

BESTEMMINGSPLAN

REGGELAAN 14 HEEMSTEDE

Vorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 3 mei 2017

ontwerpbestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 25 april 2017

commissie Ruimte : 18 mei 2017

ter inzage : 15 juni 2017

:

Bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 14 september 2017

commissie Ruimte : 5 oktober 2017

vaststelling gemeenteraad : 19 oktober 2017

ter inzage :

:

start beroepstermijn

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:

Ruben Visser (ruimtelijke ordening)

Marieke Boor (stedenbouw)

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	7
1.2 Doel en planvorm	7
1.3 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	9
1.4.1 Voorbereiding	9
1.4.2 Procedure	10
1.5 Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	12
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	12
2.2 Bestaande situatie	14
2.3 Nieuwe situatie	15
3.1. Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.3.1 Metropoolregio Amsterdam	20
3.4 Provinciaal beleid	24
3.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	24
3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland	27
3.4.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018	28
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.4.1 Collegeakkoord -2016 - 2018	29
3.4.2 Algemene beleidsuitgangspunten voor bestemmingsplannen	30
3.4.3 Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015	30
3.4.4 Welstandsnota Heemstede 2016	31
4.1 Natuur en ecologie	32
4.1.1 Natuur	32
4.2 Water	35
4.2.1 Ruimtelijk waterbeleid	35
4.2.1.3 regionaal waterbeleid: Waterbeheerplan -2016 - 2021 (Rijnland)	37
4.2.2 Waterhuishouding en -systeem	41
4.2.3 Grondwater	42
4.2.4 Oppervlaktewater	42
4.2.5 Beoordeling plan aan waterbeleid	43
4.3 Archeologie, landschap en cultuurhistorie	43
4.3.1 Archeologie	43
4.3.2 Archeologie in het plangebied	44
4.3.3 Landschap en cultuurhistorie	44

4.4	Milieuaspecten	45
4.4.1	Duurzaamheid	46
4.4.1.1	Nota Duurzaamheid 2016 – 2020	47
4.4.2	Luchtkwaliteit	48
4.4.3	Geluid	48
4.4.4	Bodemkwaliteit	49
4.5	Bedrijven en milieuzonering	52
4.6	Externe veiligheid	52
4.6.1	Inleiding	52
4.6.2	Beoordeling plangebied	53
4.6.3	Conclusie externe veiligheid	53
4.7	Verkeer en parkeren	53
4.8	Kabels en leidingen	54
5.	Juridische aspecten	55
5.1	Planopzet	55
5.2	Verbeelding	55
5.3	Regels	55
5.3.1	Algemene regels	55
5.3.2	Specifieke regels per bestemming	57
5.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	58
5.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	58
5.4.2	Algemene toelichting op de regels	58
5.4.3	Specifieke toelichting op de regels	61
5.4.4	Aanvullende bestemmingen	62
6.	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Resultaten vooroverleg	63
6.1.1	Vooroverleg	63
6.1.2	Betrekken van inwoners	64
6.2	Uitvoerbaarheid	64
6.2.1	Planschade	64
6.2.2	Grondexploitatie	64
6.3	Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	64
6.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan	65
Bijlage 1. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede'		69
Bijlage 2. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.		89

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De percelen Reggelaan 14 en 14a te Heemstede zijn eigendom van de gemeente Heemstede. Op het perceel Reggelaan 14 was tot voor kort een peuterspeelzaal gevestigd. Nadat het gebruik eindigde is het gebouw in tijdelijk gebruik genomen voor de huisvesting van statushouders. Dit gebruik duurt tot juli 2018. Daarna komt het gebouw leeg te staan. De gemeente heeft besloten het gebruik van het perceel te wijzigen naar een woonfunctie en vervolgens het perceel als bouwka­vel te verkopen. Omdat het huidige gebruik deels ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’ is, is een wijziging van de bestemming nodig. Ook moeten de bouw­mogelijkheden worden afgestemd op de woningen die in het directe straatbeeld voorkomen. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel en planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is om te komen tot een actueel juridisch-planologisch 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 “Reggelaan 14 te Heemstede” is de stedenbouwkundige opzet van “variant 2”, die gekozen is na een participatietraject met omwonenden van het perceel. Deze variant gaat uit van de realisatie van een grondgebonden woning van een bouwlaag na sloop van de bestaande bebouwing. Het bouwvlak wordt daarbij verplaatst naar het midden van het perceel. Aan de west- en oostzijde van het perceel wordt een gedeelte verkocht aan de eigenaren van de belendende percelen. Een klein deel van het perceel blijft de bestemming “Verkeer” houden.

Gekozen is voor een bestemmingsplan in plaats van een omgevingsvergunning om bovenstaande opzet mogelijk te maken. Dit heeft te maken met de toepasselijkheid van de erfbebouwingsregeling voor woningen, die bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ook voor Reggelaan 14 gaat gelden. Daarnaast kan door de bestemmingsplanprocedure ook worden gewaarborgd dat de huidige bestemming ‘Maatschappelijk’ komt te vervallen.

1.3 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' omvat kadastrale percelen Heemstede, sectie B, nummer 9853 (een gedeelte van een groter kadastraal perceel) en 10707. Op de kaart 'Begrenzing plangebied' is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' aangegeven.



Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West' uit 2013.

1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.4.1 Voorbereiding

Keuze varianten

Voor de ontwikkeling van de percelen Reggelaan 14 en 14a hebben omwonenden twee varianten gemaakt. Op 10 maart 2016 zijn deze varianten besproken in de commissie Ruimte. De wethouder heeft het voorstel mee teruggenomen naar het college.

In de collegevergadering van 20 september 2016 heeft het college het voornemen uitgesproken om variant 1 verder uit te gaan werken. Dit voornemen is op 13 oktober ter advisering voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. De meerderheid van de raadscommissie sprak haar voorkeur uit voor variant 2. Daarnaast verzochten alle partijen de wethouder om te onderzoeken of op het perceel een duurzame woning gerealiseerd zou kunnen worden.

Op 1 november 2016 heeft het college besloten het advies van de commissie Ruimte te volgen en heeft besloten variant 2 uit te werken en daarvoor een bestemmingsplan op te stellen. Daarbij is tevens besloten om te onderzoeken of het mogelijk is om op het perceel een duurzame woning te realiseren.

Vooronderzoeken in het kader van een goede ruimtelijke ordening

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. De onderzochte waarden betreffen onder meer flora en fauna, milieu, cultuurhistorie, archeologie en waterhuishouding. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan.

Vorbereidingsprocedure

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Op 3 mei 2017 heeft het college voorgenoemde kennisgeving gedaan.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan 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. De resultaten van het vooroverleg zijn weergegeven in paragraaf 6.1.

1.4.2 Procedure

Bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' 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 commissie Ruimte goedgekeurde ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is op 14 juni 2017 (o.m. via elektronische weg) bekendgemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse (semi-) overheidsinstanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode konden mondeling of schriftelijk zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerpbestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennisgegeven 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 na de dag waarop het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekend is gemaakt. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend of die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen (tijdige) zienswijze in te hebben gediend, kunnen rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die beroep hebben ingesteld kunnen – indien dat vanuit een spoedeisend belang nodig is – bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

1.5 Leeswijzer

Bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' bestaat uit:

- een digitale verbeelding;
- regels;
- een toelichting;
- bijlage(n).

