansluitpunten voor de aan- of afvoer van het particulier terrein;
- het waterschap is verantwoordelijk voor de afvoer van water via watergangen (afwatering);
- de provincie is verantwoordelijk voor vergunningen voor grondwateronttrekking.

Bij de maatregelen die de gemeente in openbaar terrein uitvoert is steeds het uitgangspunt gehanteerd dat het uiterste wordt gedaan om tot ontwatering van een zo

groot mogelijk gebied te komen, rekening houdend met risico's voor funderingen en terreinverzakkingen. Daarnaast is de gemeente aanspreekbaar voor haar burgers als adviseur voor het treffen van maatregelen op particulier terrein. Het plan onderscheidt acht aandachtsgebieden. Dit betreft gebieden met structureel een hoge grondwaterstand en/of gebieden met klachten van grondwateroverlast. Twee van deze wijken zijn inmiddels grotendeels voorzien van drainage (de omgeving Zandvoortselaan en de Geleerdenwijk). Het plan voorziet in het meenemen van drainage in een aantal riolerings- en andere projecten in de aandachtsgebieden.

Groenstructuurvisie Heemstede

In zowel de oorspronkelijke beleidsstrategie 2015 uit 1991 als de herziening daarvan uit 2000 is het groene woonmilieu een belangrijk uitgangspunt.

In het Groenbeleidsplan uit 1993 is "de instandhouding en ontwikkeling van het groen als bepalend element voor een hoogwaardig en attractief woonmilieu in Heemstede", als doelstelling opgenomen. De grotere groene gebieden (zowel particulier als gemeentelijk) zijn in het oude Groenbeleidsplan uit 1993, samen met de belangrijke bomenlanen, uitgewerkt tot de groenstructuur van de gemeente Heemstede. Het Groenbeleidsplan is in 2004 geactualiseerd. Hierbij is ook aandacht besteed aan de groenstructuur in de wijken.

In de groenstructuurvisie staat beschreven wat de belangrijke elementen zijn in de groenstructuur en welke visie er is om deze te behouden, te versterken, of om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. De visie dient als basis voor de uiteindelijke vaststelling van het beheer van het groen in de openbare ruimte en speelt een grote rol bij herinrichtingen. Met de visie zijn de uitgangspunten voor een groot aantal groenvoorzieningen (de groenstructurelementen) vastgelegd. Voor de andere gebieden is de visie richtinggevend met voldoende mogelijkheden voor eigen inbreng van betrokkenen.

Verkeersnota "Stromen in Structuren"

Met de nota 'Stromen in structuren' (1998) en de wegcategorysering (2002) is de verkeersstructuur van Heemstede vastgesteld. Deze structuur is gebaseerd op de volgende driedeling:

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De eerste twee categorieën vormen tezamen het verkeersgebied, de erftoegangsweg is verblijfsgebied.

In het verkeersgebied wordt verwacht dat verkeersdeelnemers rekening houden met elkaars aanwezigheid. De inrichting is in het algemeen gericht op een vlotte en veilige doorstroming van grote(re) verkeersstromen. Binnen de bebouwde kom is er meestal een maximumsnelheid van 50 km/u en zijn er specifieke voorrangsregelingen, voetgangersoversteekplaatsen, fietspaden en verkeerslichten maar ontbreken drempels.



Op stroomwegen is de scheiding van verkeersdeelnemers strikter doorgevoerd dan op gebiedsontsluitingswegen en geldt er meestal een nog hogere maximumsnelheid. De grote doorgaande provinciale autowegen en de autosnelwegen vallen binnen deze categorie.

In Heemstede valt alleen de Cruquiusweg tussen de Javalaan en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in deze categorie.

In verblijfsgebieden wordt van verkeersdeelnemers verwacht dat ze rekening houden met elkaars bijzondere positie en eigenschappen.

Verder moet men overal rekening houden met de aanwezigheid van woningen, winkels, scholen, spelende kinderen, in- en uitparkerende voertuigen, voetgangers, fietsers, et cetera. Om dit te benadrukken geldt er een maximumsnelheid van 30 km/u, zijn er drempels, ontbreken specifieke voorrangsregelingen en zijn er in principe geen vrijliggende fietspaden of verkeerslichten. Ook woonerven vallen binnen deze categorie. Verblijfsgebieden in Heemstede zijn in het algemeen sober ingericht maar wel in overeenstemming met landelijke richtlijnen. Nog niet alle verblijfsgebieden zijn als zodanig ingericht maar de planning is erop gericht dat dit in de komende jaren wel overal het geval is.

Heemstede is onderdeel van een grotere regio waardoor er sprake is van veel doorgaand autoverkeer. Zo genereren Schiphol, Hoofddorp, Haarlem en de Bollenstreek veel verkeer dat door Heemstede rijdt, maar daar er geen binding mee heeft. Dit houdt in dat veel maatregelen in goede samenspraak met de regio moeten gebeuren. Anderzijds hebben ontwikkelingen in de buurgemeenten een relatief grote invloed op het verkeersbeeld in Heemstede.

Fietsnota "Nog verder op de fiets"

De fietsnota "Nog verder op de fiets" (2003) is een uitwerking van de ontwerpnota "Stromen in Structuren". Hoewel in de nota "Stromen in Structuren" maatregelen worden voorgesteld die de situatie van het fietsverkeer zullen verbeteren, wordt specifieke aandacht voor de fietser in het plan gemist. Daarom is aangedrongen op een aparte nota over het fietsverkeer in Heemstede. Het resultaat hiervan zijn de nota's "Verder op de fiets" en "Nog verder op de fiets".

De wegcategorisering uit de nota "Stromen in Structuren" wordt als basis voor het fietsnetwerk gebruikt. In de fietsnota zijn verschillende fietsroutes beoordeeld, die deel uitmaken van het netwerk van wegen in Heemstede. Uit de inventarisaties komen onvolkomenheden naar voren, welke in de nota per straat als actiepunten worden opgesomd. Om hieraan tegemoet te komen, worden concrete aanbevelingen ter verbetering van het fietsnetwerk genoemd. Deze aanbevelingen betreffen detailaanpassingen aan de infrastructuur.

Nota Wmo/lokaal gezondheidsbeleid

Wmo

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ingevoerd. In deze wet zijn de Welzijnswet en de Wet voorzieningen gehandicapten opgegaan. De Wmo heeft de gemeenten verantwoordelijk gemaakt voor de maatschappelijke ondersteuning van mensen, met als doel dat zij (ongeacht of zij een beperking heb-

ben) kunnen participeren in de samenleving. Het gemeentelijke beleid op dit gebied is vastgelegd in de nota Wmo/lokaal gezondheidsbeleid.

Voor de uitvoering van verschillende onderdelen van de Wmo is nieuw beleid ontwikkeld, zoals de ondersteuning van mantelzorgers, de ontwikkeling van het Centrum voor Jeugd en Gezin en de uitvoering van de hulp bij het huishouden. In regionaal verband zijn onder andere afspraken gemaakt over maatschappelijke opvang, verslavingszorg en preventieve geestelijke gezondheidszorg activiteiten. De doelstellingen van het vastgestelde beleid zijn:

- het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van de Heemstedse inwoners;
- het bieden van ondersteuning aan Heemstedse inwoners die door fysieke, psychische of sociale oorzaken in een kwetsbare positie verkeren.

Gezondheid

Op het gebied van gezondheid sluit het gemeentelijke beleid aan bij het rijksbeleid. De vijf landelijke speerpunten om de volksgezondheid te verbeteren zijn: overgewicht, diabetes, depressie, roken en schadelijk alcoholgebruik (nota "Gezondheid dichtbij"). Het kabinet legt daarbij het accent op bewegen. Sport en bewegen in de buurt staat hoog op de prioriteitenlijst. Ook staat het kabinet voor eigen verantwoordelijkheid en eigen kracht van mensen. Dat geldt ook voor het thema gezondheid.

Ouderen

Belangrijke voorziening voor ouderen in het onderhavige gebied is De Pauwehof. Hier vinden, in de vorm van een samenwerking tussen de stichting Welzijn Ouderen Heemstede en Diaconie van de Protestantse Kerk Heemstede, vele activiteiten en cursussen plaats voor senioren.

Nota "Jeugd en Onderwijs in Heemstede"

In 2011 is de gemeentelijke nota Jeugd en Onderwijs in Heemstede vastgesteld. De centrale doelstelling van het Heemstedse jeugd- en onderwijsbeleid is: de jeugd optimale kansen geven om op te groeien, zich te ontwikkelen en te ontplooiën zodat zij nu en later actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Hierbij is aangesloten bij het concept van de Pedagogische civil society. In dit concept is de sociale samenhang cruciaal voor het opgroeien en opvoeden van kinderen en is het essentieel om de kracht van netwerken rond het kind en het gezin te versterken. Het Heemstedse jeugd- en onderwijsbeleid omvat vijf thema's: opvoeden & opgroeien, gezondheid, onderwijs & opvang, vrijetijdsbesteding en jeugdparticipatie. Hierna wordt met name ingegaan op de (deel)thema's onderwijs en kinderopvang en peuterspeelzaalwerk.

Onderwijs

Het is de wettelijke taak van gemeenten om te zorgen voor voldoende en adequate huisvesting van het onderwijs. In het onderhavige gebied is sprake van 3 scholen voor primair onderwijs: de Nicolaas Beetsschool, de Valkenburgschool en de Voor-

wegschool. De twee laatstgenoemde scholen zijn de afgelopen periode een proces gestart om zich te ontwikkelen tot Brede School.



Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk

In de Wet kinderopvang staan kwaliteitseisen waaraan de kinderopvang moet voldoen. Sinds de inwerkingtreding van deze wet per 2005 zijn gemeenten verantwoordelijk voor toezicht op en handhaving van de kwaliteit van kinderopvangorganisaties. Sinds kort is hieraan toegevoegd dat gemeenten ook verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van gastouders en peuterspeelzalen. De gemeente is op het gebied van het peuterspeelzaalwerk een proces gestart gericht op het realiseren van meer samenwerking tussen de verschillende peuterspeelzaalorganisaties, kinderopvang en onderwijs en een multifunctioneler gebruik van de accommodaties.

Kadernota Sport en Bewegen

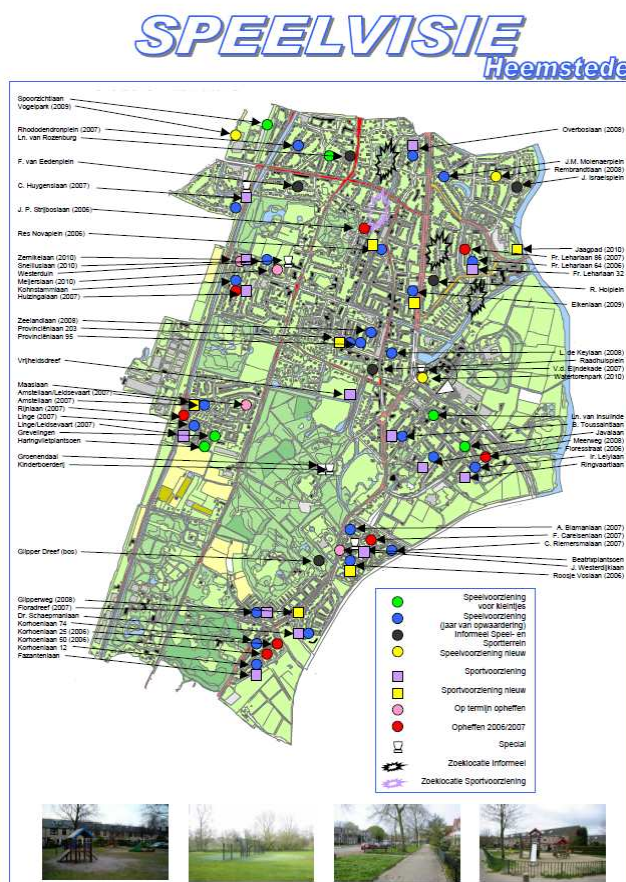
Het gemeentelijk sportbeleid is neergelegd in de nota Sport en Bewegen in Heemstede (2008) en de nota Subsidie- en tarievenbeleid sport (2009). Doelstelling van het Heemsteedse beleid is: "De gemeente Heemstede streeft naar het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van alle Heemsteedse inwoners en biedt hiervoor de voorwaarden".

Sport heeft duidelijke raakvlakken met jeugd, gezondheidszorg, vrijwilligerswerk, ouderen en onderwijs, maar is op nog veel meer terreinen aanwezig. Sport wordt door de gemeente niet alleen gezien als doel op zich, maar ook – en voornamelijk – als middel om via een integrale aanpak andere effecten te bereiken: sociale participatie, gezondheid en persoonlijk welzijn. De gemeente biedt de voorwaarden, zodat de Heemsteedse inwoners de keuze kunnen maken voor een actieve, sportieve en gezonde levensstijl. Hiermee wordt aangesloten bij het rijksbeleid zoals verwoord in de beleidsbrief "Sport en bewegen in Olympisch perspectief" (2011). Uitgangspunt van het landelijke beleid is het bevorderen van sport en bewegen als bijdrage aan een gezondere levensstijl. Onderdeel hiervan is het stimuleren van sport- en beweegactiviteiten in de buurt.

In 2011 is de uitvoering van het vastgestelde beleid betreffende de optimalisering van het gemeentelijk sportpark (stimuleren multifunctionaliteit) en omgeving hiervan (verkeersmaatregelen) afgerond. De openstelling, het gebruik en de toegankelijkheid van het sportpark voor niet-verenigingsleden is vergroot. Dit in aanvulling op de aanpak van knelpunten op het gebied van velden op het gemeentelijk sportpark die in 2010 is afgerond. Met de recente renovatie en upgradering van het zwembad Groenendaal is er weer sprake van een zwembad in Heemstede dat de komende jaren kan concurreren met baden in de wijde omgeving. Met het oog op het grote aantal mensen dat ongeorganiseerd sport en beweegt streeft de gemeente er tevens naar de mogelijkheden voor het (veilig) sporten en bewegen in de openbare ruimte te vergroten. Met als doel op deze wijze de voorwaarden te optimaliseren om mensen aan te zetten tot sport en beweging.

Spelen is behalve leuk en uitdagend ook heel belangrijk voor de lichamelijke, geestelijke en sociale ontwikkeling van kinderen. De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor het bieden van de benodigde speelruimte en speelvoorzieningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “formele speelruimten” zoals speelplaatsen en trapveldjes en “informele speelruimten” zoals spelen op straat, in het bos of op grasvelden zonder voorzieningen.

Per wijk is daarom gekeken naar het aantal kinderen dat er woont en naar de aanwezige speelruimte. In de Speelvisie wordt uitgegaan van het type voorziening (speel- en sportvoorzieningen) dat er nodig is. Hiernaast zijn de speelplaatsen en aanwezige toestellen beoordeeld op speelwaarde/uitdaging en veiligheid. Bekende verzoeken aan de gemeente voor de



aanpassing van speelvoorzieningen zijn ook betrokken bij de planning. In de periode tussen 2005 en 2010 is de spreiding van de speelplaatsen en toestellen aangepakt om tot een optimale dekking te komen.

Het beleid voor de toekomst is er op gericht om kwalitatief goede speellocaties aan te leggen. Dit beleid zal onderdeel uitmaken van de Nota Jeugd en onderwijs.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ bevat de strategie en het beleid op het gebied van riolering, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Daarnaast bevat het plan uit te voeren onderzoeken, hoe er beheerd wordt en het bevat een overzicht van uit te voeren projecten en maatregelen voor de nabije toekomst.

Nota "In contact met cultuur"

In de nota "In contact met cultuur, herziening 2008" is het uitgangspunt van het Heemstedse cultuurbeleid geformuleerd: het stimuleren van cultuurbehoud, cultuurparticipatie en cultuureducatie. Een belangrijke voorziening voor kunstenaars in het onderhavige gebied is het Hildebrandhuis waar 5 ateliers zijn gevestigd. Het cultuurbeleid is geënt op het rijksbeleid op het gebied van cultuur, neergelegd in de beleidsbrief "Meer dan kwaliteit: een nieuwe visie op cultuurbeleid".

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is op 24 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld in de nota "Archeologiebeleid Heemstede: toekomst voor het verleden". Het doel hiervan is enerzijds het behoud van archeologische waarden in situ, anderzijds krijgen archeologische waarden een plaats in het dynamische proces van de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit in een vroeg stadium anticipeert op mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Door duidelijke procedures en de daaraan te stellen eisen worden verrassingen zoveel mogelijk vermeden en wordt de snelheid van afhandeling bevorderd.

De beleidskaart Archeologie is gemaakt op basis een inventarisatie van het bodemarchief van Heemstede. Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemverstorende activiteit (zie ook paragraaf 2.4.).

Gemeentelijke monumenten

Op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 heeft de gemeente een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument.

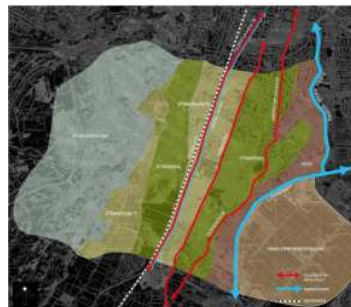
De in het plangebied aanwezige monumenten zijn benoemd in paragraaf 2.4.3.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Heemstede is gebaseerd op:

- de landschappelijke onderlegger (het noord-zuid gerichte patroon van strandwallen en strandvlakten en het veenweidegebied in het oosten);
- de wijze van occupatie (landgoederen en dorpslinten);
- de lange lijnen (spoorlijn / Leidsevaart, Herenweg, Glipper Dreef / Glipperweg).

De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit structuurdragende lange lijnen, twee kerngebieden en twee overgangsgebieden.



De occupatie van het gebied vond plaats door het ontstaan van bewoningskernen, de aanleg van wegen op de strandwallen en de ontginning van de venige strandvlakten ten behoeve van agrarisch gebruik.

De oudste aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid in Heemstede dateren uit de periode circa 250 – 125 voor Christus. De daarop volgende aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid dateren pas weer uit de 13e eeuw.

Vanaf dit moment kwamen in het gebied lokale edelen op, die hun greep op het gebied probeerden te versterken, met als concentratiepunt kasteel Heemstede, gelegen nabij het huidige Oude Slot. Dit heeft geleid tot het ontstaan van de Heerlijkheid Heemstede, welke het gebied van de tegenwoordige gemeenten Heemstede en Bennebroek omvatte.

Steeds meer mensen vestigden zich in de Heerlijkheid, waardoor langzamerhand een dorpskern ontstond, met als middelpunt een kapel. In 1466 ging een deel van de Heerlijkheid een eigen Heerlijkheid vormen, Heerlijkheid Berkenrode.

De strandwallen waren gedurende geruime tijd de enige bewoonbare delen in het landschap en daarop ontstonden dan ook noord-zuid lopende nederzettingen. De nederzettingen werden met elkaar verbonden door wegen, die langs de rand van de strandwallen lagen. Een voorbeeld hiervan is de Herenweg. Langs de wegen werden hofsteden, herbergen en buurtschappen (bijvoorbeeld De Glip) gesticht.

Van grote invloed was de ontwikkeling van de bloembollencultuur en de blekerijen binnen Heemstede, die in de tweede helft van de 16e eeuw opkwamen. Het zand van de strandwal en binnenduinen werd afgegraven en verkocht aan Amsterdam. Zo ontstonden de zogenaamde zanderijgronden. Voor de afvoer werden de Blekersvaart en de Zandvaart gegraven. De overblijvende gronden waren geschikt voor de bollenteelt en als bleekvelden voor wasserijen.