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving weergegeven. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden hier toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke onderbouwing van het plan weergegeven. Daarbij wordt ingegaan op het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, en de gemeente. Daarna komen in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten aan de orde, als archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water, milieu (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit), bereikbaarheid, economie en eventuele privaatrechtelijke belangen).

Hoofdstuk 5 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 ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 komt de juridische beschrijving van de planregels aan de orde. Aangegeven wordt hoe het beleid en de uitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. Deze zijn opgesteld conform de RO Standaarden 2012. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Tenslotte bevat de toelichting de volgende bijlagen:

1. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede'.
2. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het perceel Reggelaan 14 ligt in de rivierenwijk (zie onderstaand figuur). De Rivierenwijk ligt in de strandvlakte aan de westzijde van de Herenweg tussen de buitenplaats Ipenrode (n), tuinbouwgronden (z) en Leidsevaart (w). De Rijnlaan, Maaslaan, Vechtlaan en Scheldelaan kwamen vanaf 1932 tot ontwikkeling. De rest van de wijk dateert van na 1957.

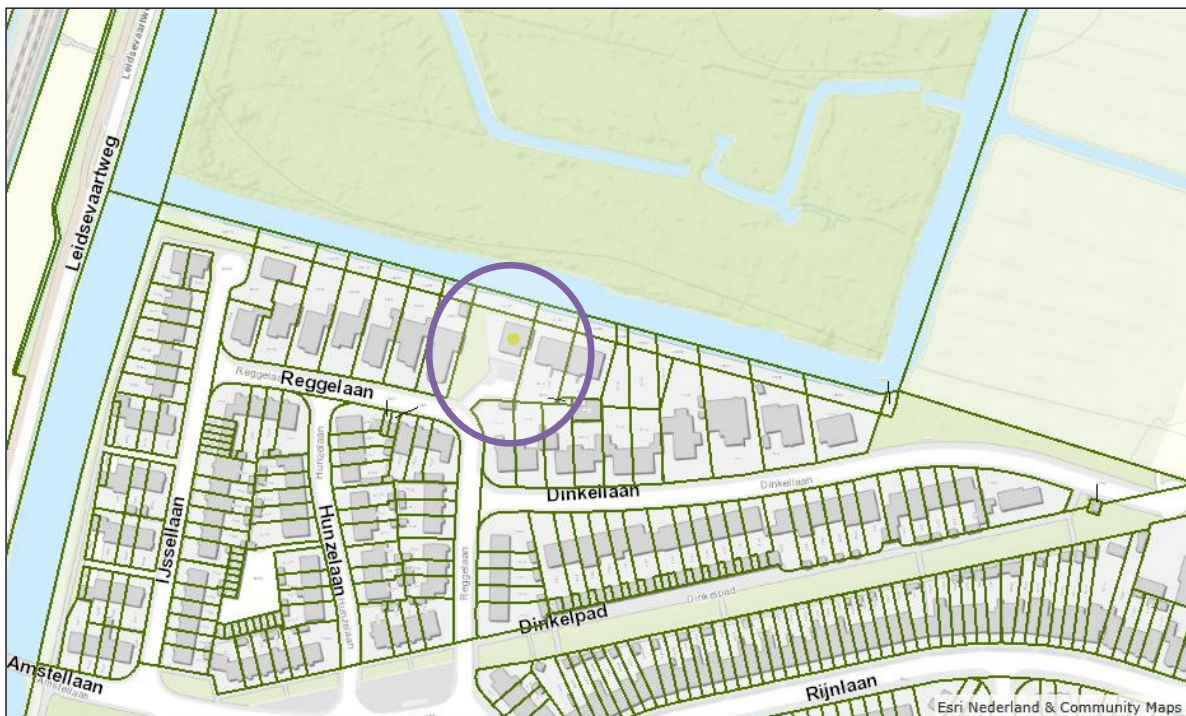
Een recente uitbreiding (vanaf 1990) in zuidelijke richting is Groenenhoven. Het overgrote deel van de Rivierenwijk heeft een licht gebogen stratenpatroon met vooral complexmatig tot stand gekomen eengezinswoningen met (voor)tuinen.

Scheiding van functies is een belangrijk element binnen de wijk. De openbare ruimte heeft één specifieke gebruiksfunctie zoals parkeergebied of speelruimte. Het openbare groen heeft een functie als buffergroen. Groenstroken vormen de overgang tussen privégebieden (tuinen) en straten. De vooroorlogse bebouwing (jaren dertig) bestaat voornamelijk uit twee of meer onder één kap gebouwde eengezinswoningen ter hoogte van één of twee bouwlagen. Het bouw materiaal bestaat uit traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. Opmerkelijke details zijn de helderrode pannendaken, de ruime dakoverstekken, (gekoppelde) erkers, enkele entrees met rondboogmetselwerk en enkele glas-in-loodramen. Kozijnen en vensters (veelal met roedenverdeling) zijn gebroken wit of donkergroen geschilderd. De naoorlogse bebouwing is deels uitgevoerd als gestapelde bouw, deels als eengezinswoningen. De meeste woningen zijn complexmatig tot stand gekomen en bestaan uit één of twee bouwlagen. De verschijningsvormen (gevels, daken), materiaal- en kleurtoepassingen zijn uitermate divers en weerspiegelen de gangbare architectonische opvattingen uit de jaren vijftig tot heden. Lichtbruine of witte (bak)steen, hout, kunststof, plaatmaterialen en (beton)pannen zijn veelvuldig toegepast.

Het vooroorlogse deel Rijnlaan e.o. bezit een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang en eenheid. De met helderrode, gebakken pannen gedekte daken, de nok overwegend evenwijdig aan de straat vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De repeterende reeks gemetselde schoorstenen op de nok en de dakkapellen die op één horizontale lijn zijn geplaatst versterken de samenhang. Dat geldt eveneens voor de bomenrijke lanen en de groene voortuinen met bijbehorende erfafscheidingen. Ook de complexmatig tot stand gekomen naoorlogse woningen bezitten een stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De architectonische verschijningsvorm is evenwel wisselend van kwaliteit. Omdat de stedenbouwkundige uitbreidingen doorgaans zijn gerealiseerd in steeds kleinere plukjes uit een bepaalde periode hebben ze als totaal weinig samenhang.

De hoogbouw aan het Merwedeplantsoen vormt vanwege de situering, verkaveling, massa, schaal en verschijningsvorm een in zichzelf gekeerd en daardoor wezensvreemd element binnen de wijk. Het vele privé- en openbare groen, de vaarten en pleintjes en het zicht op de landschappelijke omgeving van Leidsevaart, weilanden en tuinbouwgebied maken de wijk aantrekkelijk.

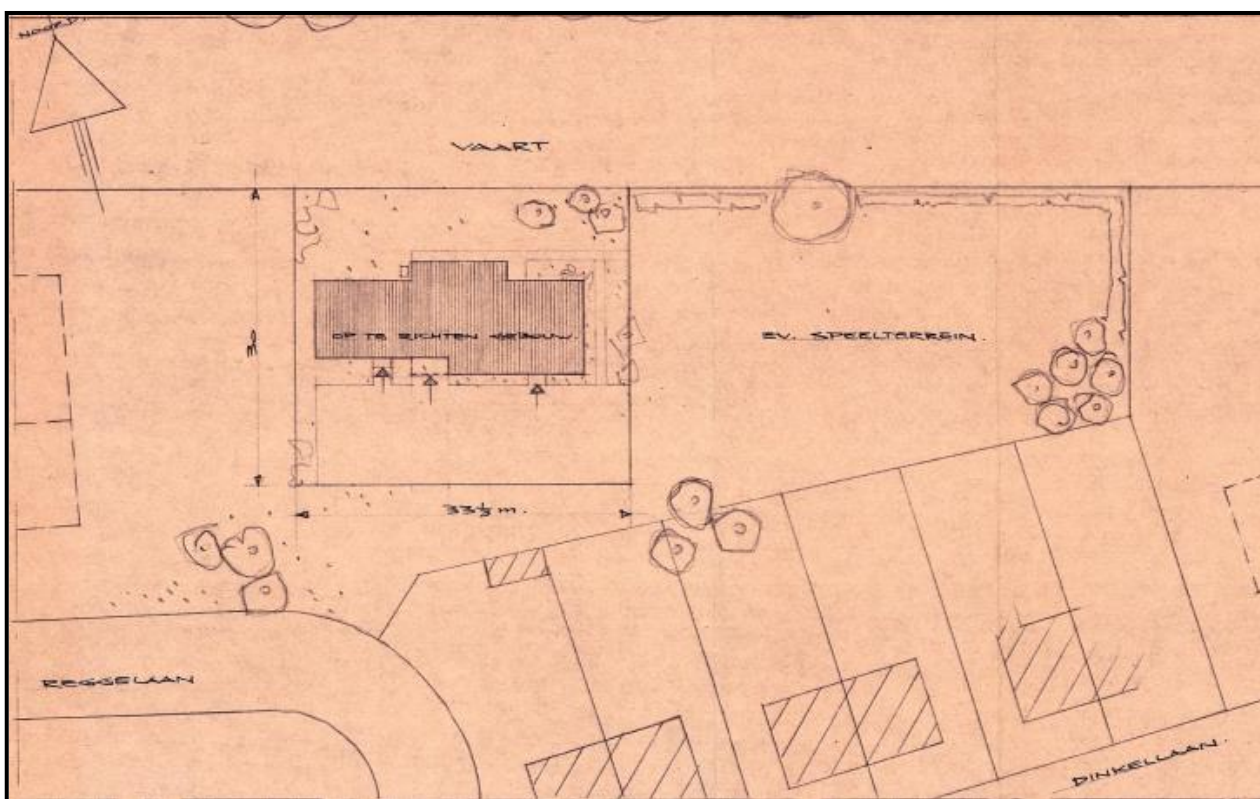
Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.



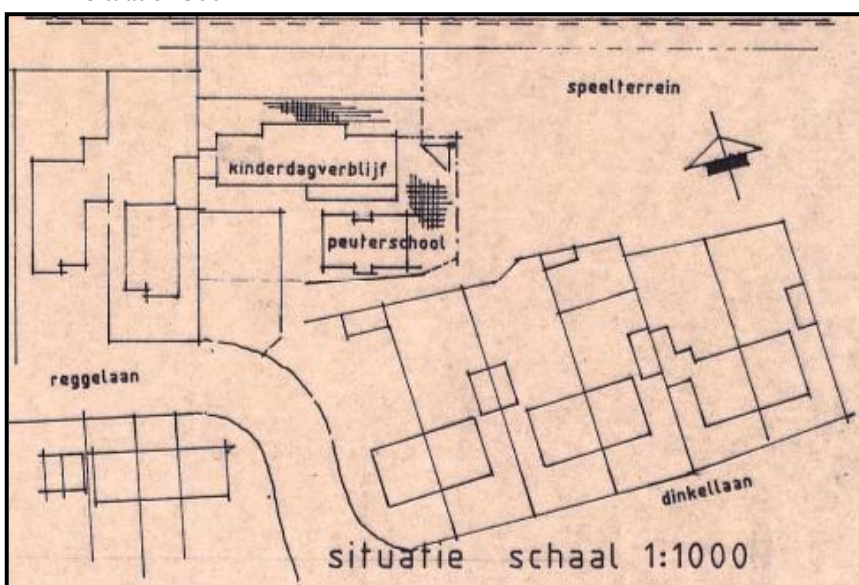
Ligging plangebied

2.2 Bestaande situatie

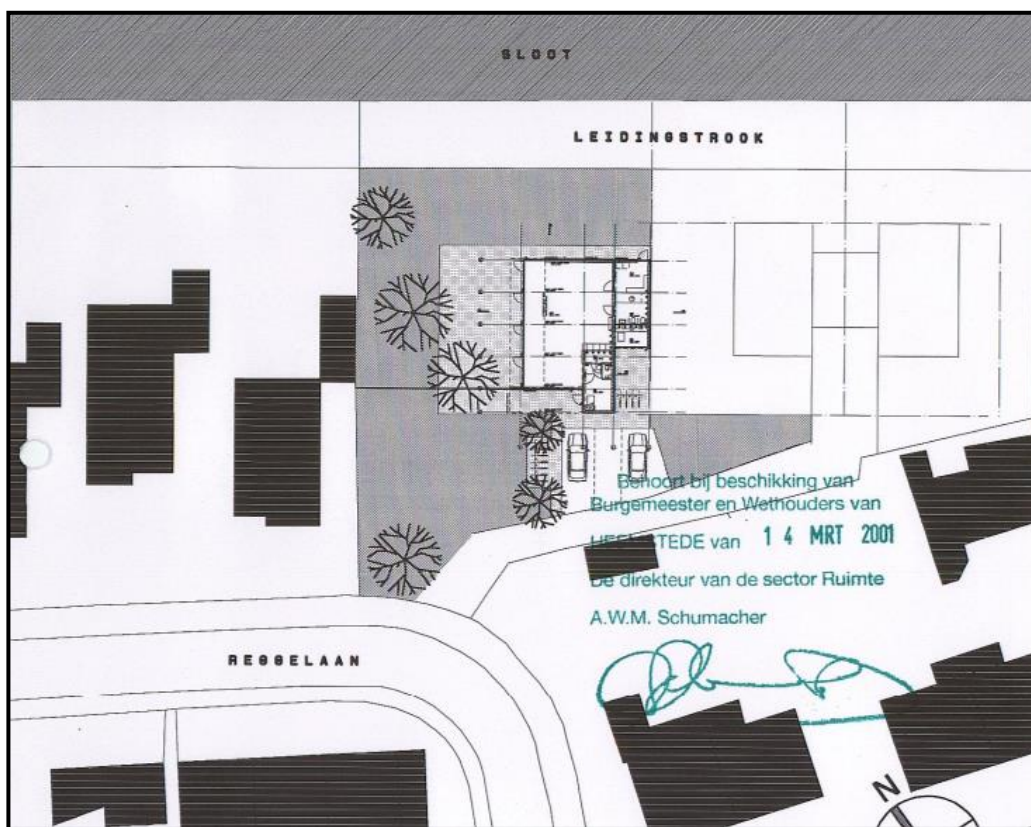
De huidige bebouwing op het perceel Reggelaan 14 is gerealiseerd in 2002. Oorspronkelijk is het perceel echter bebouwd sinds 1966, toen een wijkgebouw werd opgericht. Sinds de jaren '70 wordt het gebouw ook gebruikt voor kleuteropvang.