Vanaf de tweede helft van de 17e eeuw trad er een verandering op in het gebied. De gegoede burgerij wilde zich in die tijd spiegelen aan de adel en mat zich daarom een eigen “kasteeltje” of landgoed aan, vaak op de plek van de hofsteden. Zij kochten bezittingen op van verarmde edelen en kochten oude statige boerderijen, om deze te verbouwen tot landgoederen. Als gevolg hiervan ontstonden langs de Herenweg in de 17e en 18e eeuw onder andere de volgende landgoederen en buitenplaatsen: Berkenrode, Oud Berkenroede, Ipenrode, Huis te Manpad, Hartekamp en Kennemeroord.

De aanwezigheid van de landgoederen had ook een duidelijke impact op de samenstelling van de bevolking en de beroepen die zij uitoefenden. Naast de bewoners van de buitenplaatsen, renteniers, zelfstandige ambachtslieden en neringdoenden (kleinhandelaren), bestond de bevolking hoofdzakelijk uit arbeiders, die hun werk vonden op de buitenplaatsen (tuinlieden, koetsiers, palfreniers (koetsbedienden), huisknechten), blekerijen en bloembollenbedrijven.

Op de gronden buiten de buitenplaatsen bestond het grondgebruik voornamelijk uit bollenkwekerijen en blekerijen. Dit waren indertijd dan ook de belangrijkste bronnen van bestaan in het gebied.

De ontwikkeling van Heemstede na de aanleg van landgoederen en buitenplaatsen heeft vooral bestaan uit een verdere verdichting met bebouwing op de strandwal en later ook een gedeeltelijke verdichting van de strandvlakte en het veenweidegebied.

Die ontwikkelingen stonden vooral in het teken van de wens om buiten te willen wonen. De eerste bebouwingkernen ontstonden op de strandwal in de omgeving van het Wilhelminaplein, bij De Glip, de Binnenweg, de Blekersvaart en de Kerklaan.



Het uitbreidingsplan van 1912 is zeer bepalend geweest voor de verdere structuur van Heemstede. Het plan was een totaalplan. De openbare ruimte werd expliciet vormgegeven door de aangrenzende bebouwing; stedenbouw en architectuur vormden een eenheid. De wijken die daaruit zijn ontstaan kenmerken zich door een breed opgezette, groene structuur, die ook is terug te vinden in grote delen van het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost". Het groene karakter komt tot uitdrukking in de vorm van monumentale bomen, ruime plantsoenen en particuliere tuinen.

In 1927 werd het noordelijk deel van Heemstede door Haarlem geannexeerd. Het toenmalige college stelde alles in het werk om het inwonertal op peil te houden. Wijken werden versneld gerealiseerd. In deze crisistijd was er een grote noodzaak om voor de verhuur te bouwen. Op hetzelfde oppervlak werden meer woningen gebouwd vanwege de betaalbaarheid. Deze woonbuurten, terreinen ten oosten van de Glipperweg en ten zuiden van de Meerweg, werden dichter en soberder bebouwd, maar met behoud van de inrichtingsprincipes van het uitbreidingsplan uit 1912. De beplanting ondersteunt de openbare ruimte in maat en vorm. Het particuliere groen draagt sterk bij aan het groene karakter.

Na 1960 vindt op de strandwal en in het oostelijke veenweidegebied een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing plaats: Provinciënwijk, Geleerdenwijk, Rivierenwijk, westzijde Glipperweg werden gerealiseerd. Door de stedenbouwkundige opzet heeft het groen in deze wijken niet het karakter van een park/openbaar plantsoen, maar van buffer tussen de verschillende gebruiksvormen; bijvoorbeeld tussen tuinen (privé) en straten (openbaar). De meest recente wijken zijn Merlenhoven, Blekersvaartkwartier, Groenenhoven, Prinseneiland en Vogelpark.

In de loop der tijd is binnen de hoofdstructuur een mozaïek van verschillende buurten ontstaan met een eigen tijdgebonden stedenbouwkundige opzet en daarbij behorend groengebruik.

De verhouding bebouwd en onbebouwd gebied is op dit moment ongeveer 50/50.

2.4 Archeologie en cultuurhistorie

2.4.1 Archeologie

In het plangebied liggen diverse deelgebieden, waarbinnen zich archeologische waarden kunnen bevinden.

Historische dorpskern en/of bewoningsconcentratie

De historische kernen van Heemstede, waaronder het gebied rond het Wilhelminaplein, zijn aangeduid als gebied van hoge archeologische waarde. Archeologische waarnemingen en opgravingen in verschillende gemeenten in Noord-Holland hebben aangetoond dat historische stads- en dorpskernen vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevatten, behalve daar waar de bodem in de 20e eeuw is verstoord. Deze waarden leveren informatie over de ruimtelijke ontwikkeling van dorpskernen in het verleden, over het dagelijks leven van de bewoners en hun werkzaamheden en over het gebruik en de ontwikkeling van individuele gebouwen. De te verwachten archeologische sporen bevinden zich vaak reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen.

Kerkterrein met kerk en kerkhof

Aan het Wilhelminaplein bevindt zich een middeleeuws kerkterrein. De (nog bestaande) kerk is gebouwd in 1623–1625 op restanten van een ten tijde van het Beleg van Haarlem in 1573 geruïneerde 14e eeuwse kapel.

Het terrein is aangeduid als gebied van hoge archeologische waarde. Het kerkgebouw zelf is aangewezen als Rijksmonument. Het is goed mogelijk dat zich in de ondergrond nog restanten bevinden van de uit schriftelijke bronnen bekende 14e eeuwse kapel. Het is daarnaast niet ondenkbaar dat de kapel een voorloper heeft gekend, aangezien bewoning hier vermoedelijk al in de 11e eeuw hier aanwezig was. Voorts zijn op het kerkterrein nog sporen van grafrituelen en grafbestel aan te treffen. Onderzoek aan menselijke beenderen levert vaak wetenschappelijke informatie op.

Buitenplaatsen

De buitenplaatsen in Heemstede, waartoe ook het in het plangebied gelegen Meer en Bosch behoort, zijn talrijk en ontwikkelden zich voornamelijk langs de Herenweg en de Binnenweg. Een buitenplaats kan worden omschreven als een deftig platte-landshuis, geliefd bij de welgestelde bevolking als (tijdelijk) onderkomen om het stadse leven te ontvluchten. Buitenplaatsen kennen vaak hun oorsprong in de 16e eeuw, waarbij een al bestaand boerenbedrijf werd verbouwd tot een (klein) landhuis. Pas in een later stadium werd dan eventueel een nieuw huis gebouwd waardoor de oorspronkelijk aanwezige boerderij verdween. Een voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling is te vinden bij het huis Ipenrode. Aan het einde van de 18e en het begin van de 19e eeuw werden door de afnemende welvaart veel landgoederen verlaten en raakten zodoende in verval.



In de bodem kunnen zich, met name waar deze nog niet zo sterk verstoord is, archeologisch relevante resten van buitenplaatsen en boerderijen bevinden. Deze zullen voornamelijk bestaan uit fundamente van hoofd- en bijgebouwen, gebruiksvoorwerpen, voormalige vijvers, grachten en waterlopen en sporen van tuinaanleg (bij buitenplaatsen). Zij leveren informatie over de ruimtelijke, bouwkundige en tuinarchitectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel.

Daarnaast bieden de bewaard gebleven landgoederen van de buitenplaatsen in archeologisch opzicht een bijzondere conserverende werking voor onder meer prehistorische bewoningssporen. De bodemverstoring is op de terreinen die enkele eeuwen geleden als landgoed zijn ingericht immers doorgaans gering geweest. De eventueel aanwezige archeologische sporen zijn hierdoor waarschijnlijk goed bewaard gebleven.

Overig onbebouwd gebied op de strandwal en de strandvlakte

Het betreft het terrein van het sportpark, de woningen langs de Glipper Dreef tegenover de begraafplaats en de volkstuinen ten zuiden van de wijk Merlenhoven. Hier zijn vooralsnog geen bekende archeologische waarden aangetroffen. Hiertoe worden ook de terreinen gerekend waarvan bekend is dat zij eens tot een bepaald landgoed hoorden, maar waarvan verwacht wordt dat zij niet tot nauwelijks bebouwd is geweest.

Dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de aard en precieze ligging daarvan is (deels) nog onbekend. Op grond van de ontbrekende bebouwing bestaat de kans dat de eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem bewaard zijn gebleven.

Recent verstoord gebied op de strandwal en strandvlakte

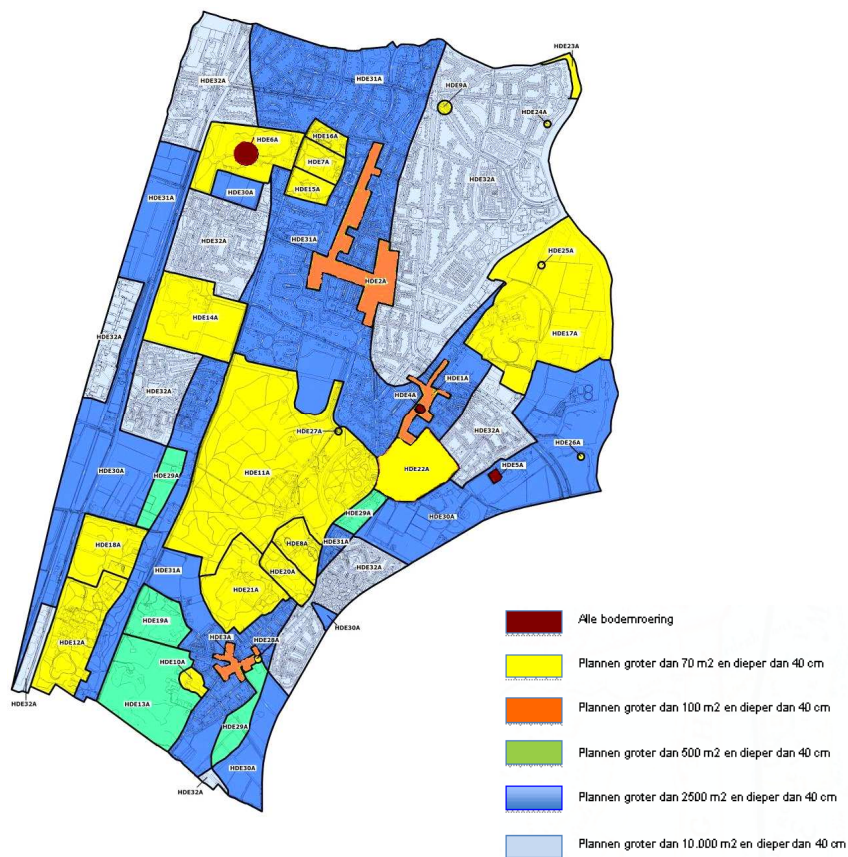
Het betreft de bebouwing rond het Valkenburgerplein, de Indische Wijk en Merlenhoven, recent verstoord gebied ter hoogte van de strandwal en strandvlakte. De recente verstoring kan zijn veroorzaakt door bebouwing (tot stand gekomen in de 20e en 21e eeuw) of door bijvoorbeeld afgraving van de strandwalgrond.

Dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de aard en precieze ligging daarvan is (deels) nog onbekend. Op grond van de aanwezige bebouwing en andere bodemroerende activiteiten bestaat de kans dat de eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn geraakt. Het aantreffen van archeologische waarden is iets minder waarschijnlijk op de strandvlakte dan op de strandwal.

In het plangebied zijn alle categorieën, 1 t/m 6, aanwezig.

Met gerichte maatregelen als een onderzoeksverplichting en een omgevingsvergunningstelsel zijn de in de grond aanwezige archeologische waarden – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" voldoende beschermd.

Op de onderstaande kaart zijn de verschillende categorieën van archeologische waarden afgebeeld.



2.4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn in paragraaf 2.4.1 al uitgebreid aan de orde gekomen. Daarnaast maakt de Heemstedse Dreef en zijn omgeving onderdeel uit van een gebied met een historische bouwkundige hoge waarde en strekt zich uit vanaf de gemeentegrens met Haarlem tot aan de begraafplaats bij Wandelbos Groenendaal. De provincie heeft het gebied op de waardenkaart opgenomen vanwege de gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige aanleg in duidelijke samenhang met de architectuur, die representatief is voor de huisvesting van de welgestelde middenstand uit het Interbellum.

Voor alle ontwikkelingen binnen het historische boukundevlak geldt dat door middel van een nadere onderbouwing, dan wel onderzoek moet worden aangetoond dat de stedenbouwkundige samenhang en architectuur gewaarborgd blijft. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige waarden.

2.4.3 Monumenten

De gemeente heeft op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument.



Voor wat betreft het plangebied gaat het om de volgende panden:

- Achterweg 2 (dr. A.M. Lorentz de Haaslaboratorium op het terrein van Meer en Bosch);
- Achterweg 7 (pand "Salem" op het terrein van Meer en Bosch);
- Achterweg 13;
- Achterweg 15;
- Achterweg 17;
- Sportparklaan 6 (clubhuis RCH);
- Voorweg 24 (Voorwegschool);
- Wilhelminaplein 12;
- Raadhuisplein 3;
- Raadhuisplein 5;
- Raadhuisplein 7;
- Van Merlenlaan 1;
- Van Merlenlaan 3;
- Van Merlenlaan 5;
- Van Merlenlaan 7.

Daarnaast zijn in het plangebied drie provinciale monumenten en een Rijksmonument aanwezig:

- Achterweg 5 (pand "Het Herenhuis" op het terrein van Meer en Bosch);
- Achterweg 11;
- Wilhelminaplein 2;
- Wilhelminaplein 4;
- Wilhelminaplein 19a (Nederlands Hervormde Kerk);
- Camplaan 18 (Pinksterkerk);
- Raadhuisplein 9.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het niet mogelijk in, op, bij of aan een gemeentelijk monument te bouwen zonder vergunning. In de Welstandsnota is voor monumenten een afzonderlijk beoordelingskader met specifieke welstandscriteria opgenomen. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouw- en monumentenvergunningplichtig. Dat geldt ook voor ingrepen die elders vergunningsvrij zijn. Wijzigingen aan monumenten moeten dus altijd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten worden voorgelegd. De welstandscriteria voor monumenten zijn gericht op handhaven, herstel en versterken van de historische karakteristieken van het monument (exterieur en interieur) en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

2.5 Natuur

2.5.1 Gebiedsbescherming

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (met daarin opgenomen de Habitatrichtlijn) en de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Ruimtelijke projecten

kunnen (zeer) moeilijk worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking, dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (het bevoegd gezag) een vergunning, als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd moet worden.

In het bestemmingsplangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of een habitatrictlijngebied zijn gesitueerd. Er is geen sprake van de zogenoemde externe werking op natuurgebieden rond het bestemmingsplangebied.

2.5.2 Flora en fauna

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing, als bedoeld in artikel 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Het betreft in dit geval een overwegend conserverend bestemmingsplan. Hiervoor is voor zover bekend geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het opstellen van een flora- en faunaonderzoek is ook niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen.

2.6 Water

2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen

Door klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking doen zich structurele veranderingen voor in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Dit zorgt dat een nieuwe aanpak van het waterbeleid noodzakelijk is.



Daarom sloten het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw”. Twee jaar later werden de resultaten van een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek en van voortschrijdende kennis en inzicht vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In het Waterbeleid 21e eeuw is vastgelegd dat de betrokken partijen de “Watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit en veiligheid.

Sinds eind 2000 is de door de Europese Unie opgestelde Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa in 2015 op orde is. De KRW heeft tot doel het aquatisch milieu te verbeteren, aquatische ecosystemen voor verdere achteruitgang behoeden (het stand still principe) en duurzaam watergebruik te bevorderen. Er worden doelen gesteld aan de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater.

2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheersgebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan maatregelpakketten waarmee de waterkwaliteit in Rijnland verbetert. Daarmee geeft het hoogheemraadschap invulling aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze Europese richtlijn vraagt alle lidstaten maatregelen te treffen, die ertoe leiden dat in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde is. De maatregelen die noodzakelijk zijn om de waterkwaliteit in Heemstede te verbeteren wordt beschreven in het oppervlaktewateronderdeel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+. Dit Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ is opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Er moet rekening mee gehouden worden dat er in het plangebied mogelijk ook maatregelen getroffen zullen moeten worden in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Dit kunnen maatregelen zijn als het afkoppelen van hemelwater, het verder terugbrengen van riooloverstorten, het terugdringen van vervuiling van het water door diffuse bronnen (lood, zink, behandeld hout, etc.), het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en maatregelen om de doorstroming van en berging in het oppervlaktewater te verbeteren.

Om zijn taak te kunnen uitvoeren, maakt het hoogheemraadschap gebruik van de Keur. De Keur is een door het hoogheemraadschapsbestuur vastgestelde verordening, waar gedoogplichten, geboden en verboden staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlak bij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. In een afzonderlijk kader is meer informatie over de Keur opgenomen.

De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het hoogheemraadschap levert de gemeente deze gegevens aan, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, in het bestemmingsplan te regelen en de bouw mogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen.

Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van de watgangen, dienen in het plangebied te worden uitgesloten, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen etc.).

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.

Door toename van het verharde oppervlak zal regenwater sneller afstromen naar het oppervlaktewater. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Daarom moeten er bij een toenemende verharding ook meer waterpartijen aangelegd worden. Het Nederlandse waterbeleid in de 21e eeuw heeft als uitgangspunt dat er meer ruimte gereserveerd wordt voor het bergen van water en dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Hierdoor zal een gematigde aanvoer van water naar de boezem optreden, waardoor er geen plotselinge peilstijgingen ontstaan en de kans op wateroverlast kleiner wordt.

Het hoogheemraadschap stelt dat 15% van de toename van de verharde oppervlakte van de toename van de oppervlakte als "functioneel" open water in te richten. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem.

Bij nieuwbouwprojecten moet de Watertoets worden uitgevoerd. Bij deze toets wordt onder andere gekeken of aan de bovenstaande compensatieregeling wordt voldaan of dat het water op een andere wijze wordt verwerkt, zoals bijvoorbeeld door dit water in de bodem te infiltreren. Het water van de woningen moet gescheiden worden aangeleverd. In het gebied moet een gescheiden systeem (hemelwaterriool en vuilwaterriool) worden aangebracht. In sommige gevallen is van belang dat ook een drainageleiding wordt aangelegd. Bij het afkoppelen van de woningen van het vuilwaterriool is het van belang dat er op en rond de woningen geen uitlopende

materialen (bijv. koper, zink, uitlogende bitumen of uitlogend hout) worden gebruikt.

2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van $-0,61\text{m}$ ten opzichte van N.A.P. in de zomer en $-0,64\text{ m}$ ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil.

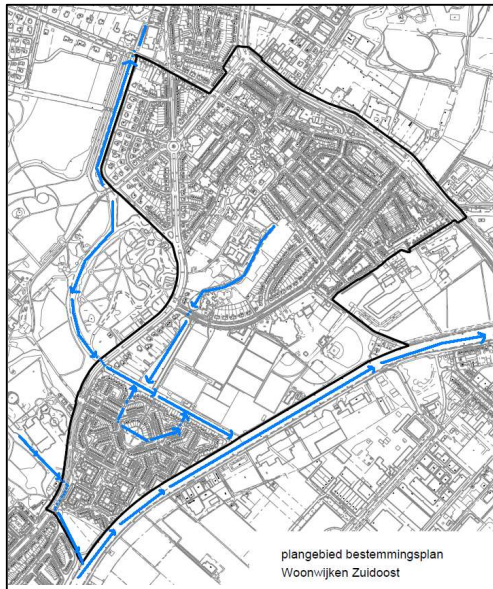
In het gebied ligt een aantal waterren. Het betreft o.a. de ringvaart en de Van Merlenvaart. De watergangen in het gebied zijn niet allemaal in beheer van Gemeente Heemstede.

Het beheer en eigendom van de Van Merlenvaart en het water langs het Beatrixplantsoen is van de gemeente. De Ringvaart is eigendom van de Haarlemmermeer, maar wordt beheerd door Rijnland. De stroom-

richting van het water is overwegend van zuid naar noord. Het water verlaat via de Van Merlenvaart en de Ringvaart het gebied naar de Zuider Buiten Spaarne. Via de Zuider Buiten Spaarne stroomt het water via Spaarndam en het Noordzeekanaal naar de Noordzee. In de zomer wordt er water het gebied ingelaten bij Spaarndam.

Er wordt gestreefd naar een goede waterkwaliteit. Er is hard gewerkt aan het verminderen van het aantal diffuse bronnen vanuit de riolering. Een goede waterkwaliteit is niet alleen van belang voor alle flora en fauna in de watergangen, maar ook voor een plezierige beleving van het water. Een belangrijke factor voor een goede waterkwaliteit is een goede doorstroming van het oppervlaktewater. Doorstroomgemalen in de watergangen zorgen voor doorstroming in de watergangen.

Naast waterkwaliteit is ook waterkwantiteit belangrijk en dit wordt steeds belangrijker. Er valt steeds meer neerslag in een kortere periode. Om dit water kwijt te kunnen is er voldoende waterberging nodig. Door middel van baggeren worden watergangen op diepte gehouden. In het baggerplan ligt vast wanneer en waar er gebaggerd wordt.



Stroomrichting oppervlaktewater

2.6.4 Grondwater

Het plangebied is geen aandachtsgebied voor grondwater. Incidenteel is er sprake van een hogere grondwaterstand. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot grondwater is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan.

2.6.5 Aanpak in het plangebied

Alle panden in het gebied zijn aangesloten op de riolering. Ter plaatse van de Sportparklaan is een bergbezinkbassin aangelegd ten behoeve van het rioleringsstelsel. Een groot deel van de riolering in het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Dat wil zeggen dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering. Bij hevige regenval overstorten van het riool plaats vinden op het oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat wanneer de riolering vervangen wordt het straatoppervlak afgekoppeld wordt. Bij afkoppelen wordt het regenwater direct naar het oppervlaktewater geleid in plaats van dat het met het vuil water naar de rioolwaterzuivering vervoerd wordt. In dit soort gevallen wordt er een hemelwaterriool en een vuilwaterriool aangebracht. Naast dat afkoppelen ervoor zorgt dat er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd hoeft te worden, zorgt het er ook voor dat het rioolstelsel klaar gemaakt wordt voor de toekomst. Steeds vaker vallen er intense buien. Het aanleggen van hemelwaterriolen zorgt er voor dat ook in de toekomst de hevige regenbuien verwerkt kunnen worden en dat het vuilwaterriool goed blijft functioneren. In gebieden waar het straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigingen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater.

De consequenties van de nieuwe erfbouwingsregeling voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water zijn zeer beperkt, omdat deze in verhouding tot de huidige erfbouwingsmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen grofweg gelijk blijven. Er behoeven dan ook geen aanpassingen te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

2.7 Milieu

2.7.1 Inleiding

Door de Milieudienst IJmond is een integraal advies opgesteld over de in het geding zijnde milieuaspecten. Hieronder wordt per onderwerp de onderzoeksresultaten voor het plangebied en de conclusies voor de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

2.7.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en drie regelingen (Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvat-

ten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1 500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend gesteld vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Beoordeling plan

Het betreft in dit geval een conserverend plan, er zijn geen ontwikkellocaties opgenomen. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteits situatie in het plangebied in grote lijnen beoordeeld. De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden.

Volgens Car 2, versie 9.0 bedraagt de achtergrondconcentratie van fijn stof in het plangebied 24 microgram in 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide bedraagt in 2010 22 microgram.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal drukke verkeerswegen, zoals bijvoorbeeld de Cruquiusweg. Langs deze wegen wordt echter ruimschoots voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit vormt dan ook geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost".

2.7.3 Geluid

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen en gezondheidsgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, kan een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Het bevoegde gezag voor de zogenoemde hogere waarden procedure is volgens de gewijzigde Wet geluidhinder de gemeente, in plaats van de provincie. De gemeente Heemstede heeft de uitvoering van de Wet geluidhinder gedelegeerd aan het dagelijkse bestuur van Milieudienst IJmond. De bevoegdheid om het hogere waarden besluit te nemen is gemandateerd aan directeur van de Milieudienst IJmond. Binnen het plangebied van bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” worden vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hierna wordt voor het plangebied de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een zogenoemde hogere waarde-procedure Wgh een ontheffing (van de voorkeursgrenswaarde) aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd.

Bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB(A) te realiseren.

In het bestemmingsplangebied liggen meerdere gezoneerde wegen. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zones, moet de geluidsbelasting vanwege de betreffende weg worden bepaald.

Overigens zijn in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen opgenomen, zodat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen hogere waarde-procedure Wgh hoeft te worden gevoerd.

Railverkeerslawaai

De ontwikkelingslocaties bevinden zich niet binnen de geluidszones van spoorlijnen in Heemstede. In het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen.

Industrielawaai

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het industrieterrein Cruquius. Dit terrein is in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. Een deel van de geluidzone van dit industrieterrein ligt binnen het plangebied. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zone, is een onderzoek naar de ter plaatse heersende geluidsbelasting nodig.



De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A). Bij een geluidsbelasting van 51 dB(A) of hoger is het mogelijk een hogere waarde aan te vragen. De maximale grenswaarde waarvoor ontheffing mogelijk is bedraagt 55 dB(A).

De zonegrens voor het industrielawaai van dit industrieterrein is in de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Overigens is voor de uitbreiding van de erfbouw ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen hogere waardebesluit Wgh nodig, aangezien er geen nieuwe woningen of overige geluidgevoelige gebouwen worden toegevoegd en ook het aantal geluidgehinderden door de maatregel niet toeneemt.

Luchtvaartwetgeving

Het plangebied ligt niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

Het oostelijke deel van het plangebied ligt wel binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol (Lib). Het Lib stelt voor dit deel beperkingen ter voorkoming van het aantrekken van vogels en een hoogtebeperking voor objecten van 100 tot 145 meter (ten opzichte van de referentiehoogte van de luchthaven: -4 N.A.P.).

In het plangebied komen geen ontwikkelingen voor, zodat aan de bepaling van het Lib wordt voldaan.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en het Luchthaven indelingsbesluit en dat er geen procedures tot vaststelling van hogere waarden noodzakelijk zijn.

2.7.4 Externe veiligheid

Wetgeving

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een WRO-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt is, is het BEVI van toepassing. In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS (2004) is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI. De werkingsduur van de genoemde circulaire is onlangs opnieuw met drie jaar verlengd.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatie waarde (circulaire).

Om te kunnen bepalen of een BEVI-inrichting en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald.

Beoordeling plangebied

Ten behoeve van een goede beoordeling van het externe veiligheidsrisico is voor Noord-Holland een professionele risicokaart gemaakt. Uit deze risicokaart blijkt dat binnen het plangebied risicocontouren van de weg, buisleidingen en een vaarweg zijn gelegen.

Vervoer over de weg

In het noorden van het plangebied is de N201 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Op basis van de risicokaart en de vuistregels uit de PGS 3 kan worden geconcludeerd dat deze weg geen PR 10⁻⁶/jaar-contour heeft.

Het groepsrisico is afhankelijk van de jaarlijkse frequentie van transportbewegingen, van de bevolkingsdichtheid langs de weg en van de afstand waarop de bevolking zich van de weg bevindt. Ook het groepsrisico wordt in hoge mate bepaald door het transport van vloeibare, onder druk staande, brandbare gassen (voornamelijk LPG en propaan).

In december 2010 is door bureau "BK ruimte & milieu" een onderzoek naar de externe veiligheid voor het project "Watertoren" uitgevoerd. In dit onderzoek is een risicoberekening voor de Heemsteedse Dreef en de Cruquiusweg uitgevoerd.



Risicokaart plangebied

Uit het onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico op geen enkel wegtraject wordt overschreden.

Voor wat betreft het groepsrisico is berekend dat het groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

Buisleidingen

Eveneens in het noorden van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen.

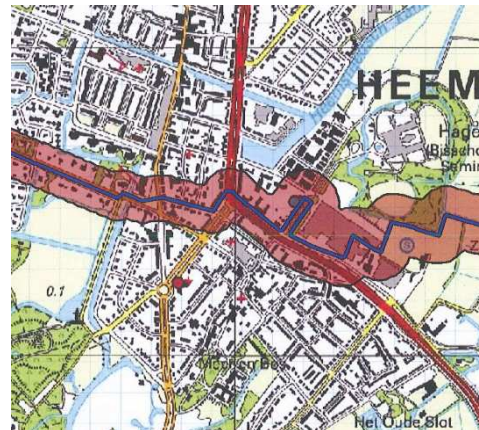
De 100%-letaliteitsafstand van deze leiding bedraagt 50 meter, de 1%-letaliteitsafstand bedraagt 95 meter. Binnen deze afstanden van de buisleiding zijn bestaande kwetsbare objecten gesitueerd.

In de REVB is vastgelegd dat voor hogedruk aardgas-transportleidingen de berekeningen van het plaatsgebonden risico (PR) en het

groepsrisico (GR) dienen te worden uitgevoerd met het risicorekenprogramma Carola. Hiervoor is in mei 2011 een onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat:

- de buisleiding (HTL-aardgas) geen 10⁻⁶/jaar PR-contour heeft;
- het groepsrisico kleiner is dan 0,1 x oriënterende waarde.



Vaarwegen

De ringvaart grenst aan het bestemmingsplan. Op basis van de definitieve rapportage Basisnet Water, gebaseerd op zeevaart- en binnenvaartvervoer, geldt voor groene vaarwegen betreffende het PR geen beperkingen. Er is geen GR verantwoording nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het GR. Tenslotte wordt betreffende plasbrandaandachtsgebieden in het Basisnet Water aangegeven dat deze er niet zijn.

Conclusie externe veiligheid

Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde normen op het gebied van externe veiligheid.

In geval van concrete ontwikkelingen gedurende de bestemmingsplanperiode is de dan te volgen planologische procedure voor zowel het BEVI als de circulaire RNVGS het wettelijke instapmoment om een ruimtelijk plan te toetsen aan de externe veiligheidsaspecten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

2.7.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij een goede ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium “een

goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen zal getoetst worden aan de richtafstand uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

2.7.6 Bodemkwaliteit

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan;
- een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit);
- een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd;
- een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.



Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wbb en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient tenminste een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging.

Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Op grond van het bodembeheersplan regio IJmond kan in sommige gevallen vrijstelling verleend worden van de verplichting van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- voormalige bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks;
- voormalige kassencomplexen;
- gedempte watergangen;
- met puin verharde wegen;
- grond- of slibdepots.

Voor het plangebied zijn er bij de Milieudienst IJmond enkele gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Conclusie bodemkwaliteit

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. In dat geval zijn er verder geen onderzoeken noodzakelijk.

In geval van ontwikkelingen is het mogelijk om van de bestaande bodemonderzoeken gebruik te maken. Mogelijk dient er op planniveau aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.7.7 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid

De gemeente Heemstede heeft de ambitie doorvertaald naar bouwplannen. Er wordt gebruik gemaakt van het instrument “Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw). Het ambitieniveau voor nieuwbouw van woningen, scholen en utiliteitsgebouwen bedraagt minimaal een 7. Tevens is de ambitie om WKO (warmte-koude opslag) toe te passen bij nieuwbouw en waar dit (technisch en financieel) mogelijk is. Dit wordt op projectniveau in het programma van eisen / samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar geregeld. In 2012 zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld, waarin duurzaam bouwen verankerd wordt.

Voor bedrijven geldt dat de Best Beschikbare Technieken moeten worden toegepast. Hierbij wordt verwezen naar de branchegerichte maatregelenlijsten van Agentschap NL. Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van korter dan 5 jaar moeten worden toegepast.

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007–2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in

2015 naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.



Voor particuliere (nieuw)bouwinitiatieven zijn de Menukaarten Duurzaam Bouwen en Duurzaam Verbouwen, uitgegeven door het CO2 Servicepunt een hulpmiddel. Deze kunnen worden opgevraagd bij de Milieudienst IJmond of worden gedownload: www.menukaartduurzaambouwen.nl

2.8 Bereikbaarheid

2.8.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door de Cruquiusweg en aan de westzijde door de Glipper Dreef. Beide wegen zijn belangrijke gebiedsontsluitingswegen in Heemstede. Het uiterste noordwestelijk deel grenst aan de Herfstlaan en Groenendaalkade en gedeelte van de Camplaan en Heemsteedse Dreef. Alle wegen, uitgezonderd de Herfstlaan en Groenendaalkade hebben een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie waarbij een maximum snelheid van 50km/uur geldt. De Cruquiusweg en de Glipper Dreef hebben relatief veel doorgaand autoverkeer. Vooral de Cruquiusweg is een van de drukste wegen binnen Heemstede en is –in het verlengde van de Heemsteedse Dreef– de hoofdontsluiting richting Hoofddorp.



Wegcategorisering autoverkeer Heemstede

rood=stroomweg
paars=gebiedsontsluitingsweg
groen=verblijfsgebied

Ook binnen het plangebied ligt een aantal gebiedsontsluitingswegen met een 50 km/uur-regime. Het betreft het gedeelte van de Heemsteedse Dreef tussen het Wipperplein en het Valkenburgerplein, de Valkenburgerlaan, Javalaan en de Sportparklaan. De overige wegen in het plangebied zijn in het gemeentelijk categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel minder mate een verkeersfunctie.

2.8.2 Fietzers en voetgangers

Onder andere de onderstaande fietsroutes liggen binnen/langs het plangebied en maken onderdeel uit van het Fietsroutenetwerk Heemstede:

- Heemsteedse Dreef–Molenlaan;
- Valkenburgerlaan–Glipper Dreef;
- Javalaan–Sportparklaan–Glipper Dreef;
- Cruquiusweg;
- Camplaan–Achterweg–Meerweg.

De Cruquiusweg, Javalaan en de Sportparklaan hebben vrijliggende fietspaden. De Heemsteedse Dreef, (gedeelte van) Camplaan, Valkenburgerlaan en Glipper Dreef zijn voorzien van fietsstroken- of suggestiestroken.

Voor voetgangers is geen apart net gedefinieerd. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen het plangebied voor alle voetgangers goed te bereiken zijn en dit stelt dan ook minimale eisen aan het wegennet.

2.8.3 Openbaar Vervoer

De volgende buslijnen liggen in of direct langs het plangebied:

- lijn 4 (Heemstede, De Glip – IJmuiden aan Zee);
- lijn 6 (Bennebroek – Haarlem, Kennemer Gasthuis Zuid).

2.8.4 Parkeren

In het plangebied is geen parkeerregime aanwezig en kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen of parkeerterreinen. Langs de Sportparklaan zijn parkeerplaatsen- en terreinen aangelegd ten behoeve van de aanwezige sportfaciliteiten. In 2011 heeft bovendien een herinrichting van deze parkeerterreinen plaatsgevonden, waarbij het aantal parkeerplaatsen is uitgebreid.

Niettemin blijft de parkeerdruk in Indische wijk en rond het sportpark relatief hoog. Uitgangspunt voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dan ook dat deze op eigen terrein moet worden opgelost. De parkeeropgave wordt berekend aan de hand van de parkeerbalans (de parkeerbehoefte, behorende bij de ontwikkeling afgezet tegen de parkeerbehoefte, behorende bij de bestaande situatie). Bij het bepalen van de parkeeropgave worden de parkeernormen gehanteerd, zoals deze zijn vastgesteld in de meest recente "Nota Parkeernormen Heemstede".

2.9 Economie

2.9.1 Inleiding

De werkgelegenheid in Heemstede steunt op drie pijlers: de gezondheids- en welzijnzorg, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Alle pijlers zijn in het plangebied in meerdere of mindere mate vertegenwoordigd. Hierna wordt op de categorieën nader ingegaan.



2.9.2 Gezondheids- en welzijnszorg

Het welzijnsbeleid is erop gericht om een breed en passend aanbod aan voorzieningen te hebben en te houden voor oud en jong.

Het relatief grote aandeel van de gezondheids- en welzijnszorg in de werkgelegenheid heeft vooral te maken met de aanwezigheid van enkele grote zorginstellingen als het Spaarne Ziekenhuis, de zorginstellingen voor ouderen en de voorzieningen op het terrein van Meer en Bosch. De laatstgenoemde instelling is gelegen in het plangebied.

Op het terrein van Meer en Bosch voorziet de Stichting voor Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) in de zorg en huisvesting van epilepsiepatiënten. Daarnaast wordt op het terrein tevens onderzoek op het gebied van epilepsie gedaan. De zorgfunctie wordt met het toekennen van de maatschappelijke bestemming in het bestemmingsplan geborgd.

Op het terrein van het sportpark zijn naast de gebruikelijke sportvoorzieningen (zwembad, sporthal en sportvelden) ook diverse maatschappelijke voorzieningen als kinderopvang, (preventieve) gezondheidszorg aanwezig.

Deze multifunctionaliteit zal worden bevestigd in het bestemmingsplan.

2.9.3 Detailhandel, zakelijke dienstverlening en overige bedrijvigheid

Detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening zijn –doorgaans in een mix– in het plangebied vooral gevestigd rond het noordelijk deel van de Valkenburgerlaan, de Camplaan en rond het Wilhelminaplein. De genoemde gebieden liggen binnen de invloedssfeer van het centrum van Heemstede (Binnenweg/Raadhuisstraat).

Het noordelijk deel van de Valkenburgerlaan en het westelijk deel van de Camplaan kunnen worden gezien als “uitlopers” van het centrum.

Gezien de forse lengte van de winkelstraat is bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Centrum” in 1994 het beleid ingezet om de centrumontwikkeling duidelijker te markeren en deze te beperken tot de Binnenweg en de Raadhuisstraat. Dit beleid is voortgezet in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan “Centrum en omgeving”. Het beleid wordt met name tot uitdrukking gebracht in de toekenning van de centrumfunctie, waarbinnen alle activiteiten die voor een centrum van belang zijn (detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke instellingen, bedrijven en horeca) worden toegestaan.

Aangezien de genoemde gebieden buiten het centrum liggen, geldt hiervoor het uitgangspunt dat alleen de huidige functies zullen worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het Wilhelminaplein en de directe omgeving vormden de oude kern van Heemstede. De economische functie van het gebied is hieruit voortgevloeid.

Mede gezien de ligging van het gebied ten opzichte van het centrum, is die economische functie meer en meer onder druk komen te staan. Dit is voor de gemeenteraad reden geweest om op 24 september 2009 het plan van aanpak “De toekomst van het Wilhelminaplein en omgeving” vast te stellen. Hierop wordt in paragraaf 3.4.1 nader ingegaan.

Ook voor dit gebied zal in het bestemmingsplan de huidige situatie worden vastgelegd.

Voor wat betreft de overige bedrijvigheid is door Bureau Stedelijke Planning in 2009 een analyse gemaakt van bedrijventerreinen en -locaties in Heemstede.