Situatie 1966



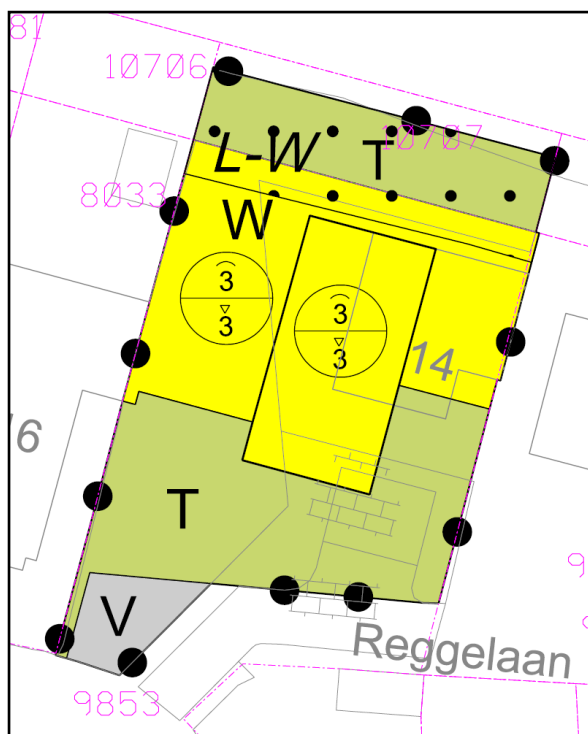
Situatie 1989



Situatie 2001 (tevens huidig)

2.3 Nieuwe situatie

Het perceel wordt bestemd voor de realisatie van een grondgebonden woning van een enkele bouwlaag. Voor de bouw van het hoofdgebouw wordt een bouwvlak aangewezen. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 213 m². Bijbehorende bouwwerken, zoals een aanbouw, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 70 m². De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter, waarbij ondergeschikte bouwdelen zijn uitgezonderd. De woning mag binnen het bouwvlak worden ondergekelderd. De maatschappelijke functie en de bestemming 'Groen' komen te vervallen.



3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke beleidsvelden belicht. Het gaat daarbij om rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook om beleid van andere organisaties, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

'Het roer om', kopt de eerste paragraaf van de structuurvisie. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en de ambities tot 2040:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze hoofddoelen vallen uiteen in de volgende 13 nationale belangen:

Vergroten concurrentiekracht			
Nationaal belang 1 een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Nationaal belang 2 ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie	Nationaal belang 3 ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen	Nationaal belang 4 efficiënt gebruik van de ondergrond
Bereikbaarheid voor de gebruiker			
Nationaal belang 5 een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen	Nationaal belang 6 betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem	Nationaal belang 7 het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen	
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving			
Nationaal belang 8 verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's	Nationaal belang 9 ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling	Nationaal belang 10 ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten	Nationaal belang 11 ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten
Nationaal belang 12 ruimte voor militaire terreinen en activiteiten		Nationaal belang 13 zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten	

Toetsing van het bestemmingsplan aan de SVIR

Ten aanzien van verstedelijking speelt de structuurvisie in op de toenemende verschillen ervan tussen regio's. Waar de ene regio nog groei zal kennen, krijgen andere regio's te maken met stagnatie of krimp. Om goed om te gaan met deze ontwikkeling dient aandacht te zijn voor het vraaggericht ontwikkelen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen de hierboven weergegeven nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om inzicht te verkrijgen in het regionale karakter van de nationale belangen is in de structuurvisie gewerkt met gebiedsagenda's, waarbij de nationale belangen gebiedsgericht worden beschreven.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in het (MIRT)gebied Noordwest-Nederland. In het gebiedsgerichte programma zijn 11 opgaven van nationaal belang benoemd. Binnen dit gebied is er veel aandacht voor de stedelijke ontwikkeling van de metropoolregio Amsterdam, maar ook voor milieuthema's als het beschermen van de kusten en natuurgebieden als het Nationaal Natuurnetwerk Noord-Holland (NNN) en Natura 2000. In Heemstede is een groot gedeelte van het plangebied aangewezen als NNN (het NNN is de voormalig EHS).

Het bouwvoornemen waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld vervangt bestaande bebouwing en functies. Het heeft geen invloed op de hiervoor genoemde nationale belangen. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het Rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro geeft het Rijk de mogelijkheid om voor bepaalde nationale belangen algemene regels in te zetten waaraan provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de regels voor onder meer de mainportontwikkeling Rotterdam, nationale infrastructuur, erfgoederen, ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, verstedelijking in het IJsselmeer en de Waddenzee.

De regels van het Barro hebben geen directe invloed op onderhavig bestemmingsplan. De regels die zijn opgenomen ten aanzien van NNN-gebieden (binnen het plangebied liggen NNN-gebieden) hebben betrekking op provinciale verordeningen, maar niet op gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de komst van de SVIR is het instrument van de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en daarna opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet in de toelichting een onderbouwing zijn opgenomen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Nut en noodzaak worden volgens de 'Ladder voor duurzame verstedelijk' (hierna: 'de Ladder') afgewogen volgens drie treden van de Ladder.

De treden van de Ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Het bouwvoornemen betreft de vervanging van een bestaand gebouw en functiewijziging van 'Maatschappelijk' (waarbinnen ook wonen mogelijk is) naar enkel 'Wonen'. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro.

3.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 23 mei 2014 is het gewijzigde 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 vogelaantrekkende werking. Er gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies en bouwhoogten. Er is in het plangebied geen bebouwing aanwezig of gepland die een vogelaantrekkende werking heeft of de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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. Door de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland, de gemeente Velsen en de provincie wordt op dit moment voor de kust en de binnenduinrand de Ontwikkelperspectief Binnenduinrand opgesteld. Naar verwachting zal het ontwikkelperspectief voor de zomer van 2017 worden voorgelegd aan de betrokken gemeenteraden. Hoewel nog niet bestuurlijk vastgesteld, geeft het duidelijke ambities en spelregels voor de groene gebieden van Heemstede. Om dit te bereiken zijn naast een aantal ambities spelregels opgenomen in het ontwikkelperspectief:

Relevante ambities:

1. Versterken karakter, belevingswaarde en (recreatieve) gebruikswaarde van buitenplaatsen.
2. Opstellen van een regionaal uitvoeringsplan waarbij de ruimtelijke, culturele, recreatieve en toeristische aspecten op de verschillende schaalniveaus (lokaal, regionaal en MRA) in samenhang worden uitgewerkt.
3. Behoud van openheid gaat vóór ontwikkeling; bouwen binnen de bestaande (villa)wijken is mogelijk, mits de karakteristiek van het betreffende gebied niet wordt aangetast.
4. Waar nodig beter definiëren van stadsranden. Voor het bereiken van deze ambitie wordt een regionale kansenkaart opgesteld.
5. Veiligstellen van de openheid in het 'landschappelijk kantwerk'.