In het plangebied komen alleen verspreide bedrijfslocaties voor, veelal gelegen binnen (woning)bouwblokken. De toekomstpotentie van deze locaties is tweeledig. De ruimtelijke situering, uitstraling en functionele indeling van deze bedrijfsruimten voldoet in veel gevallen niet meer aan de huidige eisen van ondernemers. Anderzijds is er sprake van beperkte leegstand, waaruit blijkt dat deze locaties wel in een behoefte voorzien. Bovendien passen ze naadloos binnen de huidige optiek van de vitale, gemengde wijken (wonen én werken).

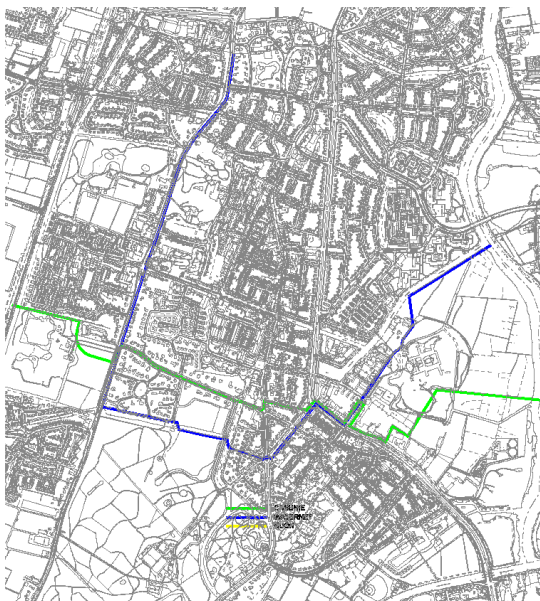
De verspreide bedrijfslocaties in de woonwijken leveren in beginsel een waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in Heemstede. Het beleid moet dan ook in eerste instantie worden gericht op behoud van deze locaties. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moet in tweede instantie worden ingezet op gemengde functies (bijvoorbeeld kantoor, praktijk, of werkplaats aan huis) en pas in laatste instantie op andere functies.

Gelet op het bovenstaande is het ruimtelijk beleid voor het plangebied –waar mogelijk– gericht op het behoud van bedrijfslocaties en gemengde locaties.

Overigens is een van de algemene uitgangspunten voor alle bestemmingsplannen dat het gemengde wonen en werken ruim wordt gefaciliteerd. Bepaald is dat 25 % van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen (tot maximaal 75 m²) mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

2.10 Kabels en leidingen

In het plangebied is een aantal leidingen aanwezig, die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Een hoge druk gastransportleiding en enkele hoofdtransportleidingen voor water. De gasleiding doorkruist het plangebied in het noorden via het Wipperplein en de Cruquiusweg. In het noordelijk deel loopt ook een waterleiding door het plangebied via de Torenlaan, het Valkenburgerplein, de Heemstedse Dreef, het Wipperplein en de Cruquiusweg.



In het zuidelijk deel van het plangebied loopt een drietal watertransportleidingen door het volkstuintencomplex ten noordoosten van de Dr. Schaepmanlaan.

Ter bescherming van deze leidingen dient in het bestemmingsplan een regeling te worden opgenomen om de aantasting van de leidingen door bouw- of graafwerkzaamheden te voorkomen.

De betrokken belangen worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig, die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.



2.11 Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan

Gedurende de voorbereiding van het (ontwerp-)bestemmingsplan zijn geen verzoeken ingekomen tot wijziging van het bestemmingplan ten behoeve van een concreet bouwplan.

Gedurende de termijn van tervisielegging is door middel van een zienswijze enkele malen verzocht om wijziging van het bestemmingsplan om zo te zijner tijd een bouwvoornemen te kunnen realiseren. Geen van deze verzoeken heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Notitie van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost".



3. BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” bestaat uit een verbeelding (digitale plankaart), regels en een toelichting met bijlagen.

Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008” (SVBP 2008). Deze standaard, opgesteld in het kader van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP), heeft als doel meer eenheid te brengen in de opbouw en in de presentatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is voorzien van de codering IMRO-2008, waardoor het plan digitaal uitwisselbaar is. Per 1 januari 2010 is het verplicht dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en te raadplegen. De Heemstedse plannen zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen in algemene termen vervatte aanduidingen van de doeleinden, waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen, met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis, uitgezonderd enkele specifieke aanduidingen. In deze toelichting is nader verklaard welke aanduidingen het betreft.

Bij het ontwerpen van de verbeelding zijn zowel de huidige planologische regimes voor het (nieuwe) plangebied als de nieuwe regels uit de SVBP2008 uitgangspunt geweest.

Omdat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige wijze van bestemmen; tegelijkertijd wordt ook rekening gehouden met alle andere bestemmingsplannen in Heemstede om zo voor de gehele gemeente tot één wijze van bestemmen te komen.

Omdat het in Heemstede veelal oudere bestemmingsplannen betreft, is ook een slag gemaakt voor wat betreft de actualisering van de bestemmingsplannen. Deze actualisering is voornamelijk ingegeven door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en de ontwikkeling rondom het vergunningvrije bouwen.

Er is geprobeerd de verbeelding zo helder mogelijk te houden door voortdurend op dezelfde wijze te bestemmen en zo min mogelijk gebruik te maken van aanduidingen die de verbeelding onoverzichtelijk zouden kunnen maken.

Eén groot verschil op de verbeelding ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen is het verdwijnen van de bestemming “Erf”. Deze bestemming is niet meer aanwezig in de SVBP 2008 en zal dus op een andere manier moeten worden

ingevuld. Er is voor gekozen de erfbouw binnen de bestemming “Wonen” te laten vallen. Binnen de bestemming “Wonen” bevindt zich nu een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbouw.

3.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit algemene regels, te weten:

- inleidende regels;
- voor alle bestemmingen geldende regels;
- overgangs- en slotregels,

en uit specifieke regels per bestemming.

Hierna wordt per categorie een nadere toelichting gegeven.

3.3.1 Algemene regels

Inleidende regels

Begripsbepalingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarvan een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en masten.

Voor alle bestemmingen geldende regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis is gesteld. De tekst van de bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot gebruik en/of bebouwing. Met de afwijkingsmogelijkheid zal, in tegenstelling tot wat bij de oude bestemmingsplannen gebruikelijk was, terughoudend worden omgegaan en worden getoetst aan een aantal geobjectiveerde criteria.



Overige regels

In deze artikelen zijn de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden strafbepaling de werking van de wettelijke regelingen geregeld.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet. In deze bepaling geldt dit niet voor reeds met de vorige bestemmingsplannen strijdige situaties. De tekst van de regels is voorgeschreven in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

3.3.2 Specifieke regels per bestemming

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied, is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels dienen niet meer te regelen dan hetgeen in verband met de bestemming strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen dienen waar mogelijk te worden vermeden. Dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat duidelijk is, waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, toelichting en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, die een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel. Hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels te zijn opgenomen;
- de economische uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er moet voldoende draagvlak zijn bij alle partijen;
- de ambities en de beschikbare middelen moeten met elkaar in evenwicht zijn.

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving: hierin wordt een omschrijving gegeven van de doeleinden waartoe de betreffende gronden zijn bestemd;
- bouwregels: hierin worden de regels in verband met de toegestane bebouwing vermeld;
- afwijking van de bouwregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels;

- gebruiksregels: hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen. Om discussie over bepaalde vormen van strijdig gebruik te voorkomen, is een aantal onderdelen, dat als strijdig wordt beschouwd, expliciet vermeld. De opsomming is niet uitputtend;
- afwijking van de gebruiksregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in voorkomend geval): hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

3.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke visie op het plangebied

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bijna monofunctionele woongebieden. Twee uitgesproken locaties met een andere dan de woonfunctie zijn het terrein van Meer en Bosch met een maatschappelijke functie en het sportpark met een sportfunctie. Voor het overige komen in het plangebied verspreid liggend gebouwen met andere functies, voornamelijk maatschappelijke, voor.

Wonen

De woongebieden zijn verschillend van karakter, variërend van het met uiteenlopende woningtypen bebouwde Indische Wijk tot de ruimer opgezette villawijk ten westen van de Valkenburgerlaan (zie ook paragraaf 2.2.4, de gebiedsbeschrijvingen van de Welstandsnota).

Hoe verschillend ook, de huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in deze gebieden wordt in het bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Werken (detailhandel en economie)

Rond het Wilhelminaplein en langs de Valkenburgerlaan bevinden zich nog concentraties van detailhandel, al dan niet gecombineerd met de woonfunctie. Voorts zijn nog enkele verspreide locaties met de detailhandelsfunctie te vinden in de Indische Wijk. Daarnaast bevindt zich verspreid over met name de Indische Wijk van oudsher een menging van functies, vooral kleinschalige bedrijvigheid.

Gedurende de afgelopen decennia zijn deze functies meer en meer onder druk komen te staan. Met name het gebied rond het Wilhelminaplein is hiervan een voorbeeld. Winkels verdwijnen hier ten gunste van woningen en veel panden staan leeg. Reden voor het College van B&W om in het collegeprogramma tot doel te stellen een ontwikkelingsvisie op te stellen die het historisch belang van het Wilhelminaplein waarborgt.



Om tot een breed gedragen visie te komen is bureau Synmind ingeschakeld. Door middel van discussies op internet waaraan geïnteresseerden deel konden nemen is het volgende toekomstbeeld voor het Wilhelminaplein ontstaan:

“Op het Wilhelminaplein en in de direct aangrenzende buurt worden kleine winkels, uitgaansgelegenheden en woningen optimaal afgewisseld. Alle gebouwen passen goed bij het historische karakter van het plein. Er zijn een paar gezellige terrassen, en ook een paar grote bomen dragen bij aan de dorpsfeer van het plein. Het karakter van de uitgaansgelegenheden is zodanig dat er meer levendigheid op het plein komt zonder dat de bewoners daar te veel overlast van hebben. Het verkeer rond en op het plein maakt het mogelijk dat bezoekers en bewoners op hun gemak naar en over het plein kunnen wandelen. Het plein biedt voldoende mogelijkheden om kleinschalige themamarkten of een openluchtuitvoering te houden.”

Het plan van aanpak om tot dit toekomstbeeld te komen, “De toekomst van het Wilhelminaplein en omgeving”, is op 24 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit toekomstbeeld vormt het uitgangspunt voor herinrichting van het plein en omgeving.

Het bestemmingsplan kan een rol vervullen in de verwezenlijking van een deel van het toekomstbeeld, met name waar het gaat om de functies rond het plein.

Aangezien er echter nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de exacte invulling, zal ook hier in het bestemmingsplan wordt volstaan met het vastleggen van de huidige situatie.

Ook voor de overige functionele diversiteit, zoals die in de vorige bestemmingsplannen was opgenomen, wordt – uitgezonderd verleende vrijstellingen voor met name woningbouw – in bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” voortgezet. Dit betreft vooral de verspreide bedrijfslocaties in de Indische Wijk.

In het rapport “Analyse bedrijventerreinen en -locaties Heemstede” komt Bureau Stedelijke Planning tot de conclusie dat het zinvol is om deze locaties zoveel als mogelijk te handhaven, omdat deze nu en in de toekomst een waardevolle bijdrage leveren aan de levendigheid en werkgelegenheid in de wijk. Wanneer dit bedrijfs-economisch gezien niet haalbaar blijkt, dan is het wenselijk om te kijken of een gemengde functie van wonen en werken wel mogelijk is. Pas daarna kan een functiewijziging in bijvoorbeeld wonen worden overwogen.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn met name in de Indische Wijk aanwezig. Drie clusters van voorzieningen zijn prominent aanwezig in het plangebied. De eerste is de cluster met het terrein van Meer en Bosch, de Nicolaas Beetsschool aan de Sportparklaan, de Voorwegschool en de voormalige Muziekschool aan de Voorweg/Bosboom Toussaintlaan en de gebouwen van de Nederlands Hervormde Kerk aan het Wilhelminaplein. Een tweede cluster is gelegen aan de Molenwerfslaan en omvat een basisschool, instellingen voor dag- en naschoolse opvang van kinderen en een stichting voor confessioneel onderwijs. De derde cluster omvat het sportpark met daarin naast diverse sportclubs een praktijk voor fysiotherapie, dag- en naschoolse opvang van kinderen en een opleidingsgebouw van de reddingsbrigade. Daarnaast bevinden zich verspreid over de wijk nog twee kerkgebouwen.

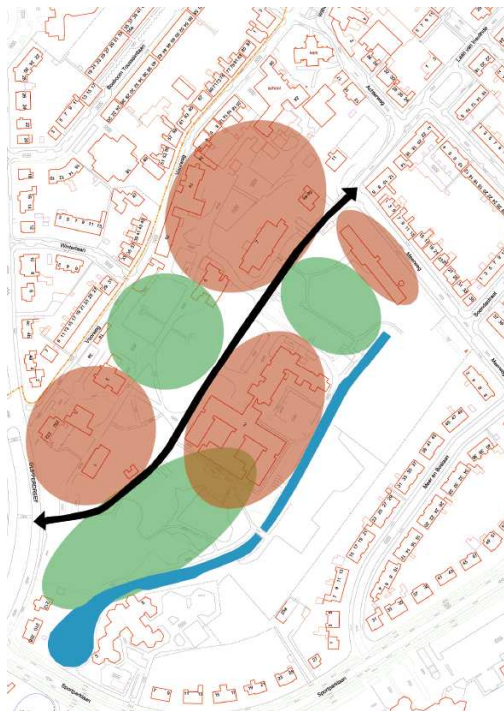
Voor het terrein van Meer en Bosch is door de raadscommissie Ruimte op 7 april 2008 ingestemd met een globale visie voor de ontwikkeling daarvan.

Op de onderstaande kaart is de visie in beeld weergegeven.

Te zien zijn de waterpartij en de Achterweg als structurerende elementen en een aantal groene en rode zones die zich telkens spiegelen ten opzichte van de Achterweg. De groene zones geven de gebieden aan die open en groen moeten blijven en de rode zones geven de gebieden aan waarin een vorm van bebouwing mogelijk is of waarin reeds bebouwing aanwezig is.

In het middengebied overlappen een groene en rode zone elkaar. Hiermee wordt aangegeven dat de grens van deze gebieden kan schuiven, afhankelijk van waar exact de nieuwbouw in de zuidwestelijke zone van het westelijk deel komt te staan. Op het moment dat dit duidelijk is, kan bepaald worden waar de grens tussen open en bebouwde zone in het middengebied precies komt te liggen.

Bij alle overige gebieden staan de grenzen al vast doordat hier reeds bebouwing aanwezig is.



Naast de visiekaart is ook een bomenwaarderingskaart van het gebied opgesteld. Deze zal eveneens een leidraad vormen voor verdere ontwikkelingen. Bij de bepaling van de exacte locatie van de bebouwing zal met de aanwezigheid van de bomen rekening moeten worden gehouden.

Uitgangspunten voor de verdere uitwerking zijn:

- betrokken partijen (Stichting Epilepsie Instelling Nederland (SEIN), de gemeente Heemstede en de Vereniging van omwonenden Meer en Bosch) beschouwen de hiervoor beschreven globale visie voor het terrein van Meer en Bosch als leidend voor toekomstige planuitwerkingen;
- de Achterweg en de waterpartij worden gezien als structuurbepalende elementen en worden ter behoud van de huidige structuur, op termijn en onder nader te bepalen voorwaarden, in eigendom overgedragen aan de gemeente;
- conform de globale visie zal de voormalige Paswerk locatie aan de Glipper Dreef niet worden bebouwd;

- het westelijk deel heeft met de recente bebouwing ten behoeve van 40 cliënten van SEIN in beginsel het maximum aan gebouwen bereikt. Van een eventuele (relatief bescheiden) toename kan alleen sprake zijn als er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel. De “bomenwaarderingskaart Meer en Bosch” is leidend bij toekomstige planuitwerkingen.



Naar verwachting zal tijdens de planperiode van het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” door SEIN een plan worden voorgelegd voor (vervangende) bebouwing van het centrale deel van Meer en Bosch.

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is hierover nog geen duidelijkheid, zodat in het bestemmingsplan wordt volstaan met het vastleggen van de huidige situatie. Dit houdt mede in dat aan de Achterweg de verkeersbestemming wordt toegekend en dat het bouwvlak van de voormalige Pas-werklocatie komt te vervallen.

3.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbebouwing

Er is voor gekozen de erfbouw binnen de bestemming “Wonen” te laten vallen. Binnen de bestemming “Wonen” bevindt zich nu een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbouw. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond en ook mogen bijgebouwen niet worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep. Dit is expliciet in de regels opgenomen.

Grens Tuin – Wonen

In vele bestemmingsplannen in Heemstede ligt de grens tussen de bestemming “Tuin” en “Erf” (in de nieuwe bestemmingsplannen valt dit onder de bestemming “Wonen”) op verschillende afstanden achter de voorgevel. Bij sommige woningen ligt de grens op 3 m achter de voorgevel, terwijl dit bij andere woningen 6 m is. Het vergunningvrije bouwen biedt echter, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, de mogelijkheid om al vanaf 1 m achter de voorgevel beperkt te bouwen. Vanwege deze ontwikkeling en de huidige ongelijkheid in bestemmen is opnieuw onderzocht welke afstand een stedenbouwkundig wenselijk straatbeeld zou opleveren. Uitgangspunt is dat in het straatbeeld een duidelijk onderscheid aanwezig moet zijn tussen de hoofdgebouwen die aan de straat liggen en de bijgebouwen die meer op de achtergrond liggen. Een in Heemstede veel voorkomende maat is 3 m achter de voorgevel. Deze afstand biedt voldoende bouw mogelijkheden en waarborgt het hierboven beschreven gewenste straatbeeld. Er is dan ook voor gekozen de afstand van 3 m achter de voorgevel in heel Heemstede als uitgangspunt te hanteren; uiteraard kan deze afstand in individuele gevallen afwijken om bestaande rechten te waarborgen.

Maximaal toegestaan oppervlak aan erfbouw

In de oude regelingen mocht op de bestemming “Erf” doorgaans bij een tussenwoning maximaal 30 % van het perceel tot een maximum van 30 m² bebouwd worden.

Bij een eindwoning was dit, veelal met toepassing van een vrijstelling, 40 % met een maximum van 40 m².

Het vergunningvrije bouwen is erop gericht de burger meer vrijheid te geven bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en biedt naast de mogelijkheden binnen een bestemmingsplan de mogelijkheid om nog meer te bouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak.

Voor de bepaling van de bovengrens van het te bebouwen oppervlak is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig wenselijk is. In twee bestemmingsplannen in Heemstede wordt een erfbebouwingsregel met een bouwmogelijkheid van 75 m² gehanteerd. Voor de overige bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, is er in overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland voor gekozen het maximum aan erfbebouwing te stellen op 70 m².

Omdat het hier veelal gaat om grotere kavels en het voor de instandhouding van het woon- en leefklimaat van belang is dat voldoende onbebouwd oppervlak in de particuliere ruimte aanwezig is, is ervoor gekozen om aan deze erfbebouwingsregeling de voorwaarde te verbinden dat er minimaal 25 m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven.

Hierop geldt één uitzondering: ten behoeve van kleine percelen is bepaald, dat te allen tijde 25 m² mag worden bebouwd. Dit omdat de onverkorte toepassing van de genoemde voorwaarde er voor de eigenaren van deze percelen toe zou kunnen leiden dat zij te zeer worden beperkt bij de realisatie van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, of dat dit voor hun zelfs geheel onmogelijk is. Dit zou in een aantal gevallen bovendien betekenen dat zij minder mogelijkheden zouden hebben dan in het huidige bestemmingsplan.