Relevante spelregels:

1. Een goede ruimtelijke inpassing is voorwaarde voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied.
2. Bij toekomstige ontwikkelingen in de Binnenduinrand (in de villawijken, op de buitenplaatsen en in de stads- en dorpsranden) is het belangrijk het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet te verstoren.
3. Specifieke karakter buitenplaats is uitgangspunt. De oorspronkelijke structuur en het specifieke karakter van de buitenplaats zijn leidend bij ontwikkelingen:
 - oorspronkelijk ontwerp is basis,
 - samenhang buitenplaats en zijn omgeving respecteren,
 - gebouwen en park vormen eenheid,
 - rekening houden met hiërarchie en schaalverschillen,
 - de nieuwe toevoeging is ondergeschikt aan de structuur van het gehele complex
 - functieverandering mag geen afbreuk doen aan bestaande kwaliteiten bebouwing, tuin, zichten en publieke toegankelijkheid
 - splitsen bespreekbaar indien er een nieuwe buitenplaats ontstaat, invulling met villa's niet toegestaan,
 - monumentale karakter komt ook in nieuwe bebouwing tot uitdrukking, verhoogd welstandniveau, positionering gerichtheid op het omliggende parklandschap.
4. Ontwikkelingen in de stads- en dorpsranden dragen enerzijds bij aan versterking van ruimtelijk samenhang en anderzijds aan vergroting van contrast tussen stad en landschap.
5. Bij ontwikkelingen buiten de woonkernen wordt bebouwing altijd in ruimtelijke samenhang met het landschap ontwikkeld en wordt het landschappelijk raamwerk versterkt.
6. Ontwikkelingen in open gebieden zijn gericht op behoud of versterking van openheid, op verhogen van beeldkwaliteit en benutten van ecologische potenties.
7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met (of gebruik gemaakt van) historische waarden.
8. Koppel recreatieve routes aan oude landschappelijke structuren, aan attractiepunten en aan het recreatieve netwerk van de ommetjes.
9. Bij (relevante) ontwikkelingen in de Binnenduinrand is verbetering van de continuïteit of uitbreiding van het recreatieve routenetwerk integraal onderdeel van de planvorming.
10. Bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

Wateropgave

Hoe het Metropolitaan 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 openbaarvervoernet;
- ontwikkeling metropolitaan landschap;
- klimaatbestendig maken van de metropool;

Daarnaast zijn er nog (boven)regionale vervolgpogingen 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, dat wil zeggen 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 ruimtevragende 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 tegemoet getreden 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.

Beoordeling ontwikkeling aan regionaal beleid

De ontwikkeling past binnen de kaders van het regionale beleid.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in door Provinciale Staten op 21 juni 2010 vastgestelde “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 Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit. Het Noord-Hollandse 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 Noord-Hollandse 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 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, Crailoo, Heiloo – Limmen, Bloemendalerpolder, en pilot Waterlands wonen;
- ruimte voor landbouw en visserij door het opstellen van een ruimte-voor-ruimteregeling en door het aanwijzen van een concentratiegebied voor grootschalige (hok)dierhouderij in de Wieringermeer;
- ruimte voor recreatie en toerisme door het aanleggen van aanleggen van regionale wandel-, fiets- en vaarroutes en door het recreatief ontwikkelen van metropolitane en nationale landschappen en bufferzones.

3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

De borging van de provinciale belangen vindt plaats in de bij de structuurvisie behorende “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie”, waarvan de recentste versie is vastgesteld op 12 december 2016. Deze verordening is in werking getreden op 1 maart 2017. In de verordening wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het buitengebied als het “bestaand stedelijk gebied” van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In grote lijnen is de genoemde Verordening zo ingericht dat in beginsel ruimtelijke activiteiten buiten het “bestaand stedelijk gebied” alleen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de in de verordening genoemde voorwaarden. Activiteiten binnen het “bestaand stedelijk 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 begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ is bij de laatste wijziging van de PRV geïntroduceerd als vervanger van het eerdere ‘bestaand bebouwd gebied’, ook wel ‘BBG’. Het oude begrip ‘BBG’ werd door de Raad van State zeer eng uitgelegd. Dat betekent dat bebouwing BBG is en de ruimte tussen de gebouwen niet.

De definitie in de oude PRV van Landelijk Gebied was: ‘het gebied, niet zijnde BBG’. Dit betekent dat de tuinen, openbare ruimte en open plekken in steden en dorpen volgens de PRV landelijk gebied is. Dat is niet zo bedoeld.

‘Bestaand stedelijk gebied, ofwel ‘BSG’ geeft veel beter weer dat het gaat om het geheel van bebouwd gebied met stedelijke functies. Omdat een eigen provinciale definitie naast de definitie BSG van het Rijk ook onduidelijkheid in de hand werkt, heeft PS in de PRV in plaats van de definitie van BBG de definitie van BSG te hanteren, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied van het bestemmingsplan geheel binnen het “bestaand stedelijk gebied”. Het plan voldoet aan het provinciale ruimtelijke beleid.

Aardkundig monumenten en NNN gebied

Het perceel Reggelaan 14 is niet aangewezen in het kader van aardkundige monumenten of NNN-gebied.

Woningbouw in de 20KE-contour (art. 5E PRV)

Nieuw in de PRV is de opname van de 20KE-contour die verband houdt met het luchtverkeerslawaaï van en door luchthaven Schiphol. De PRV regelt dat voor gebieden binnen de 20KE-contour slechts bij uitzondering buiten het BSG nieuwe woningbouw gerealiseerd mag worden. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

3.4.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015–2018

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie Noord-Holland. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen.

Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

De provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015–2018 vastgelegd waarop zij haar milieubeleid in deze periode wil richten. De basis is het nakomen van wettelijke regels en normen. In het Milieubeleidsplan 2015–2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- gezonde stad en mobiliteit;
- visie op de ondergrond;
- circulaire economie;
- transitie duurzame energie.

In het milieuprogramma beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie.

De gestelde doelen zijn:

- het borgen van de basiskwaliteit van het milieu;
- het verleiden tot zo duurzaam gezonde en veilig mogelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

Ontwikkelingen binnen de gemeente die invloed kunnen hebben op de doelstellingen van het provinciaal milieubeleidsplan moeten aan het beleidsplan worden getoetst. Het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' ziet op een zeer geringe planologische wijziging op een bestaand bebouwd perceel. Het bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het milieubeleidsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Collegeakkoord –2016 – 2018

Voor de resterende periode van juli 2016 tot en met de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 hebben D66, VVD en CDA met elkaar afspraken gemaakt over hun ambities die zij in deze periode willen realiseren. Daarbij is belangrijk dat onze inwoners zich gehoord voelen door de gemeente en dat de woonomgeving en voorzieningen in het dorp aansluiten op hun verwachtingen. De coalitiepartners vertrouwen op de eigen kracht van mensen. Met deze uitgangspunten zal het college reeds ingezet beleid uitvoeren of indien nodig bijstellen.

Het coalitieakkoord is er een op hoofdlijnen. In relatie tot de ruimtelijke ordening krijgen de volgende zaken krijgen extra inzet of prioriteit.

Verkeer

Verkeersveiligheid rondom scholen blijft een belangrijk aandachtspunt. De gemeente werkt met scholen aan veilige schoolroutes en in samenwerking met de Fietzersbond werkt het college aan het oplossen van knelpunten voor kwetsbare verkeersdeelnemers. Ook regionaal krijgt de bereikbaarheid van en de doorstroming in de regio de nodige aandacht.

Algemene voorzieningen

Het college wil cultureel erfgoed zoveel mogelijk behouden voor toekomstige generaties.

Werk, inkomen en economische zaken

Het college zet zich in voor groei van lokale economie en maakt zich dan ook hard voor constructieve samenwerking met de ondernemers. Ook de bereikbaarheid en het behoud van de aantrekkelijkheid van winkelgebieden is een aandachtspunt.

Groen en openbare ruimte

De historische buitenplaatsen, de parken en het overige groen bepalen voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van Heemstede en zijn medebepalend voor een prettige leefklimaat. Het college wil de bestaande voorzieningen graag uitbreiden met een groen, openbaar toegankelijk Manpadslaangebied. De coalitiepartners zetten zich in voor het behoud van het groene karakter van dit gebied en waar mogelijk naar verdere ontwikkeling van natuur die publiek toegankelijk moet worden en goed moet aansluiten op de reeds bestaande natuurgebieden Groenendaalse Bos en Vinkenduin. Het huidige proces van onderhandelingen wordt opgeschort zodat we eerst een plan voor het gehele gebied kunnen opstellen. Dit plan bevat meerdere scenario's waaronder ook een nuloptie en brengt (eventuele) kosten en externe financieringsbronnen daarvoor in kaart. Ook zal het college het proces van besluitvorming en betrokkenheid van, en samen met, belanghebbenden opnieuw en transparant inrichten en volle openheid van zaken geven. Dit uiteraard voor zover openbaarheid van informatie de partijen niet schaadt. Hiervoor stellen de coalitiepartners, uit oogpunt van bestuurlijke betrouwbaarheid en met oog voor

de inspanningen die tot nu toe zijn verricht, samen met belanghebbenden een tijdspad op. Op deze wijze komt er na al die jaren zicht op een integrale en gedragen uitkomst voor de toekomst van het Manpadslaangebied.

Speciale aandacht van de huidige coalitie is er voor duurzaamheid. Specifiek voor onderhavige ontwikkeling is het belang van de ontwikkeling van een duurzame woning onderstreept. Hier wordt onder het kopje 'duurzaamheid' nader ingegaan.

3.4.2 Algemene beleidsuitgangspunten voor bestemmingsplannen

Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2009. In deze notitie legt de gemeenteraad vast aan welke beleidsuitgangspunten de nieuwe bestemmingsplannen van Heemstede moeten voldoen.

Onderdelen van deze beleidsuitgangspunten zijn:

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing
- horecabeleid
- bedrijven
- dakkapellen
- dakterrassen
- beleid voor seksinrichtingen
- woningen
- ondergronds bouwen vastgelegd
- bomen en laanbeplanting

De beleidsuitgangspunten zijn ook op onderhavige ontwikkeling van toepassing.

3.4.3 Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

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

Met de invalshoek 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerd, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoord 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 wijkgerichte 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, en 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 Heemstedse schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. Heemstede heeft 5 winkelcentra waaronder buurtwinkelcentra aan de Glipper Dreef en Te Winkelhof. 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 Heemstedse 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 breed geschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Hierdoor ontstaat een goede en duurzame sociale infrastructuur met voldoende mogelijkheden voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting.

De gemeente heeft in de periode 2006–2010 een aantal speelterreintjes opgeknapt alsmede nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd aan de hand van de voorstellen uit de Nota Speelvisie Heemstede september 2006. Op basis van deze speelvisie en de op 15 december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Jeugd en Onderwijs zal de leeftijdsopbouw in de wijken worden gemonitord en worden ingespeeld op de vraag van kinderen en jongeren, waarbij zo nodig de speellocaties worden aangepast aan leeftijdsopbouw en behoefte. Aanvullend hierop zal de gemeente enkele aanvullende voorzieningen aanleggen voor jongeren zoals de skatebaan op het gemeentelijk sportpark en het speelbos in Park Meermond.

3.4.4 Welstandsnota Heemstede 2016

Het perceel Reggelaan 14 ligt volgens de Welstandsnota 2016 in het gebied 6 'Woongebied jaren '40 – '60'. Qua massa en architectonische uitwerking moeten bouwplannen zijn afgestemd op buurtspecifieke kenmerken. De gekozen goot- en bouwhoogte, volume en ligging van de nieuwe bebouwing zijn afgestemd op de welstandscriteria.

4. Omgevingsaspecten

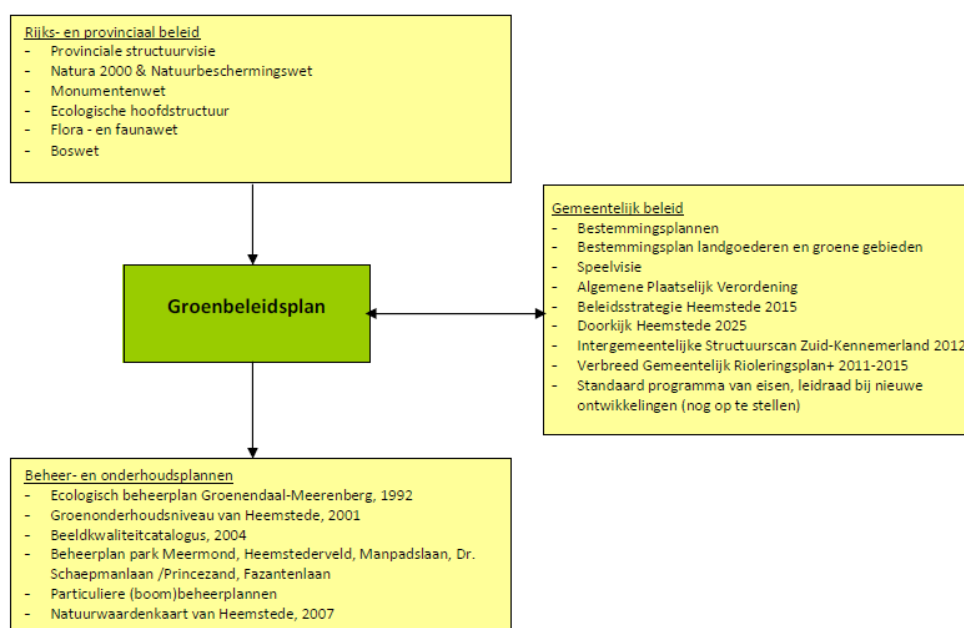
4.1 Natuur en ecologie

4.1.1 Natuur

4.1.1.1 Groenbeleidsplan 2014

Het Groenbeleidsplan is een kaderstellend document. Het is een document waarin het totale groenbeleid van Heemstede beschreven wordt. De inhoud van dit Groenbeleidsplan is breder dan de Groenstructuurvisie uit 2004; ook natuurwaarden, het bomenbeleid en particuliere initiatieven worden beschreven. Het Groenbeleidsplan wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Het document beschrijft zowel openbaar groen als particulier groen en groen op terrein van derden (zoals de provincie en natuurorganisaties). De reden daarvoor is dat de beleving en de natuurwaarde van groen zich niet beperkt tot de gemeentelijke eigendomsgrenzen. Het groenbeeld wordt niet alleen bepaald door gemeentelijke bomen, maar ook in grote mate door de landgoederen en het groen in voortuinen. Inwoners en diverse instanties zijn belangrijke spelers om het groene karakter van Heemstede te behouden en te versterken.

Het Groenbeleidsplan vormt de basis voor diverse beheerplannen en projecten ter versterking van het groen. In het onderstaande schema is de plaats van het Groenbeleidsplan ten opzichte van andere beleidsdocumenten en dit bestemmingsplan weergegeven.



De ambities van het Groenbeleidsplan zijn de volgende:

- behouden en uitbreiden van het Heemsteeds beeld;
- de landschappelijke karakteristieken en cultuurhistorische waarde intact houden en waar mogelijk versterken;
- behouden en versterken van de groenstructuur;
- voldoende kwalitatief groen per woonwijk en per woning;
- groene kaders stellen bij gebiedsontwikkelingen volgens de landelijke richtlijn;
- beschermen van monumentale en beeldbepalende bomen;
- kwaliteit van de grote groene gebieden waarborgen;
- kwaliteit en kwantiteit van het bomenbestand in de woonwijken bewaken;
- stimuleren particuliere initiatieven;
- versterken van ecologische waarden;
- ecologisch beheer van de openbare ruimte stimuleren.