In de wijk Merlenhoven worden de erfbebouwingsmogelijkheden in beperkte mate uitgebreid. In de oude bestemmingsplannen ("Merlenhoven 1987" en "Merlenhoven 1990") zijn de gronden rond de hoofdgebouwen bestemd als "Tuin". Binnen deze bestemming waren de bergingen en de carports specifiek toegestaan. Aan de achterzijde van de woningen waren over een strook van 3 meter uit de achtergevel bovendien serres toegestaan.

Aanvankelijk is als uitgangspunt vastgesteld dat de algemene erfbebouwingsregeling ook voor deze wijk van toepassing zou zijn. Aangezien dit zou leiden tot een onaanvaardbaar planschaderisico (zie paragraaf 4.2.1), is de voorgenomen regeling aangepast.

Aan de achterzijde van de woning wordt een aan- en uitbouw van 3 meter over de gehele gevel toegestaan. Daarnaast wordt binnen de woonbestemming een gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van maximaal 15 m² toegestaan. Met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan het toegestane gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen nog eens worden vergroot tot 25 m².



Daarnaast zijn de voorwaarden dat er minimaal 25 m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven en dat te allen tijde 25 m² mag worden bebouwd toegevoegd, zodat er op dat punt dezelfde situatie geldt als in de wijken waar de algemene erfbouwingsregeling van toepassing is.

De enige uitzondering op de bovengenoemde regeling geldt voor die privégronden, die rechtstreeks langs belangrijke wegen of waterlopen zijn gelegen, zoals de woningen aan de Van Merlenvaart. Hier is een verlenging van de openheid van de openbare ruimte wel wenselijk.

De reden voor de uitbreiding is dat er, wanneer met de huidige inzichten naar de wijk wordt gekeken, ruimtelijk geen aanleiding is om aan de argumentatie van destijds (het creëren van zoveel mogelijk openheid in de niet bebouwde ruimte, gegeven de relatief hoge bebouwingsdichtheid in de wijk) vast te houden voor wat betreft de privégronden. Vanuit het streven naar een uniforme toepassing van de door de raad vastgestelde algemene ruimtelijke uitgangspunten is het in dit geval wenselijk om zoveel als mogelijk de erfbouwingsregeling voor de nieuwe bestemmingsplannen toe te passen.

Erkers

In het belang van de eenduidigheid van de bestemmingsplannen zal voor alle bestemmingsplannen gelden dat de erkers buiten het bouwvlak vallen en in de regels zijn te vinden in het artikel "Overschrijding bouwgrenzen". Bij de bepaling van het aantal meters dat overschreden mag worden is gekeken naar de meest voorkomende overschrijding in de huidige bestemmingsplannen. Deze is gesteld op twee meter. Ook in de verdiepingslagen is een erker toegestaan. Erkers dieper dan twee meter zijn wel in het bouwvlak opgenomen. Deze vallen niet onder de voorwaarden voor ondergeschikte bouwdelen.

Dakkapellen

Twee dakkapellen boven elkaar geplaatst in één dakvlak wordt niet toegestaan. Hierover ontstaan in de huidige situaties regelmatig discussies, omdat het in de huidige bestemmingsplannen niet duidelijk is vastgelegd.

Het wordt in de nieuwe bestemmingsplannen toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50 % van de betreffende gevel. Deze dakkapellen mogen niet zijn gelegen aan de openbare weg of aan het openbaar groen.

Dakterrassen

Het dak van een aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen. Deze afstand is ingegeven door het Burgerlijk wetboek waarin wordt gesteld dat in het kader van privacy er niet op minder dan 2 m van de perceelsgrens een raam mag worden gesitueerd.

In de oudere bestemmingsplannen zijn dakterrassen op een onduidelijke manier geregeld. De nieuwe manier van bestemmen geeft duidelijkheid voor de inwoners van Heemstede.

Beleid voor seksinrichtingen

Het bordeelverbod, zoals dat was opgenomen in het Wetboek van Strafrecht is in 2000 opgeheven. De achtergrond hiervan is, dat prostitutie als maatschappelijk gegeven dient te worden aanvaard en dus uit de strafrechtelijke sfeer moet worden gehaald. Dit heeft tot gevolg dat prostitutie als een legale bedrijfstak moet worden beschouwd en ook als zodanig door de overheid moet worden behandeld.

Aan de gemeenten is de bevoegdheid gegeven om uit oogpunt van openbare orde voor de uitoefening van bedrijven en dus ook prostitutiebedrijven (seksinrichtingen) regels te stellen. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn dergelijke regels met betrekking tot seksinrichtingen opgenomen.

Ook uit het oogpunt van ruimtelijke ordening worden regels gesteld.

Met ingang van 1 oktober 2000 kunnen in de gemeente Heemstede prostitutiebedrijven worden gevestigd, indien burgemeester en wethouders hiervoor op grond van de APV een vergunning hebben verstrekt en het bestemmingplan ter plaatse zich niet tegen de vestiging daarvan verzet.

Een prostitutiebedrijf dient vanaf 1 oktober 2000 als een legaal bedrijf te worden aangemerkt, maar uit planologisch oogpunt en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kunnen bezwaren bestaan tegen de vestiging van een prostitutiebedrijf op een bepaalde locatie, of bezwaren tegen de grootte van de inrichting. De hier bedoelde bezwaren bestaan voornamelijk op het gebied van geluidsoverlast, parkeeroverlast en ongewenst veel verkeersbewegingen. Bovendien kan een prostitutiebedrijf in een woonwijk door het bezoek daaraan in de nachtelijke uren tot overlast leiden. Ook een concentratie van prostitutiebedrijven kan onder omstandigheden tot gevolg hebben dat het woon- en leefmilieu wordt aangetast. Aantasting van het woon- en leefmilieu zal vooral veroorzaakt kunnen worden bij het toestaan van een raamprostitutiebedrijf, door het toelaten van grootschalige vestigingen en bij een concentratie van prostitutiebedrijven. Bovendien kunnen de verkeersbewegingen die daaraan verbonden zijn zo omvangrijk zijn, dat dat een probleem kan opleveren. Voorts kan het vestigen van (een concentratie van) prostitutiebedrijven binnen een bedrijventerrein niet in overeenstemming zijn met een gerealiseerd of na te streven profiel van aangewezen bedrijven, waarvoor het betreffende bedrijventerrein uitdrukkelijk is bedoeld.

Gelet op het karakter van de gemeente (gericht op het wonen met kleinschalige voorzieningen, primair ter ondersteuning van de woonfunctie) is het uitgangspunt om concentraties van seksinrichtingen te voorkomen en om de vestiging van (grootschalige) seksinrichtingen te beperken, dan wel uit te sluiten op die gebieden waar dit uit planologisch oogpunt ongewenst wordt geacht.

Dit betekent dat in beginsel slechts kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zullen worden toegestaan in een mate die in overeenstemming is met het karakter van de gemeente.

Voor wat betreft de regulering wordt dan ook aansluiting gezocht bij de gebruiksmogelijkheden van gronden, waarop als gevolg van de geldende bestemmingsplan-

nen uitsluitend de woonfunctie (inclusief praktijkruimte) is toegestaan met een limitering van het aantal seksinrichtingen tot twee.



Voor deze regeling is in 2002 een zgn. paraplubestemmingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld waarin het bovenstaande juridisch is vastgelegd. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan worden nu integraal overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen.

Ondergronds bouwen

Op dit moment is er in de bestemmingsplannen niets geregeld voor het onderbouwen van het perceel, zoals bijvoorbeeld kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt toegestaan dat er onder het gehele bouwvlak een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid vergunning te verlenen voor een onderbouwing in de tuin, mits de waterbeheerder daartegen geen bezwaren heeft.

Voordeel is dat er duidelijkheid is over de onderbouwing van gebouwen en gronden. Nadeel is dat een onderbouwing consequenties kan hebben voor waterstromen, vandaar dat het advies van de waterbeheerder noodzakelijk is

3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Wonen

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen". Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep.

Aan-huis-gebonden beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning of bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

De regels voor het aan-huis-gebonden beroep zijn ruimer geworden. De hiervoor bestemde ruimte mag 25 % van de woning bedragen met een maximum van 75 m². De verruiming van het aan-huis-gebonden beroep heeft geen ruimtelijk effect op de uitstraling van de woonstraten in Heemstede.

Het oorspronkelijke hoofdgebouw is vastgelegd in een bouwvlak op de bestemming Wonen. Het deel buiten het bouwvlak is bedoeld voor de tuin en erfbebouwing. De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

De woonwagenstandplaatsen aan de Ringvaartlaan hebben de bestemming "Wonen" gekregen met de specifieke aanduiding "woonwagenstandplaats". De planologische regeling is afgestemd op de huidige situatie. Dit betekent dat er maximaal 8 standplaatsen kunnen worden gevestigd en dat per standplaats ten hoogste 1 woonwagen met een berging en een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen is toegestaan. Bij de bouwhoogte voor de woonwagens is rekening gehouden met de mogelijkheid om een kap aan te brengen. Voor het overige zijn de bouwhoogtes afgestemd op de huidige situatie.

Tuin

De bestemming “Tuin” vormt een groene, open overgangszone tussen het openbaar gebied, de weg en de bebouwing. Om deze openheid te waarborgen zijn op deze bestemming dan ook alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Met name in de wijk Merlenhoven komt het voor dat bijvoorbeeld carports op de tuinbestemming zijn toegestaan. Deze worden ook in dit bestemmingsplan toegestaan door middel van een specifieke bouwaanduiding.

Groen

Evenals in de bestemmingen “Verkeer” en “Water” wordt in deze bestemming vastgelegd wat in de openbare ruimte wordt toegestaan. Binnen de groenbestemming worden de groenstroken, zoals plantsoenen en oevers binnen het plangebied aangeduid met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft de groenstroken die binnen de groenstructuur van Heemstede als structureel groen worden aangemerkt. Bouwen is hier niet toegestaan. Daar waar in de groenbestemming tevens een speelterrein aanwezig is, is dit met een specifieke aanduiding aangegeven.

Maatschappelijk

De bestemming “Maatschappelijk” komt in dit plangebied op diverse plaatsen voor. Het betreft dan bijvoorbeeld een school, een kerk of een (gezondheids)zorginstelling. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” passen echter ook voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. De betrokken percelen hebben in het geheel de bestemming “Maatschappelijk” en kennen – in tegenstelling tot andere bestemmingen – geen bestemming “Tuin”. In plaats daarvan is een gedeelte van de bestemming voorzien van een specifieke aanduiding, die aangeeft dat op die gronden geen bebouwing toe is gestaan. Het betreft hier bijvoorbeeld de schoolpleinen van de scholen.

Sport

Met de invoering van de (SVBP 2008) is ook de bestemming “Sport” als aparte bestemming geïntroduceerd (daarvoor maakte de sportfunctie deel uit van de bestemming “Maatschappelijk”). Deze bestemming heeft in dit bestemmingsplan met name betrekking op het sportpark aan de Sportparklaan. Toegestaan is sportbeoefening, zowel in recreatieve als in wedstrijdvorm. Daarnaast zijn dansscholen en verschillende vormen van maatschappelijk medegebruik, zoals fysiotherapie, bewegingsonderwijs, bewegen voor ouderen, redding van personen te water toegestaan. Overigens zijn op het terrein van het sportpark ook enkele maatschappelijke gebruiksfuncties aanwezig, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, die met een specifieke aanduiding zijn aangegeven.

Voorts is een regeling opgenomen voor (éénzijdige) evenementen die niet aan de sportbestemming zijn gerelateerd, zoals bijvoorbeeld (ruil)beurzen, jaarmarkten, tentoonstellingen, voorstellingen of concerten. Bepaald is dat er maximaal 12 van deze evenementen per jaar mogen worden gehouden gedurende de dag – en de avonden. Deze regeling is – in verband met de extra (verkeers)hinder – toegepast naar analogie van de Amvb “Horeca en sportinrichtingen”, inmiddels vervangen



door het Activiteitenbesluit, waarin onder andere werd geregeld dat de normen met betrekking tot het geluid 12 keer per jaar door inrichtingen mochten worden overschreden.

In 2011 heeft een herinrichting van het sportpark plaatsgevonden met als doel het uitbreiden van de mogelijkheden van het sportpark voor de niet-georganiseerde sport en de recreanten, het verbeteren van de verkeersveiligheid en het uitbreiden van de parkeermogelijkheden ter plaatse en het vergroten van de uitstraling van de sportaccommodaties. Bij de herinrichting is ook het parkeerterrein meegenomen. Als gevolg daarvan is het aantal parkeerplaatsen voor auto's gestegen van 315 naar 364, per saldo een toename van 49 parkeerplaatsen, en het aantal effectieve stallingsplaatsen voor fietsen van 440 naar 740, per saldo een toename van 300 fietsparkeerplaatsen.

In het geval van evenementen kan tevens worden uitgeweken naar (een deel van) de parkeergelegenheid bij Het Oude Slot aan de Ringvaartlaan. Dit terrein heeft een capaciteit van ca. 100 parkeerplaatsen. Daarmee blijft de parkeerdruk in de omgeving van het sportpark als gevolg van de evenementen binnen de perken.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn met name de verkeers- en verblijfsgebieden toegestaan. Bouwen is alleen toegestaan in de bouwvlakken. Overigens wordt het houden van de weekmarkt op de Valkenburgerlaan (of het anderszins mogen hebben van uitstallingen) al geregeld op grond van gemeentelijke verordeningen en wordt deze niet meer specifiek opgenomen in het bestemmingsplan.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan. Bruggen worden uitsluitend daar, waar dit specifiek is aangeduid, toegestaan. De jachthaven aan de Van Merlenvaart is met een specifieke aanduiding bestemd.

Overige bestemmingen

Bedrijf

Binnen de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Bedrijf-2" zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen uit bijlage I van de regels toegestaan. Er is een mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunning voor afwijkingen te verlenen voor bedrijven uit categorie 3. Binnen de bestemming "Bedrijf-2" zijn aan- en uitbouwen toegestaan.

Detailhandel

Deze bestemming is toegesneden op de locatie op de hoek van de Cloosterweg en de Molenwerfslaan. Het betreft een bestemming van het huidige ruimtelijk beleid.

Gemengd-1 tot en met Gemengd-13

Binnen deze bestemmingen is het wonen toegestaan in combinatie met een of meer andere functies, zoals bijvoorbeeld bedrijven, kantoren, detailhandel, of maatschappelijke instellingen. Ook een combinatie tussen twee niet-woonfuncties, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen en kantoren komen voor. Bij de gemengde bestemmingen met de woonfunctie is de niet-woonfunctie in beginsel

alleen op de begane grond toegestaan. Het betreft locaties die in de oude bestemmingsplannen al een vergelijkbare gemengde bestemming hadden en die vooral zijn gelegen rond de Valkenburgerlaan en het Wilhelminaplein. Het gaat in deze gevallen dus om bestendiging van bestaand ruimtelijk beleid.

Kantoor

Binnen de bestemming “Kantoren” zijn alleen instellingen toegestaan die zich bezig houden met de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

De betrokken percelen hebben in het geheel de bestemming “Kantoor” en kennen – in tegenstelling tot andere bestemmingen – geen bestemming “Tuin”. In plaats daarvan is een gedeelte van de bestemming voorzien van een specifieke aanduiding, die aangeeft dat op die gronden geen bebouwing toe is gestaan. Het betreft hier met name de buitenruimten.

Recreatie

Deze bestemming staat ten dienste van recreatieve doeleinden. De bestemming komt is het plangebied voor ter plaatse van de jachthaven aan de Van Merlenvaart en het volkstuincomplex aan de Glipper Dreef.

Waarde Archeologie

In paragraaf 2.4.1 is uitvoerig beschreven welke archeologische waarden in het plangebied worden beschermd. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de verbeelding en verbonden aan zes dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie 1, 2, 3, 4, 5 en 6”.

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van respectievelijk 0 m², 70 m², 100 m², 500 m², 2.500 m² en 10.000 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de genoemde ontwikkelingen binnen het archeologisch vlak geldt dat door middel van (verkennd) archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen belangrijke archeologische waarden worden aangetast.

Voorts is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor die werkzaamheden, die de verstoring van in de grond aanwezige waarden door bepaalde werkzaamheden in de grond tegengaat.

Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

Waterleiding, Gasleiding

Alle grote (hoofdtransport)leidingen moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Het is niet mogelijk te bouwen binnen de zone om de leidingen heen die in de regels is aangegeven. Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

Voor de uitvoering van werkzaamheden binnen de zone om de leidingen heen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk vereist. Alleen voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door de eigenaar van de leiding, werkzaamheden waarvoor al eerder een omgevingsvergunning is verleend of van werk-

zaamheden van ondergeschikt aard, zoals bijvoorbeeld oppervlakkig groenonderhoud, kan een aanvraag om een omgevingsvergunning achterwege blijven.



Waterkering

Waterkeringen zijn van groot belang voor een goede waterbeheersing en het voorkomen van wateroverlast. Deze waterkeringen moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Ter bescherming van deze waterkeringen is bepaald dat deze gronden niet mogen worden gebruikt of bebouwd, indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de gronden wordt verminderd of teniet gedaan. Wel is het mogelijk om hiervan bij omgevingsvergunning af te wijken als de waterbeheerder schriftelijk bevestigt dat daartegen geen bezwaar bestaat. Voorts is bepaald dat voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vooraf schriftelijk advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder en dat door de waterbeheerder ontheffing van de desbetreffende verbodsbepalingen uit de Keur moet zijn verleend.

Geluidzone-Industrie

Ook voor de vastgestelde geluidzones voor industrielawaai geldt dat deze moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Binnen de geluidzone mogen in beginsel geen geluidgevoelige ruimten worden gebouwd, tenzij voor de betreffende ruimte door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is of kan worden vastgesteld.



4. UITVOERING

4.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in dit geval kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en de inspraak.

4.1.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

- het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- de provincie Noord-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden;
- de gemeente Haarlemmermeer.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in eerdere Wro-procedures reeds aangegeven alleen overleg te willen voor plannen waarbij nationale belangen in het geding zijn. Een van de benoemde nationale belangen is de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Aangezien in het plangebied sprake is van een aangevoerd route voor vervoer van gevaarlijke stoffen (Cruquiusweg) en van een gas-transportleiding.

Over de betreffende passages uit het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de VROM-Inspectie. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat dit belang voldoende is geborgd in het bestemmingsplan en dat kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Provincie Noord-Holland

Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over de betrokken provinciale belangen. Deze betreffen de categorie plannen binnen de zones luchtvaartlawaaï, zones rond industrieterreinen en zones risico luchtverkeer en de categorie plannen binnen archeologisch waardevolle gebieden. De relevante onderdelen van de toelichting en verbeelding zijn besproken. De reactie van de provincie hierop is positief. Er zijn op voorhand geen conflicterende bepalingen met bovenlokale belangenesignaleerd. Ook hier kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de relevante wateraspecten. Naar aanleiding van het overleg is een préadvies ontvangen. Hierin is aandacht gevraagd voor het opnemen van de waterkeringen langs de Ringvaart en de Van Merlenvaart en ten zuiden en zuidoosten van Sportparklaan 12 in de digitale verbeelding en de regels. Daarnaast is verzocht om de watergang ten zuidoosten van de tennisvelden op het sportpark te bestemmen als “Water”.

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd.

Over de uitbreiding van de erfbebouwingsmogelijkheden in de wijk Merlenhoven heeft al in 2009 in de overlegfase van het bestemmingsplan “Woonwijken noord-west” afstemming plaatsgevonden.

Het Hoogheemraadschap is op hoofdlijnen akkoord met het bestemmingsplan, zodat kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gemeente Haarlemmermeer

Het overleg met de gemeente betrof met name de invloed van de aan de Ringvaart gelegen bedrijven in Cruquius. Geconcludeerd is dat de belangen van de gemeente Haarlemmermeer, zoals het opnemen van de geluidcontouren voor de genoemde bedrijven voor zover deze betrekking hebben op het plangebied, voldoende zijn gewaarborgd.

In het kader van de terinzagelegging kan dan ook hier worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overig

Via de Milieudienst IJmond heeft in 2011 overleg plaatsgevonden met de Gasunie over de bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de in Heemstede aanwezige hogedrukgasleidingen. Dit heeft ertoe geleid dat voor geheel Heemstede een inventarisatie op dit punt wordt gemaakt. Vooruitlopend hierop heeft voor de in het plangebied gelegen leiding een aparte beoordeling plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 2.7.4.

In het kader van de terinzagelegging wordt volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.1.2 Inspraak

In dit kader is in mei 2011 besloten om de uitgangspunten ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om hierop zijn of haar visie te geven. Hierop zijn zeven reacties binnen gekomen. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het beoogde ruimtelijk beleid.

De ingekomen inspraakreacties en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de “notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

In het kader van de procedures voor de bestemmingsplannen “Woonwijken Noord-oost” en “Centrum en omgeving” is al uitgebreid onderzoek gedaan naar de eventuele planschade, die zou kunnen voortvloeien uit het voor het plangebied beoogde ruimtelijk beleid. Daarbij is zowel gekeken naar de directe planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden voor diens perceel afnemen) als naar de indirecte planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld op het perceel van de burens bouwmogelijkheden ontstaan en een onevenredige aantasting van uitzicht, privacy, etc. betekenen). Voor dit bestemmingsplan is geïnventariseerd of er in het plangebied gelijkwaardige situaties aanwezig zijn aan de situaties die in het genoemde onderzoek zijn betrokken. Dit betreft met name de algemene uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld de erfbouwingsregeling.

Aangezien al bij de voorbereiding van de wijziging van alle bestemmingsplannen is onderkend dat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, zijn er maatregelen getroffen om dit risico weg te nemen. Door de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 bekend te maken en geen voorbereidingsbescherming te laten plaatsvinden, door af te zien van het nemen van een voorbereidingsbesluit kon gedurende tweeënhalf jaar (juni 2009–januari 2012) nog gebruik worden gemaakt van de (bouw)mogelijkheden, die de oude bestemmingsplannen boden. De jurisprudentie heeft uitgewezen, dat het in dat geval redelijk is dat deze planschade voor rekening van de verzoeker blijft. Tenslotte is voor de planologische wijzigingen, die in de voorbereiding op dit bestemmingsplan wenselijk zijn gebleken en nog niet eerder zijn beoordeeld, een risicoanalyse opgesteld.

Voorzover de risicoanalyse heeft uitgewezen dat de beoogde planologische wijzigingen leiden tot planschade, zijn deze niet of aangepast in het bestemmingsplan opgenomen.

Zo is een voor het pand Cloosterweg 4 beoogde reparatie van de goot- en bouwhoogte (deze zijn in het geldende bestemmingsplan abusievelijk niet vermeld) vooralsnog niet doorgevoerd. Wel zal worden aangekondigd dat bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan de goot- en bouwhoogte zal worden afgestemd op de feitelijke situatie. Wanneer voor de bestemmingsplanwijziging een termijn van tenminste 1 jaar wordt aangehouden, ontstaat voor de eigenaar de situatie dat de planschade voor zijn rekening blijft op grond van het voorzienbaarheids criterium.

Voor de wijk Merlenhoven is afgeweken van het voornemen om de algemene uitgangspunten voor de erfbouw ook voor deze wijk toe te passen. De regeling voor de erfbouw is teruggebracht tot het toestaan van een aan- en uitbouw van 3 meter over de gehele gevel aan de achterzijde van de woning en daarnaast nog een gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van maximaal 15 m². Met een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan het toegestane gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen nog eens worden vergroot tot 25 m².

De voor het sportpark beoogde regeling voor ééndaagse evenementen die niet aan de sportbestemming zijn gerelateerd, zoals bijvoorbeeld (ruil)beurzen, jaarmarkten, tentoonstellingen, voorstellingen of concerten is beperkt tot het gebouw van het sportcomplex. Voorts is bepaald is dat de evenementen alleen mogen worden gehouden gedurende de dag –en de avonduren.

4.2.2 Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Uitgangspunt van de gemeente Heemstede voor de nieuwe bestemmingsplannen, waaronder “Woonwijken zuidoost”, is dat het kostenverhaal primair wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor alle in het plangebied voorkomende ontwikkelingslocaties zal het kostenverhaal op deze wijze worden geregeld.

Op grond hiervan is er geen aanleiding om voor het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” een grondexploitatieplan vast te stellen.

4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend.

Van het Rijk en de provincie Noord-Holland zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een positief wateradvies ontvangen.

De ingekomen zienswijzen en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”. Deze nota is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

4.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ambtshalve aanpassingen en aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen doorgevoerd.

Tevens is na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een tweetal planologische maatregelen onherroepelijk geworden, te weten de functiewijziging van het pand aan de Javalaan 30 ten behoeve van de vestiging van een makelaarskantoor en de toevoeging van een bouwmogelijkheid voor een aardgasvulstation aan het benzinstation aan de Cruquiusweg.

Deze maatregelen zijn conform de bepalingen uit de Wro ingepast in het bestemmingsplan.



Alle aanpassingen zijn vervat in het "Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Woonwijken zuidoost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 28 februari 2012". Dit overzicht is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE



- bijlage 1 Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”;
- bijlage 2 Omgevingsvergunning ex artikel 3.7 Wabo Javalaan 30;
- bijlage 3 Omgevingsvergunning ex artikel 3.10 Wabo Aardgasvulstation Cruquiusweg;
- bijlage 4 Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”;
- bijlage 5 Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2012.

**1. NOTITIE VAN BEANTWOORDING VAN DE INSPRAAK-
REACTIES OP DE UITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN
VOOR HET BESTEMMINGSPLAN “WOONWIJKEN ZUIDOOST”**



Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”



1. Inleiding

In de vergadering van 16 juni 2011 hebben wij besloten om de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” te starten en de uitgangspunten en ontwikkelingen voor dit bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.

Gedurende deze termijn zijn er 7 inspraakreacties ontvangen.

Aangezien de reacties qua onderwerpen uiteenlopen, hebben wij gekozen voor een één op één beantwoording van alle inspraakreacties. Tevens wordt puntsgewijs aangegeven op welke wijze wij hiermee zullen omgaan bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Reacties naar aanleiding van de uitgangspunten

2.1 Uitbreidingsmogelijkheden erfbouw Bosboom Toussaintlaan

Reactie:

Gevraagd wordt of in het nieuwe bestemmingsplan kan worden toegestaan dat de woning van inspreker aan de Bosboom Toussaintlaan (vergunningvrij) wordt uitgebouwd tot aan de schuur.

Antwoord:

De uitwerking op perceelsniveau vindt plaats in het ontwerp-bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitgangspunt over de erfbouw.

Motivatie:

Op dit moment is alleen de hoofdlijn voor wat betreft de erfbouw bepaald. De nieuwe erfbouwregeling geldt voor de hele gemeente en biedt voldoende ruimte en vrijheid om aan de individuele wensen en behoefte tegemoet te komen en is inmiddels voor 2 bestemmingsplannen vastgesteld. Er is dan ook geen aanleiding om de uitgangspunten voor erfbouw aan te passen.

Een verdere uitwerking op perceelniveau is straks terug te vinden in het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2 Gevolgde procedure

Reactie:

Het is aan de gemeente om met concrete voorstellen over de planologische regeling te komen en niet aan de bewoners.

Antwoord:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de uitgangspunten.

Motivatie:

Het ligt uiteraard voor de hand dat de gemeente met voorstellen komt voor de aanpassing van de bestemmingsplannen. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is om de mening van de inwoners te betrekken bij de besluitvorming, zeker gezien de invloed die het bestemmingsplan heeft op wat er op de eigen grond mag worden gebouwd en hoe deze moet worden gebruikt.

Om deze reden wordt er in de regelgeving over de voorbereiding van dit soort besluiten ook een prominente plaats voor inspraak geboden.

2.3 Beleid voor het plaatsen van kleine windmolens

Reactie:

In het bestemmingsplan zou beleid moeten worden opgenomen voor het plaatsen van kleine windmolens voor woningen van particulieren en gebouwen van bedrijven.

Antwoord:

Een algemeen uitgangspunt voor het toestaan van mini-windturbines is ruimtelijk ongewenst. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de uitgangspunten.

Motivatie:

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft ons college op 19 juli 2011 besloten de raad bij de vaststelling van de bestemmingsplannen voor de woonwijken geen voorstel doen om de plaatsing van mini-windturbines planologisch mogelijk te maken. Met name voor de woonwijken is dit uit stedenbouwkundig en milieutechnisch oogpunt (geluid) ongewenst. De technologie van deze "mini-windturbines" bevindt zich nog in de beginfase. Dit neemt niet weg dat concrete aanvragen voor de plaatsing van een mini-windturbine behandeld kunnen worden als een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" zal een nadere afweging worden gemaakt ten aanzien van het al dan niet planologisch mogelijk maken van de plaatsing van mini-windturbines.

2.4 Bestemming voormalige Nicolaas Beetsschool (Bosboom Toussaintlaan 18)

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan voor de Indische Wijk uit 1989 is voor het perceel van de voormalige Nicolaas Beetsschool aan de Bosboom Toussaintlaan 18 geen bestemmingsregeling opgenomen, omdat op dat moment een onderzoek naar accommodatievoorzieningen ten behoeve van welzijnsactiviteiten gaande was. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar het raadsbesluit van 24 juni 1982, waarbij aan het terrein de bestemmingen "Spelen (sport)", "Groen" en "Parkeren" zijn toegekend. Voorts is toegezegd dat er niet tot herinrichting wordt besloten zonder dat er inspraak heeft plaatsgevonden.

Gevraagd wordt om een bevestiging van het standpunt dat de hiervoor genoemde bestemmingen nog steeds voor dit perceel gelden.



Antwoord:

De uitwerking op perceelsniveau vindt plaats in het ontwerp-bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de uitgangspunten.

Motivatie:

Over de invulling van deze locatie zijn in de “Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten van bestemmingsplan Woonwijken zuidoost” geen uitgangspunten opgenomen. De planologische regeling voor deze locatie is dan ook pas onderwerp van discussie bij de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bestemming van de locatie geldt herziening XXI van het uitbreidingsplan uit 1921. Hierin is over het gebruik niets geregeld. De van toepassing zijnde bouwregels zijn vastgelegd in de bouwverordening Heemstede en de het besluit “Aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften” uit 1985.

Het door inspreker aangehaalde raadsbesluit heeft betrekking op de uitgangspunten voor de verbetering van de Indische Wijk. De hierin genoemde “bestemmingen” zijn nooit met een bestemmingsplanwijziging formeel vastgesteld.

De locatie is altijd door een maatschappelijke of culturele instelling gebruikt (school, muziekschool, ateliers). Inmiddels staat het pand leeg en wordt naar een nieuwe invulling in de maatschappelijke en/of culturele sfeer gekeken. Naar verwachting zal voor het perceel dan ook een maatschappelijke/culturele bestemming worden voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan.

2.5 Bestemming sportpark

Reactie:

Onduidelijk is of het sportpark onderdeel zal zijn van het nieuwe bestemmingsplan. Als dit het geval is, dan is het noodzakelijk dat de functie van het sportparkterrein duidelijk wordt gedefinieerd.

Antwoord:

In de uitgangspunten is al aangegeven hoe het sportpark in het bestemmingsplan zal worden verwerkt. De gedetailleerde uitwerking vindt plaats in het ontwerp-bestemmingsplan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitgangspunt over het sportpark.

Motivatie:

Het sportpark maakt deel uit van het nieuwe bestemmingsplan. In de “Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten van bestemmingsplan Woonwijken zuidoost” is als uitgangspunt opgenomen dat op het sportpark het huidige gebruik zal worden voortgezet.

Voor wat betreft de toegestane bebouwing komen de huidige hoofdgebouwen in bouwvlakken te liggen, voorzien van een maximale goot- en nokhoogte overeenkomstig de feitelijke situatie. Eventueel bestaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden positief bestemd.

2.6 Splitsingsmogelijkheid perceel Glipper Dreef

Reactie:

Gevraagd wordt of in het nieuwe bestemmingsplan kan worden toegestaan dat het perceel van inspreker aan de Glipper Dreef wordt gesplitst en dat voor het nieuw te vormen perceel een bouwvlak wordt opgenomen.

Antwoord:

Het verzoek van inspreker moet worden beoordeeld aan de hand van een concreet bouwplan. Bij een positief oordeel moet een aparte planologische procedure worden gevolgd. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de uitgangspunten.

Motivatie:

Voor deze locatie geldt herziening LIIIa van het uitbreidingsplan uit 1934. Hierin is het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden niet of slechts summier geregeld. De van toepassing zijnde bouwregels zijn vastgelegd in de bouwverordening Heemstede en de het besluit "Aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften" uit 1985.

In de "Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten van bestemmingsplan Woonwijken zuidoost" is als uitgangspunt opgenomen dat hier de systematiek voor de nieuwe bestemmingsplannen zal worden toegepast. Dit houdt in dat de bouwvlakken (min of meer) de omvang krijgen van de oorspronkelijke hoofdgebouwen en dat vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn, buiten het bouwvlak, de nieuwe erfbouwingsregels gaan gelden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes zullen overeenkomstig de feitelijke situatie zijn. Buiten het bouwvlak geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter.

Deze regeling laat geen ruimte voor honorering van het verzoek van inspreker.

Aan de hand van een concreet en ruimtelijk onderbouwd bouwplan van inspreker zal worden beoordeeld of dit plan in procedure kan worden gebracht.

Aangezien er is besloten dat het nieuwe bestemmingsplan alleen een actualisatie zal inhouden, moet bij een positief oordeel een aparte afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan worden gevoerd.

Dit laat onverlet, dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning die nog voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt ingediend en die voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening niet kan worden geweigerd nu er geen bestemmingsplanregime van toepassing is.

2.7 Handhaving bestemming "Tuin" langs belangrijke wegen en waterlopen

Reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan zal de bestemming "Tuin" grenzend aan de belangrijkste wegen en waterlopen over een breedte van 5 m worden gehandhaafd.

Gevraagd wordt wat onder “belangrijkste wegen en waterlopen” wordt verstaan en wat de achterliggende gedachte is om in die zones geen erfbouw toe te staan.



Antwoord:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van de uitgangspunten.

Motivatie

In het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” geldt de aangehaalde regeling alleen voor de wijk “Merlenhoven”. Onder “belangrijkste wegen en waterlopen” wordt verstaan een weg of waterloop die deel uitmaakt van de hoofdstructuur van de wijk. Voor deze wijk zijn dat de Glipper Dreef en de Van Merlenvaart.

Het is niet gewenst dat er bebouwing ontstaat direct tegen de hoofdstructuur aan. De zones langs deze weg en waterloop zijn dan ook bedoeld als buffer tussen de woningbouw en de hoofdstructuur.

Bij de woningen die langs de Glipper Dreef en de Van Merlenvaart liggen, is in de achtertuinen een zone van 5 meter aangehouden waarop volgens het bestemmingsplan niet gebouwd mag worden. Overigens moet deze afstand worden gezien als leidraad. Per locatie is gekeken naar hoe deze zone exact zou moeten lopen. Vanwege dit maatwerk is de zone niet voor alle tuinen precies 5 meter diep.

3. Vervolg

De conclusies uit deze notitie worden betrokken bij de verdere voorbereiding en opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Voor zover de conclusies betrekking hebben op de beoogde ontwikkelingen, moet worden opgemerkt dat de verwerking ervan en de opname van de betreffende ontwikkelingen in het(ontwerp-)bestemmingsplan afhangen van de planuitwerking door de initiatiefnemers.

Deze nota van beantwoording wordt toegezonden aan alle insprekers en zal tevens worden geplaatst op de gemeentelijke website www.heemstede.nl.

Naar verwachting zal het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” in december 2011 in procedure worden gebracht door middel van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. OMGEVINGSVERGUNNING EX ARTIKEL 3.7 WABO JAVALAAN 30



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 januari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: het wijzigen van bestemming bloemenkiosk naar een makelaarskantoor
- Locatie: Javalaan 30 te Heemstede
- Zaaknummer: WABO-2012.019

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 1) Afwijken bestemmingsplan

Dit ten behoeve van het wijzigen van bestemming bloemenkiosk naar een makelaarskantoor op het perceel Javalaan 30 te Heemstede.

Procedure

De reguliere besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

In artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht verwijst naar artikel 4 van bijlage II. Hierin staat aangegeven dat in dergelijke gevallen een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Indische wijk". In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Verblijfsgebied". Voor de huidige bloemenkiosk is destijds een artikel 19 vrijstelling gevoerd. De bestemming "Kantoor" past hier niet in.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 1 maart 2012 tot en met woensdag 14 maart 2012 ter inzage gelegen. Wij hebben in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Motivering

De huidige invulling wordt in de nieuwe bestemmingsplansystematiek geschaard onder de categorie dienstverlening. Deze functie ligt in deze systematiek in het verlengde van de detailhandelsfunctie. In de nieuwe bestemmingsplannen vallen beide functies dan ook onder de bestemming "detailhandel". Er is dan ook ruimtelijk geen bezwaar tegen de gevraagde uitbreiding.



Wij verzoeken u bij
beantwoording

datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Heemstede,
datum besluit: 27 maart 2012
datum verzending: 30 MAART 2012

namens burgemeester en wethouders van Heemstede,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

ing. A.J.A. Jongmans



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier, d.d. 27 maart 2012
- Situering, d.d. 27 maart 2012

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt.
- Zie voor overige voorschriften de bijgevoegde bijlage (bij bouw)

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van het besluit.

Bezwaar

Tegen deze beslissing kunnen belanghebbenden binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Richt uw reactie aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 352, 2100 AJ, Heemstede. Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- de gronden waarop het bezwaar rust.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft overigens geen schorsende werking. Indien men dit wil, moet men gelijktijdig met het indienen van een bezwaarschrift aan het college, een verzoek om schorsing indienen bij de President van de rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

Behoort bij dossiernummer WABO-2012.019



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

3. OMGEVINGSVERGUNNING EX ARTIKEL 3.10 WABO AARDGASVULSTATION CRUQUIUSWEG



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 april 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: de bouw van een aardgasvulstation
- Locatie: Cruquiusweg 33 (noordzijde) te Heemstede
- Zaaknummer: WABO-2011.122

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c, artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning NL.IMRO.0397.OVCruquiusaardgas-0201 te verlenen. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Afwijken van het bestemmingsplan, voor het bouwen van een aardgasvulstation aan de noordzijde van de Cruquiusweg.

Een en ander zoals opgenomen in de d.d. 19 april 2011 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing van juni 2011.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en volgende van de Wabo. Het betreft hier de uitgebreide procedure. Op grond van artikel 3.10 lid 1 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat in het onderhavige geval het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage zijn gelegd voor een termijn van zes weken (ex artikel 3:16 Awb). Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad zienswijzen met betrekking tot deze omgevingsvergunning in te brengen.

Overwegingen

1. Bouwen

Juridische grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit.
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening Heemstede.
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening.
- d) De activiteit in strijd is met de redelijke eisen van welstand.



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: 14 023
Fax: (023) 548 57 00

Er is strijd met het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder. Verder is geen van bovengenoemde weigeringsgronden aan de orde.