Het bouwvoornemen gaat uit van de verkleining van de bestaande groenstrook, die onderdeel uitmaakte van het geheel met de peuterspeelzaal. Hierdoor gaat een deel openbaar groen verloren. Het groen maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Wel maakt het onderdeel uit van het groen binnen de Rivierenwijk. In beginsel streeft de gemeente er naar om dergelijk groen te behouden omdat het hoog op het wensenlijstje van mensen scoort. De beide varianten, ook de onderhavige waarbij het deel groen wordt vervangen door tuinen, zijn tot stand gekomen in overleg met de omwonenden.

4.1.1.2 Natuurbescherming

Op 16 december 2015 is de Wet Natuurbescherming vastgesteld en op 19 januari 2016 heeft de bekendmaking plaatsgevonden (Stb. 2016, 34). De Wet Natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Sinds de inwerkingtreding van de wet per 1 januari 2017 zijn gebieds- en soortenbescherming in de Wet Natuurbescherming verankerd.

Gebiedsbescherming (Natura2000)

Voor de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Wet Natuurbescherming en het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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 aangevraagd moet worden.

Nabij het bestemmingsplangebied is een gebied aangewezen als Natura2000 gebied. Dit betreft het Natura2000 gebied 'Kennemerland-Zuid. Met name vanwege de duinen is het gebied als beschermd natuurgebied aangewezen. Tevens zijn in het beschermd gebied een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinze flora. Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant dat landgoed 'Huis te Manpad' aangewezen is als beschermd Natura2000 gebied.

De ontwikkeling op het perceel Reggelaan 14 heeft, vanwege ligging en afstand tot de genoemde gebieden geen invloed op de beschermde waarden van die gebieden.

Soortenbescherming

Bij of krachtens de Wet Natuurbescherming is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd soorten. 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 vergunning te worden aangevraagd bij het ministerie van EZ. 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.

Door het bestemmingsplan wordt een intensief gebruikt gemengd gebied gewijzigd in een andere stedelijke functie. Het is redelijk om te verwachten dat zich in dit stedelijke gebied geen beschermde soorten voordoen. Relevant voor de toetsing aan de soortenbescherming is daarom hoofdzakelijk het groen aan de westzijde van het perceel. De daar voorkomende bomen bieden potentiële broednesten voor vogels. Met die nesten moet rekening worden gehouden bij eventuele werkzaamheden op of rond het perceel. In beginsel moeten werkzaamheden die de nesten kunnen verstoren plaatsvinden buiten het broedseizoen.

4.2 Water

4.2.1 Ruimtelijk waterbeleid

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.

In het hiernavolgende wordt eerst het Europees, nationaal, provinciaal beleid en het beleid van het hoogheemraadschap besproken. Daarna komen de diverse wateronderwerpen aan de orde, zoals waterhuishouding, oppervlaktewater en grondwater.

4.2.1.1 Europees en nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De 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 2016 – 2021

Het Nationaal Waterplan 2016–2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016–2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Voor Heemstede is van belang dat het waterbeleid doorwerkt in de beleidsplannen van het Hoogheemraadschap Rijnland, waaraan dit bestemmingsplan getoetst is. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van waterhuishouding sluit daarop aan. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan het NWP2.

4.2.1.2 provinciaal waterbeleid: Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 sluiten PS aan op het Bestuursakkoord Water en anticiperen PS zo op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2019 van kracht zal worden. Deze wet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau, meer doelmatige procedures, regels met ruimte voor innovatie en marktontwikkelingen, en een meer flexibele inzet van instrumenten. Als voorbeeld kan de inzet van gebiedscommissies, het ruimtelijke beschermingsregime, Natuurbeschermingswet, de afronding van het Nationaal Natuur Netwerk en de komende Natuurwet genoemd worden om een deel van de waterdoelen te realiseren.

Deze Watervisie is daarom meer dan voorheen een integraal onderdeel van het – strategische –omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de Structuurvisie en overige beleidsvisies uit het fysieke domein. Daar waar het waterbeleid een onlosmakelijk deel is van een omgevingsbeleid, heeft de Watervisie een signalerende en agenderende functie, waarbij PS aangeven hoe water bij kan dragen aan oplossingen voor ruimtelijke, economische en natuurvraagstukken en wat de inzet daarbij zal zijn.

Concretisering en uitvoering vinden vooral plaats via het ruimtelijke spoor, maar ook via het beleid t.a.v. economie en natuurontwikkeling. Sectorale waterdoelen operationaliseren PS via het waterspoor: concrete activiteiten, de waterverordening en bestuurlijk overleg met waterbeheerders.

Het strategische karakter van de Watervisie 2021 komt tot uiting doordat PS zich hebben gebaseerd op een lange termijnperspectief. Om zowel doelgericht als flexibel te kunnen opereren, richten PS zich op adaptatie strategieën. Bij conflicterende doelen en belangen, bijvoorbeeld met betrekking tot de afweging tussen landbouw, natuur, waterkwaliteit en bodemdaling, kijken PS hoe er vanuit water bijgedragen kan worden aan de gewenste oplossing.

Bij het bepalen van dit lange termijnperspectief hebben GS rekening gehouden met de aanbevelingen uit de evaluatie van het Waterplan 2010–2015. Uit de evaluatie blijkt dat het beleid goed werkt om de in het Waterplan geformuleerde lange termijn doelen tot 2040 te realiseren. Deze komen – indien nog relevant – op een hoger abstractieniveau terug in voorliggende Watervisie.

Voor het ruimtelijke beleid van de gemeente Heemstede zijn de doelen uit de Watervisie 2021 met betrekking tot het voorkomen van wateroverlast van belang. Vanuit het waterbeleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de Waterwet volgen eveneens doelstellingen voor waterbeheer, waarop de Watervisie aansluit.

4.2.1.3 regionaal waterbeleid: Waterbeheerplan –2016 – 2021 (Rijnland)

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

In het waterbeheerplan (WBP5) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende

hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op ppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van ppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

In het WBP5 formuleert Rijnland op 4 beleidsterreinen doelstellingen. Deze zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Waterveiligheid			
Bescherming tegen overstromingen	Adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen	Goede voorbereiding op een calamiteit	
Voldoende Water			
Kloppende waterpeilen in 2027	In stand houden watersysteem	Beperking van de gevolgen van wateroverlast	Voldoende zoet water
Schoon en gezond Water			
Verminderen van de watervervuiling	Ecologisch beheer en onderhoud van het watersysteem	Schone meren, plassen en natuurgebieden	Schone en veilige zwemwaterlocaties
De Waterketen			
Afvalwater op doelmatige wijze verwerken		De verwerking van afvalwater en hergebruiken het afvalwater optimaal verduurzamen	

Keur 2015 en uitvoeringsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan maatregelpakketten waarmee de waterkwaliteit in Rijnland verbetert. Daarmee geeft Rijnland 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, 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.

Per 10 juni 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden.

De “Keur en uitvoeringsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

Door een toename van verhard oppervlak in een gebied komt er meer hemelwater tot afstroming. Daardoor moet 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.

Ingeval van een 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. 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.

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

Bij het realiseren van extra verhard oppervlak moet men dit met functioneel open water compenseren.