Welstand

De commissie welstand heeft het bouwplan behandeld in de vergadering van 18 augustus 2011 het volgende advies afgegeven:

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
110028 <i>gemand.</i>	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Cruquiusweg 33 Bijzonder bouwwerk realisatie van een aardgasvulstation voor motorvoertuigen en het plaatsen van twee aardgas afleverzuilen CNG Net Ballast Nedam gebied 8.2 en 10, blz 80 en 86 2011.122 Voldoet niet aan bestemmingsplan aan commissie wordt advies gevraagd over ruimtelijke onderbouwing om van bestemmingsplan af te wijken	
	Bevindingen 18-08-2011	Voldoet aan het gestelde in de welstandsnota.	
	Welstandscriteria		
	Advies	Akkoord	

Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dus van mening dat de activiteit in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

2. Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

In artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage en maakt deel uit van dit besluit.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan "Haven" van toepassing is. De huidige bestemming is "Verkeer" met een bouwmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aftappunten voor motorbrandstoffen en luifels ter plaatse van de aanduiding "Luifel". Voorts mogen ter plaatse van de bestemming "Bedrijven verkooppunten motorbrandstoffen" gebouwen ten dienste van verkoop van motorbrandstoffen worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter. Het bouwen van een aardgasvulstation op deze locatie is in strijd met het bestemmingsplan.



Relatie toekomstig bestemmingsplan

De omgevingsvergunning zal worden opgenomen in het door de raad nieuw vast te stellen bestemmingsplan Woonwijken Zuidoost. Binnen de bestemming Verkeer zal een bouwvlak worden opgenomen met een specifieke aanduiding ten behoeve van het aardgasvulstation.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Vanuit het rijk en de provincie is geen beleid bekend dat invloed heeft op het wijzigen van de bestemming voor de bouw van een aardgasvulstation aan de noordzijde van de Cruquiusweg. Voor het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt verwezen naar het onderwerp water in de ruimtelijke onderbouwing. Ook relevant gemeentelijk beleid komt in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde. Deze ruimtelijke onderbouwing: "Ruimtelijke Onderbouwing Aardgasvulstation Cruquiusweg Heemstede" van juni 2011 maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Uit deze onderbouwing blijkt dat er, onder meer ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, geen bezwaren bestaan.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 22 december 2011 tot en met woensdag 1 februari 2012 ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "de Heemsteder" op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft bij besluit d.d. 28 juni 2012 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Geen exploitatieplan

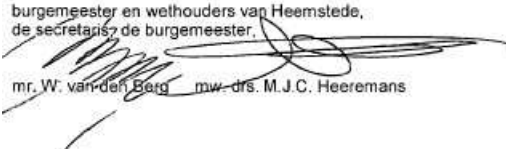
Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst aangegaan. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan is daarmee dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Heemstede, **13 JULI 2012**
Datum besluit: 10 juli 2012

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris de burgemeester,


mr. W. van den Berg mw. drs. M.J.C. Heeremans

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk op 31 mei 2012 worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier
- Situatie/bouwtekeningen
- Ruimtelijke onderbouwing
- Analoge verbeelding
- Verklaring van geen bedenkingen

Bijlage

Overwegingen naar aanleiding van zienswijzen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt gelet op het bepaalde in artikel 6.1 van de Wabo in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de termijn voor het indienen van het beroepschrift.

ZIENSWIJZEN

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

1. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden (in drievoud) bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend:
 - het funderingsplan van het bouwwerk;
 - de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid;
 - stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk;
 - gegevens omtrent de technische installaties;
 - kwaliteitsverklaringen;
 - het bouwveiligheidsplan.

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilleggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;



- b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieuhygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het **Meldpunt bodemkwaliteit**. Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m² schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

4. NOTA VAN BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "WOONWIJKEN ZUIDOOST"



Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken Zuidoost"



Inleiding

In reactie op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Op de volgende pagina's zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daar waar een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding is geweest het bestemmingsplan aan te passen, is dit expliciet aangegeven.

Ontvankelijkheid

De aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, op woensdag 7 maart 2012 gepubliceerd in de Heemsteder, op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl) en in de Staatcourant. Ingevolge artikel 3.16 van de Awb vangt de termijn van terinzagelegging aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd en bedraagt deze 6 weken. De termijn van terinzagelegging eindigt daarmee op woensdag 18 april 2012.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen de zienswijzen door een ieder naar voren worden gebracht.

Samenvatting en anonimisering

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. De complete zienswijzen zijn geanonimiseerd gepubliceerd op www.heemstede.nl.

Samenvatting zienswijzen

- 1 Verzocht wordt om de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor de woonwagenlocatie aan de Ringvaartlaan te verhogen van 4 naar 6 meter, zodat het mogelijk wordt om een extra verdieping op de woonwagens te bouwen.
- 2 1. In de wijk Merlenhoven is een verruiming naar een aan-, uitbouw van 3 meter over de gehele achtergevel onnodig. Bovendien staat dit niet in verhouding tot de oorspronkelijke inrichting/bouwwijze van de wijk Merlenhoven en de daarin gelegen panden.

Beantwoording gemeente

De woonwagenlocatie bevindt zich in een zone aan de Ringvaart (van de Cruquiusweg tot aan de wijk Merlenhoven) waar aan zich aan de Heemsteedse zijde nauwelijks bebouwing bevindt. Om de openheid te bewaren is de aanwezige bebouwing dan ook laag. Naast het woonwagencamp bestaat de enige andere aanwezige bebouwing uit de gebouwen van de reddingsbrigade en de kantine van VEW. Deze gebouwen bestaan uit 1 laag met de mogelijkheid van een kap op deze laag. Deze is echter niet hoger dan 5 meter. Bebouwing van 2 volledig recht opgetrokken lagen heeft een veel dominantere verschijningsvorm, en is bovendien nog hoger dan 5 meter. Het bouwvolume dat dan zou ontstaan, zou te overheersend zijn in het huidige rustige open beeld. Om deze reden is honorering van het verzoek van indieners ongewenst.

De overweging bij de wijze van bestemmen in de bestemmingsplannen "Merlenhoven 1987" en "Merlenhoven 1990" was om, gegeven de relatief hoge bebouwingsdichtheid in de wijk, zoveel mogelijk openheid te creëren in de niet bebouwde ruimte. De voor die tijd karakteristieke woonerfinrichting heeft hierbij mogelijk ook een rol gespeeld. Dit neemt niet weg dat in de genoemde bestemmingsplannen al de mogelijkheid is opgenomen om bijvoorbeeld een uitbouw in de vorm van een serre te bouwen. Wanneer met de huidige inzichten naar de wijk wordt gekeken, dan is er ruimtelijk geen aanleiding om aan de argumentatie van destijds vast te houden voor wat betreft de privégronden. Vanuit het streven naar een uniforme toepassing van de door de raad vastgestelde algemene



ruimtelijke uitgangspunten is het in dit geval wenselijk om de erfbebouwingsregeling voor de nieuwe bestemmingsplannen toe te passen. Deze regeling beoogt meer flexibiliteit te geven aan de plaats en omvang van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en is bij de toetsing van eerdere bestemmingsplannen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook onverkort toepasbaar geacht.

Echter, de erfbebouwingsregeling zoals deze al is toegepast bij onder andere bestemmingsplan “Woonwijken Noordwest” en bestemmingsplan “Centrum en omgeving”, bleek in de wijk Merlenhoven bij een deel van de panden een onaantvaardbaar planologisch nadeel op te leveren.

Om deze reden is een aangepaste regeling opgenomen die zoveel mogelijk aansluit bij (het doel van) de eerder genoemde nieuwe erfbebouwingsregeling dan de nu geldende regeling in Merlenhoven, maar niet leidt tot een planologisch nadeel.

- 2 2. Bij gebruikmaking van de verruiming naar een aan-, uitbouw van 3 meter over de gehele achtergevel zal het woongenot en de WOZ waarde van het naastgelegen pand aanzienlijk dalen.

De stelling van indiener wordt niet gedeeld.

Door bureau “Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur” is een analyse gemaakt van het risico op planschade, bijvoorbeeld door vermindering van het woongenot.

Hieruit is naar voren gekomen dat de aangehaalde verruiming niet leidt tot een waardevermindering van de betrokken panden, die het normale maatschappelijk risico te boven gaat.

Er is geen aanleiding om de conclusies op dit punt uit de risicoanalyse in twijfel te trekken.

- 2 3. De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn niet gefundeerd op logische argumenten; er zou

Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 1.

Juist vanwege de daar genoemde argu-

eigenlijk gekozen moeten worden voor een overgangsregeling die stelt dat voor elke uitbouw een vergunning moet worden aangevraagd zodat ook nieuwe bewoners nog bezwaar kunnen maken tegen een dergelijke uitbouw.

menten is gekozen voor een uniforme regeling in het bestemmingsplan en niet voor een apart vergunningstelsel.

2 4. Verzocht wordt antwoord te geven op de volgende vragen:

a. Waarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd? Is dit bijvoorbeeld om lopende aanvragen makkelijker te honoreren?

De gemeente is verplicht om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te actualiseren en digitaliseren. Het nu geldende bestemmingsplan voor de wijk Merlenhoven is gemaakt in de jaren '80. Omdat dit plan ouder is dan 10 jaar, valt ook dit plan onder de actualiserings- en digitaliseringsverplichting.

Voor wat betreft de aanleiding voor de nieuwe regeling voor erfbebouwing wordt verwezen naar de beantwoording in deze zienswijze onder punt 1.

b. Hoeveel aanvragen voor aanbouw zijn er de afgelopen vijf jaar gedaan?

In het noordelijk deel van de wijk Merlenhoven zijn in de afgelopen vijf jaar 3 omgevingsvergunningaanvragen voor het uitbreiden van een woonhuis ingediend.

c. Zijn er bewoners van de Coby Riemersmalaan en de Van Merlenvaart, die in de afgelopen drie jaar een aanvraag hebben ingediend voor een aanbouw?

Er zijn in de aangehaalde straten in de afgelopen drie jaar geen omgevingsvergunningaanvragen voor een aanbouw ingediend.

d. Wordt er rekening gehouden met de wensen van bewoners die niet van plan zijn te bouwen en hun huis gekocht hebben onder voorwaarde van het nu geldende bestemmingsplan?

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak van 5 januari 2011 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Woonwijken Noordwest" uitdrukkelijk bevestigd dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweziging van alle betrokken belangen andere



bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen.

Bewoners, die het met de afweging of de gekozen bestemmingen en/of regels niet eens zijn, kunnen gebruikmaken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden die de Algemene wet Bestuursrecht hen biedt. Wanneer de raad uiteindelijk toch tot wijziging besluit, dan kan een ieder die meent planschade te hebben geleden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek om tegemoetkoming in die planschade indienen. Overigens is een dergelijk verzoek pas relevant als het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

e. Kan waardevermindering van het huis verhaald worden op de gemeente of de persoon die gaat bouwen?

Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 4.d.

f. Is er in verband met privacy van aanliggende percelen een verplichting tot het plaatsen van geluidwerende en zichtberkende afscheidingen bij een dakterras? Zo ja, hoe luiden de regels? Hoe hoog mogen ze zijn en uit welke materialen mogen ze bestaan?

Hier dient onderscheid te worden gemaakt tussen balustrades rond het dakterras en privacyschermen tussen twee aangrenzende woningen.

Het Bouwbesluit verplicht de initiatiefnemer om bij een dakterras vanuit het oogpunt van veiligheid een balustrade te realiseren. Deze balustrade mag niet overklimbaar zijn. Voor het overige gelden er geen vormvereisten voor de inrichting, toegankelijkheid, etc. van een dakterras.

Het bestemmingsplan geeft aan dat de hoogte van een balustrade maximaal 1,20 meter mag zijn. Overigens geeft het bestemmingsplan aan dat de afstand van een dakterras tot de perceelsgrens ten minste 2 meter dient te zijn.

Voor wat betreft de materialisering moeten de betreffende welstandsbepalingen in acht worden genomen.

Op grond van de regels voor het vergunningvrij bouwen mag er tussen twee

- woningen een privacy scherm worden geplaatst. Dit is echter niet verplicht. Een privacy scherm is vormvrij.
- g. Voor de geplande betonmortelcentrale geldt een maximum toegestaan geluidsniveau; wordt dit niet overschreden als het geluid kan weerkaatsen tegen nieuwe bebouwing (zoals de aanbouw)?
- De beoogde planologische regeling is getoetst op de effecten voor de geluidcontour van de aangehaalde inrichting. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen op grond waarvan een Wet geluidshinderprocedure zou moeten worden gevoerd. Ook eventuele uitbreiding van de erfbouw kan binnen de huidige geluidcontour gewoon plaatsvinden.
- h. Is er rekening gehouden met weerkaatsing van het geluid door een uitbouw? Wat zijn de normen hiervoor?
- Noch het bestemmingsplan, noch het Bouwbesluit stellen normen aan het geluidaspect bij een uitbouw op het naastgelegen perceel. Eventuele bezwaren dienen langs de privaatrechtelijke weg van het burendrecht ahangig te worden gemaakt.
- i. Is er een geluidsplan opgesteld en is hier rekening mee gehouden in het bestemmingsplan?
- Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 4.g.
- j. Is een beperking in lichtinval door een aanbouw bij de burendredenen om een bezwaar tegen een grotere uitbouw te honoreren?
- Voor een bouwplan dat past in het bestemmingsplan of dat voldoet aan de eisen van het vergunningvrij bouwen, gelden geen nadere eisen voor wat betreft lichtinval. Eventuele bezwaren dienen langs de privaatrechtelijke weg van het burendrecht ahangig te worden gemaakt.
- k. Hoe hoog mag een aanbouw worden?
- Als de aanbouw gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak, op minder dan 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels en/of van het hoofdgebouw scheidende wanden, mag de hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedragen, vermeerderd met 0,3 meter tot een



maximum van 4 meter. Als de hoogte van de begane grond van uw woning dus 3 meter is, mag de aanbouw maximaal 3,3 meter zijn.

Als de aanbouw gelegen is buiten bovenstaande zone, dan mogen de goot- en bouwhoogte ten hoogste de hoogte bedragen zoals deze met aanduidingen is aangegeven op de verbeelding. In de wijk Merlenhoven betekent dit, voor zover gelegen in de bestemming 'Wonen', een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

l. Hoe hoog mogen bijgebouwen worden?

De goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mogen ten hoogste de hoogte bedragen zoals deze met aanduidingen is aangegeven op de verbeelding. In de wijk Merlenhoven betekent dit, voor zover gelegen in de bestemming 'Wonen', een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Bijgebouwen mogen niet gebouwd worden in de zone op minder dan 3 meter achter de achtergevel zoals genoemd bij de beantwoording van vraag k.

m. Welke criteria worden gesteld aan de toegang van een dakterras? Mag deze vanuit de woning begaanbaar zijn? Bijvoorbeeld vanaf de eerste etage of vanuit de tuin via een vaste trap?

Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 4.f.

n. Krijgen de bewoners de mogelijkheid om gemeentegrond grenzend aan hun tuin te pachten of te kopen nu er door het nieuwe bestemmingsplan kleinere tuinen overblijven?

Het wel of niet verkopen van gemeentegrond staat los van het bestemmingsplan en wordt per verzoek beoordeeld. Omdat het ook belangrijk is openbaar groen te behouden, vooral als het deel uitmaakt van de groenstructuur van de wijk of als het een buffer vormt tussen bijvoorbeeld woningen en een weg of water, wordt niet alle gemeentegrond aan particulie-

- ren verkocht.
In de wijk Merlenhoven valt al het openbaar groen onder een van de hiervoor genoemde categorieën.
- 3 De regeling voor erkers en aan- en uitbouwen is in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd. Gevraagd wordt of het in het nieuwe bestemmingsplan nog mogelijk is om bij het pand van indiener, net als bij de panden Timorstraat 6 en 10 gedaan is, een erker aan de voorzijde en een uitbouw aan de achterzijde te bouwen. Voorzover dit niet meer mogelijk is, maakt indiener bezwaar tegen deze wijziging.
- De aanpassingen op dit punt in het nieuwe bestemmingsplan zijn doorgevoerd uit oogpunt van standaardisering en uniformering.
Materieel is er ten opzichte van het oude bestemmingsplan niets gewijzigd.
De voor Timorstraat 6 en 10 verleende vergunningen voor de bouw van een erker en een uitbouw aan de achterzijde passen dan ook in het nieuwe bestemmingsplan.
- 4 1. Door indiener wordt vastgesteld dat zij niet betrokken is bij het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro
- De stelling van indiener wordt niet gedeeld.
Via de Milieudienst IJmond heeft in 2011 overleg plaatsgevonden met indiener over de bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de in Heemstede aanwezige hogedrukgasleidingen. Dit heeft ertoe geleid dat voor geheel Heemstede een inventarisatie op dit punt wordt gemaakt. Vooruitlopend hierop heeft voor de in het plangebied gelegen leiding een aparte beoordeling plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 2.7.4 van de toelichting.
Om deze reden is in het kader van de terinzagelegging volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Mede gelet op het feit dat indiener naar aanleiding van de bekendmaking een zienswijze heeft ingediend, kan worden gesteld dat indiener door de handelwijze van de gemeente niet in zijn belang is geschaad.



- 4 2. Verzocht wordt de in artikel 22 lid 4.1 genoemde werkzaamheden niet diepteafhankelijk te maken.
- Dit om te voorkomen dat:
- er onvoldoende of juist teveel gronddekking op de leiding plaatsvindt;
 - indiener door handelingen van derden mogelijk niet meer aan haar vergunnings-eisen kan voldoen;
 - er door de uitvoerders van de betreffende werken onvoldoende aandacht wordt besteed aan het verkrijgen van de juiste leidinggegevens.
- De stelling van indiener wordt bevestigd in het "Handboek buisleiding in bestemmingsplannen" van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In dit handboek wordt een handreiking gegeven voor het opnemen van buisleidingen in een bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is in de artikelen 22.4.1 (Leiding-Gas) en 23.4.1 (Leiding-Water), onder a., c. en f. van de regels de toevoeging "dieper dan 30 cm" komen te vervallen.*
- 4 3. Verzocht wordt de in artikel 22 lid 4.5 sub d. genoemde uitzondering te schrappen of concreter te maken, bijvoorbeeld in de toelichting, omdat hierdoor onbewust onveilige situaties ter plaatse van de gasleiding kunnen ontstaan.
- De opmerking van indiener wordt onderschreven.
- Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is in paragraaf 3.4.3 (de specifieke toelichting op de regels) de alinea "Waterleiding, Gasleiding uitgebreid met een nadere toelichting op de werkzaamheden, die als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt."*
- 5 1. Verzocht wordt de beperking in de mogelijkheid tot een uitbouw op de eerste verdieping aan de Lombokstraat in heroverweging te nemen om de volgende redenen:
- Eén van de uitgangspunten bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is uniformiteit in regelgeving. In het nu geldende bestemmingsplan geldt voor een aantal woningen in de Indische wijk een speciale regelgeving. De regel betreft de laatste 3 meters van het bouwvlak. De standaardregeling is dat deze laatste 3 meters een hoogte van maximaal 3 meter mogen hebben, bij een aantal panden is echter een aanduiding toegevoegd welke aangeeft dat deze beperking in hoogte bij de betreffende panden niet van toepassing is.
- Er is stedenbouwkundig echter geen aanleiding om voor deze panden een uitzondering te maken. De panden hebben namelijk een woningdiepte van 9

meter, een normale woningdiepte in de Indische Wijk. Bovendien is het mogelijk om op de panden een opbouw te plaatsen om zo de woning uit te breiden, dit is al veelvuldig gebeurd. Het is stedenbouwkundig niet te verantwoorden om bij deze woningen een uitzondering te maken en de mogelijkheid te bieden een woningdiepte van 12 meter toe te staan over 3 verdiepingen, gelet op het onaanvaardbaar grote volume dat zou ontstaan.

- | | |
|--|--|
| <p>a. Door het eerder toekennen van goedkeuringen op dergelijke bouwaanvragen in de Lom-bokstraat en Sumatrastraat is een precedentwerking geschapen en ontstaat er door deze wijziging rechtsongelijkheid.</p> | <p>Zie beantwoording in zienswijze 2 onder punt 4.d.
Het voornemen om deze wijziging door te voeren is in juni 2009 door de raad vastgesteld en ook gepubliceerd. Vanaf dat moment tot aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben inwoners bovendien nog de gelegenheid gehad een aanvraag te doen op basis van het nu geldende bestemmingsplan.
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten opzichte van indiener zorgvuldig is gehandeld en er geen sprake is van rechtsongelijkheid.</p> |
| <p>b. Doordat het ontwerp-bestemmingsplan een uitbouw niet toestaat kan hieraan alleen medewerking worden verleend door een andere procedure te doorlopen dan de burens, die bovendien meer geld kost. Dit levert rechtsongelijkheid op.</p> | <p>Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 1.a.</p> |
| <p>c. Doordat de opbouw aan de achterzijde plaatsvindt, leidt dit niet tot onevenredige aantasting van het straatbeeld.</p> | <p>De stelling van indiener wordt onderschreven. De reden voor de wijziging is aangegeven in de beantwoording van deze zienswijze onder punt 1.</p> |



- d. Doordat er nu panden zijn waar nog geen opbouw op staat, is er sprake van gebrek aan uniformiteit. Met een opbouw ontstaat een beter geheel.
- De stelling van indiener wordt niet gedeeld.
- De opbouw leidt niet tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld. Het ontbreken van de opbouw heeft dan ook geen invloed op de uniformiteit aan de voorzijde.
- Aangezien de achterzijde geen invloed heeft op het straatbeeld, is hier het al dan niet aanwezig zijn van een opbouw niet relevant.
- e. Indiener doet een beroep op het overgangsrecht (artikel 36.1.2) om de opbouw mogelijk te maken.
- Het overgangsrecht, als bedoeld in artikel 36 geldt voor het bouwen, dan wel gebruiken van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen. Hiervan is in het geval van indiener geen sprake, aangezien voor de gewenste opbouw niet aan de bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan.
- Om deze reden kan het beroep van indiener op het overgangsrecht niet worden gehonoreerd.
- f. Indiener doet voorts een beroep op de Hardheidsclausule (artikel 36.3)
- Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 1.e.
- g. Indiener is van mening dat met het toestaan van een opbouw op de achteruitbouw een meer evenwichtige bebouwing van de achtergevels zal plaatsvinden.
- Zie beantwoording in deze zienswijze onder punt 1.d.
- 6 Verzocht wordt het bouwvlak op het perceel van indiener te vergroten. Er is in 2001 vergunning verleend voor een uitbreiding van de woning en deze valt in het ontwerpbestemmingsplan buiten het bouwvlak. Indiener verzoekt om dit deel in het bouwvlak op te nemen.
- De door indiener aangehaalde uitbreiding betreft een uitbouw van het bestaande hoofdgebouw.
- Eén van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan, zoals die is gepubliceerd in juni 2009 en bij herhaling in juni 2011, is dat de bouwvlakken van de woningen aan de jachthaven (min of meer)

de omvang krijgen van de oorspronkelijke hoofdgebouwen en dat vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn, buiten het bouwvlak, de nieuwe erfbebouwingsregels gaan gelden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes voor de hoofdbebouwing zijn overeenkomstig de feitelijke situatie. Buiten het bouwvlak geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter.

Het perceel van indiener is, evenals de naastgelegen woningen, bestemd overeenkomstig dit uitgangspunt. De aangehaalde uitbreiding valt binnen de erfbebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan is daarmee positief bestemd. Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding om het verzoek van indiener te honoreren.

- 7 1. Verzocht wordt bij de woningen in Merlenhoven die grenzen aan de Glipper Dreef, de nokhoogte gelegen in het vlak met de aanduiding 'sba-ok' te verhogen naar 7 meter. Dit maakt het mogelijk om een verdieping op de garage te bouwen. Op veel andere plekken (waaronder aan de Belle van Zuylenlaan) is dit wel mogelijk; daarom is er sprake van rechtsongelijkheid.

In tegenstelling tot wat door indiener wordt aangenomen, liggen de garages niet in het plandeel met de aanduiding 'sba-ok'. Omdat de tekst van de aanduiding op de (niet rechtsgeldige) analoge verbeelding soms ook op het gebied van de garages ligt (het vlak van de aanduiding zelf niet), is hierdoor bij indiener mogelijk verwarring ontstaan.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor wat betreft de toegestane bouwhoogte van de garages de bestaande planologische situatie onverkort overgenomen. Dit betekent dat de garages in beginsel een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter hebben.

Bij sommige hoekwoningen in de wijk Merlenhoven zijn verdiepingen op de garage wel mogelijk in het geldende bestemmingsplan. In die gevallen betreft het nadrukkelijk een ander type woning dan de woning van indiener.

Bij deze andere typen woningen is de nokhoogte van de hoofdbebouwing hoger dan bij de woning van indiener, waardoor verhoudingsgewijs een hogere



garage mogelijk is. Daarnaast wordt de beeldkwaliteit van Merlenhoven voor een groot deel bepaald door de verschillende typen woningen die hier aanwezig zijn. Dit komt niet alleen tot uiting in de hoofdgebouwen maar ook in de aan-, uit- en bijgebouwen, die bij de verschillende woningtypen zijn mee-ontworpen. Om deze kwaliteit te behouden, worden de bestaande hoogtes in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het honoreren van het verzoek van indiener doet afbreuk aan de verscheidenheid van bebouwing in Merlenhoven.

Om deze reden wordt de mening van indiener, dat er op dit punt sprake is van rechtsongelijkheid, niet gedeeld.

- 7 2. In de wijk Merlenhoven mag maximaal 25m² worden aangebouwd terwijl dat in andere wijken maximaal 70m² is. De genoemde 70m² is een landelijke norm (vergunningvrij bouwen) en de afwijking hiervan wordt onvoldoende onderbouwd.

Zie voor wat betreft de onderbouwing van de erfbebouwingsregeling voor de wijk Merlenhoven de beantwoording in zienswijze 2 onder punt 1.

In tegenstelling tot wat door indiener wordt aangegeven, betreft de 70m²-regel geen landelijke norm, voortvloeiend uit de regels voor het vergunningvrij bouwen. Met de 70m² wordt vermoedelijk bedoeld op de erfbebouwingsregeling, die in de nieuwe bestemmingsplannen wordt toegepast.

Overigens wordt door indiener gesproken over een bebouwingsmogelijkheid van 25m². Deze 25m² kan echter alleen gebouwd worden als hiervoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend. Zonder ontheffing mogen buiten het bouwvlak op een strook van 3 meter (gemeten vanaf de van de weg afgekeerde zijde van het bouwvlak), aan- en uitbouwen en overkappingen gebouwd worden. Buiten deze strook van 3 meter mag dan nog eens 15 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden.

- Deze 15 m² kan, onder bepaalde voorwaarden (zoals genoemd in het bestemmingsplan) met een binnenplanse ontheffing vergroot worden tot maximaal 25m².
- 7 3. Vergunningvrij mag er 2,5 meter aan de woonkamer gebouwd worden; zijn deze vierkante meters inbegrepen in de uitbreidingsmogelijkheid van 25m²? De vergunningvrije uitbouwmogelijkheid van de woning met 2,5 meter staat los van de erfbouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. De vergunningvrije m² geven dus een extra bebouwingmogelijkheid, voorzover deze de op grond van het bestemmingsplan toegestane m² te boven gaan.
- 7 4. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om in de strook gemeentegrond langs de Glipper Dreef maatregelen tegen geluidsoverlast te nemen. De strook gemeentegrond heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt toegekend aan groenstroken die een belangrijke functie voor de groenstructuur in de wijk vervullen. Het bestemmingsplan maakt het niet onmogelijk om een natuurlijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een geluidwal te maken. Overigens hebben de eigenaren van de woningen aan de Glipper Dreef die grenzen aan de gemeentegrond met de bestemming 'Groen', de mogelijkheid om perceel- en terreinafscheidingen (mits gelegen achter de gevellijn/voorgevel) van maximaal 2 meter hoog te bouwen. Het bestemmingsplan laat eigenaren vrij voor wat betreft de materialisering hiervan. Het is dan mogelijk een perceel- of terreinafscheiding te bouwen die ook geluidwerend is. Wel zal de welstandscommissie de perceel- of terreinafscheiding nog moeten beoordelen.
- 7 5. Wat is de uitzonderingspositie van een eindwoning in het nieuwe bestemmingsplan? Kan er bij een eindwoning bijvoorbeeld niet vergunningvrij gebouwd worden? Het bestemmingsplan kent geen afwijkende regeling voor eindwoningen. Ook bij een eindwoning kan er vergunningvrij worden gebouwd. In de regels voor het vergunningvrij bouwen wordt er wel onderscheid gemaakt tussen delen van het erf welke gelegen zijn aan open-



baar gebied en de delen die grenzen aan particulier gebied.

- 8 1. Verzocht wordt het bouwvlak van het pand van cliënten van indiener te vergroten met een gedeelte van de achterzijde van het hoofdgebouw omdat dit als onderdeel van het hoofdgebouw dient te worden aangemerkt.

Zie de beantwoording in zienswijze 6. Als gevolg van de toepassing van de nieuwe erfbebouwingsregels, zal het aantal m² van de huidige erfbebouwing van cliënten van indiener de toegestane 70m² overschrijden. Voorzover dit het geval is, valt deze bebouwing onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan.

Overigens is bij nadere bestudering van het bouwvlak gebleken, dat deze niet correct is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het bouwvlak is op dit punt aangepast in de verbeelding.

- 8 2. Ter plaatse van het perceel van cliënten van indiener geldt een afwijkend peil. Dit afwijkende peil maakt het mogelijk het terrein op te hogen en zo een kunstmatig peil te creëren. Een dergelijke mogelijkheid tot beïnvloeding van de stand van het peil is niet in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening en schaadt de belangen van de cliënten van indiener.

De woning van cliënten van indiener valt evenals de overige woningen aan dit deel van de Glipper Dreef onder de planologische regeling, zoals die is opgenomen in de herziening LIIIa van het uitbreidingsplan. Omdat in dit plan geen peil is opgenomen, diende op dit punt te worden teruggevallen op de definitie van peil, zoals deze is opgenomen in de Bouwverordening.

In het ontwerpbestemmingsplan is deze definitie voor de betreffende percelen overgenomen. Er is op dit punt dan ook geen sprake van een planologische verslechtering voor het perceel van cliënten van indiener, dan wel van een nadelige planologische werking van het bestemmingsplan ten opzichte van het perceel van cliënten van indiener.

Mede gelet op het feit dat cliënten van indiener door de opgenomen definiëring van het peil niet in hun belang worden geschaad, is er geen aanleiding om het verzoek van indiener te honoreren.

- 8 3. Verzocht wordt om buiten het bouwvlak, in de bestemming Wonen, een strook van 2 meter vanaf de erfgrens op te nemen welke in alle gevallen dient te worden vrijgehouden van bebouwing. Dit ter voorkoming van het ontstaan van een blinde muur van 3 meter hoog tot een bouwhoogte van 4 meter hoog op de erfgrens. In het huidige planologische regime is een dergelijke regeling wel opgenomen voor de hoofdgebouwen.
- Het bouwen van erfbebouwing binnen een strook van 2 meter vanaf de erfgrens is ook al mogelijk onder het huidige planologische regime.
De wetgever heeft met de invoering van de regels voor het vergunningvrije bouwen beoogd om de burger meer vrijheid te geven bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Mede vanwege deze doelstelling is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf.
Het verzoek van cliënten van indiener doet afbreuk aan dit uitgangspunt, aangezien dit een beperking van het huidige regime inhoudt.
Om deze reden en vanwege het bijkomende risico op planschade is honorering van het verzoek dan ook niet gewenst.
- 8 4. Voorgesteld wordt om vast te leggen dat alleen een aan het hoofdgebouw verbonden aanbouw, uitbouw en overkapping voor bewoning mag worden gebruikt, maar dat die mogelijkheid niet geboden wordt voor een vrijstaand bijgebouw.
- Deze regeling is al opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan en is te vinden in artikel 21.4.1, onder e.
- 8 5. Artikel 33.2 is niet duidelijk. Dit artikel lijkt de mogelijkheid te geven tot grotere afwijkingen dan is bepaald in artikel 33.1 als aan de in artikel 33.2 genoemde voorwaarden a tot en met f is voldaan. Verzocht wordt het artikel zo op te stellen dat artikel 33.1 alleen kan worden toegepast indien aan alle voorwaarden, zoals verwoord in artikel 33.2, is voldaan.
- De interpretatie door cliënten van indiener van artikel 33 is juist. Ook de visie dat het bepaalde in artikel 33.1, onder a, alleen toegepast zou moeten worden als aan de voorwaarden uit artikel 33.2 wordt voldaan, wordt gedeeld.
Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de aanhef van artikel 33.2 gewijzigd in:
“Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 33.1, onder a. wordt alleen verleend indien:”

**5. OVERZICHT WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN
“WOONWIJKEN ZUIDOOST” TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN VAN 28 FEBRUARI 2012**



Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost” ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 28 februari 2012



Dit overzicht bevat de wijzigingen die zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuidoost”. De wijzigingen betreffen:

1. Ambtshalve aanpassingen;
2. Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.

1. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Begrippen

De omschrijving van het begrip “Garage” laat onbedoeld ruimte voor interpretatie van het al dan niet toegestaan zijn van opslag van bijvoorbeeld kranten, reclamefolders of bedrijfsgoederen. In verband hiermee is de begripsomschrijving gewijzigd in: “gebouwen ten behoeve van het stallen van vervoermiddelen en andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen.”

Bedrijf-2

In artikel 4.4.5 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinssnede “onder c., d. en e.” gewijzigd in “onder b., c. en d.”.

Detailhandel

In artikel 5.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming “Wonen”. In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 5.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-1

In artikel 6.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming “Wonen”. In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 6.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-3

In artikel 7.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming “Wonen”. In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 7.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-4

In artikel 8.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming “Wonen”. In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 8.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-5

In artikel 9.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming "Wonen". In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 9.2.5., onder b. komen te vervallen.

Gemengd-11

In artikel 10.3.1 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinssnede "afwijken van het gestelde in artikel 10.2.4, onder b." gewijzigd in "afwijken van het gestelde in artikel 10.2.3, onder b.".

Gemengd-12

In artikel 11.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming "Wonen". In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 11.2.5., onder b. komen te vervallen.

Kantoor

In artikel 14.2.2 is abusievelijk het bepaalde onder f. opgenomen. Dit is alleen van toepassing op de bestemming "Wonen". In verband hiermee is naast de genoemde bepaling ook de verwijzing ernaar in artikel 14.2.5., onder b. komen te vervallen.

Maatschappelijk

In artikel 15.2.5 is een foutieve verwijzing opgenomen. In het artikel onder b. is de zinssnede "en de onder e. bepaalde goot- en bouwhoogte" komen te vervallen.

Wonen

In artikel 21.2.1 is het onderdeel h. (ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-dakopbouw toegestaan" mag een dakopbouw worden gebouwd. De hoogte van de dakopbouw bedraagt ten hoogste 3 meter, gemeten vanaf de ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven hoogte) geschrapt, omdat deze aanduiding niet in de verbeelding voorkomt.

In artikel 21.2.6, onder b. wordt abusievelijk niet verwezen naar de overschrijdingsmogelijkheid ten opzichte van de in artikel 21.2.3 onder a. bepaalde goot- hoogte en de onder h. bepaalde goot- en bouwhoogte. Deze overschrijdingsmogelijkheid is toegevoegd.

In artikel 21.2.9, onder b. is abusievelijk de regeling uit de bouwverordening Heemstede aangehouden, waar moet worden uitgegaan van de regeling uit de aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften. Als gevolg hiervan is dit artikel onderdeel gewijzigd in: "b. voor een bouwwerk met een ligging anderszins wordt de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein als peil aangehouden."

In artikel 21.2.10 is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinssnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1, onder j." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1, onder i.".



Leiding-Gas

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 20 juni 2012 is in artikel 22.3.1 de zinssnede “mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding” gewijzigd in “mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad”.

Leiding-Water

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 20 juni 2012 is in artikel 23.3.1 de zinssnede “mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding” gewijzigd in “mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad”.

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten is uitgebreid met de categorie “vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken” met daarin opgenomen het maken van consumptie-ijs, het bakken van brood en banket en het maken van chocolade.

Verbeelding

Borneostraat 23

Op de verbeelding is de goothoogte van een deel van de zijgevel van dit pand gewijzigd van 4 meter in 6 meter omdat hier sprake is van een opgetrokken gevel.

Celebesstraat 16

De bestemming “Bedrijf-1” is gewijzigd in “Gemengd-1”, waarmee de planologische regeling in overeenstemming is gebracht met de feitelijke situatie.

Aanduiding sba-dd

Ter plaatse van de aanduiding sba-dd is het toegestaan dakkapellen op 2 verschillende hoogtes op het achterdakvlak te plaatsen. Ten opzichte van het ontwerp zijn er enkele locaties in de Indische wijk toegevoegd waar dit mogelijk wordt gemaakt.

Glipper Dreef 192

De vorm van het bouwvlak bleek niet overeen te komen met de vorm van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het bouwvlak is aangepast conform de vorm van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Cloosterweg 21

Naar aanleiding van een verleende ontheffing is de goothoogte van een deel van het hoofdgebouw aangepast naar 5 meter.

Camplaan 14

Naar aanleiding van een verleende ontheffing voor het optrekken van een deel van de zijgevel is de goothoogte van een deel van het hoofdgebouw aangepast van 3 meter naar 6 meter

Toelichting

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop "Wonen" is de toelichting uitgebreid met de regeling van de woonwagenstandplaatsen aan de Ringvaartlaan.

Voor zover de toelichting van het ontwerp-bestedingsplan achterhaald is door de tijd, is deze geactualiseerd.

2. Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Regels

Leiding-Gas

In artikel 22.4.1, onder a., c. en f. is de toevoeging "dieper dan 30 cm" komen te vervallen.

Leiding-Water

In artikel 23.4.1, onder a., c. en f. is de toevoeging "dieper dan 30 cm" komen te vervallen.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 33.2 wordt abusievelijk aangegeven dat van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit artikel 33.1, onder a. "kan worden afgeweken, indien:". De aanhef van artikel 33.2 wordt gewijzigd in: "De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 33.1, onder a., wordt alleen verleend indien:"

Verbeelding

-

Toelichting

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop "Waterleiding, gasleiding" is de toelichting uitgebreid met de omgevingsvergunning-regeling voor het uitvoeren van een werk.

3. Inpassingsplannen

Javalaan 30 (Bloemenkiosk)

Voor de bloemenkiosk aan de Javalaan 30 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik als makelaarskantoor. Dit gebruik is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving, als bedoeld in artikel 21.1.1, onder e.

Cruquiusweg (Aardgasvulstation)

Voor de toevoeging van een aardgasvulstation en een tweetal afleverzuilen voor aardgas aan het bestaande benzinestation aan de Cruquiusweg is een omgevingsvergunning verleend. Op de verbeelding is voor het aardgasvulstation een bouwvlak toegevoegd.