In de nieuwe bestemmingsplannen voor Heemstede wordt een uitbreidingsmogelijkheid voor aan en bijgebouwen opgenomen van max. 70 m² per perceel. Daarbij wordt gesteld dat er altijd een ruimte van 25 m² open moet blijven. De erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan zorgt derhalve niet voor een extra toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Het hoofdgebouw kan qua oppervlakte in geringe mate groter worden dan het huidige gebouw. Per saldo betekent het dat er door de verandering van de formulering van de maximaal toegestane bebouwing geen aanpassingen hoeven te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

Bij nieuwbouwprojecten moet de Watertoets worden uitgevoerd. Naast de Watertoets moeten er naar enkele andere zaken gekeken worden zoals de waterberging in het gebied. Bij het bebouwen van nieuwe gebieden wordt een deel van de oppervlakte verhard. Het water dat op dit oppervlak valt moet ergens heen. Bij voorkeur wordt dit water in de bodem geïnfiltreerd of wanneer dit niet mogelijk is wordt het water in een waterpartij of watergang in het gebied geborgen. Het water van de woningen moet gescheiden worden aangeleverd.

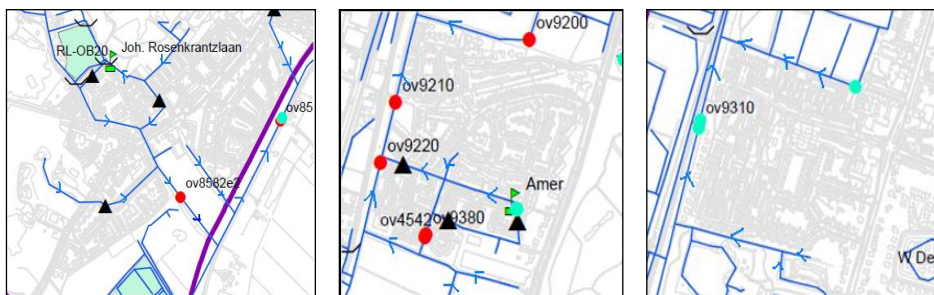
In het plangebied zal een gescheiden systeem (hemelwaterriool en vuilwaterriool) worden aangebracht. Afwatering vindt plaats op de achtergelegen watergang.

Bij het afkoppelen van de woningen van het vuilwaterriool is het van belang dat er op en rond de woningen geen uitlogende materialen (bijv. koper, zink, uitlogende bitumen of uitlogend hout) worden gebruikt. Deze eis wordt ook opgenomen in de verkoopvoorwaarden voor het perceel.

4.2.2 Waterhuishouding en -systeem

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van – 0,61 m ten opzichte van N.A.P. in de zomer en –0,62 m ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil.

Langs de verschillende gebieden liggen een aantal wateren. De hoofdwatergang langs de Glip is de Ringvaart. Langs de Geleerdenwijk en de Rivierenwijk loopt de Leidsevaart. De stroomrichting van de hoofdwatergangen is overwegend van zuid naar noord. Het water verlaat via de Leidsevaart het gebied naar het Spaarne. Via het Spaarne stroomt het water via Spaarndam en het Noordzeekanaal naar de Noordzee. In de zomer wordt er water het gebied ingelaten bij Spaarndam.



Figuur1, 2 en 3: Stroomrichting oppervlaktewater

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.

4.2.3 Grondwater

Grondwaterbeheerplan

Het nieuwe grondwaterbeleidsplan brengt de verplichtingen en ambities van de gemeenten Bloemendaal en Heemstede binnen de grondwaterzorgplicht in beeld. Het gemeentelijke grondwaterbeleid is gericht op het bieden van een beleidskader voor het dagelijkse (praktische) grondwaterbeheer in de gemeente: inzicht hebben in de grondwatersituatie, omgaan met vragen en meldingen over grondwateroverlast, beheren van grondwatervoorzieningen, bijdragen aan het bestrijden van grondwateroverlast en grondwateronderlast in de bestaande wijken, problemen voorkomen in nieuwe gebieden en het opdoen en vastleggen van grondwaterkennis.

Specifiek ten aanzien van grondwaterbeheer via bestemmingsplannen is in hoofdstuk 5 hiervoor beleid opgenomen. Hieruit volgt dat de verplichte watertoets weliswaar een belangrijk procesinstrument is om de waterbelangen een plek te geven bij ruimtelijke plannen, maar dat het echter geen juridische status heeft waarmee handhaving mogelijk is. Om de beheerstaken op het gebied van grondwater ook buiten de openbare ruimte effectief uit te kunnen voeren, is doorvertaling van de beheermaatregelen naar regels in het bestemmingsplan nodig. In het grondwaterbeheerplan van de gemeente Heemstede is daarom opgenomen dat in nieuwe bestemmingsplannen concrete regels ten aanzien van grondwater moeten worden opgenomen, onder meer ten aanzien van de bouwwijze, minimale én maximale gewenste ontwateringsdiepte en bouwpeil.

Het grondwaterbeheerplan duidt verder op de gereguleerde verplichting dat de initiatiefnemer moet aantonen dat de werkzaamheden geen nadelige gevolgen hebben voor de (grond)waterhuishouding en bebouwde omgeving, zowel tijdens de bouw als tijdens de gebruiksfase.

In dit bestemmingsplan is voor het eerst toepassing gegeven aan de genoemde wens om in bestemmingsplannen regels op te nemen voor het grondwaterbeheer.

4.2.4 Oppervlaktewater

In 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.

Overige relevante plannen en beleid

Er zijn naast het grondwaterbeheerplan en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ nog andere plannen en beleidsstudies (onder andere een baggerplan, groenstructuurvisie, structuurvisie en een verkeersplan) die raakvlak hebben met het watersysteem. Die zijn hier verder buiten beschouwing gelaten.

4.2.5 Beoordeling plan aan waterbeleid

Gelet op de vervanging van de bestaande bebouwing met een vergelijkbaar oppervlakte is er nauwelijks invloed op de waterhuishouding rondom het plangebied. Voor het plan is de Watertoets uitgevoerd (kenmerk: 20170322-13-14884). Hieruit volgt dat overleg met het Hoogheemraadschap nodig is in verband met de verlegging van de riolering. Het resultaat van de Watertoets is in het verplichte vooroverleg meegenomen. Rijnland heeft vervolgens laten weten in het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

4.3 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

In 1992 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 veroorzakersprincipe. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap). Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Gemeentelijk Archeologiebeleid / Cultuurnota 2016 – 2019

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 bodemversturende 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 (zie p.52). 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.

De Cultuurnota 2016 – 2019 gaat verder op de weg en bevat een actualisatie van de beleidsuitgangspunten. De cultuurnota bevat een brede integrale visie op onder meer archeologie en monumentenzorg. Naast de belangrijke taak van cultuurbehoud is er in de nota ook aandacht geschonken aan het belang van educatie en participatie.

4.3.2 Archeologie in het plangebied

De betrokken belangen worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een vergunningenstelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Met gerichte maatregelen als een onderzoeksverplichting en een omgevingsvergunningenstelsel zijn de in de grond aanwezige archeologische waarden – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan voldoende beschermd.

4.3.3 Landschap en cultuurhistorie

Leidraad 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 provinciaal belang zijn. Deze Leidraad wordt gebruikt bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen voor ruimtelijke plannen buiten bestaand bebouwd gebied. De Leidraad is opgebouwd in landschapstypes, en vervolgens is per landschapstype aangegeven welke kernkwaliteiten voor dat landschapstype de provincie van belang acht om op te sturen.

De provincie onderscheidt de volgende landschapstypen:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| • Jonge duinlandschap | • Droogmakerijenlandschap |
| • Strandwallen- en vlaktenlandschap | • Stuwwallenlandschap |
| • Keileemlandschap | • Veenpolderlandschap |
| • Aandijkingenlandschap | • Veenrivierenlandschap |
| • Oude zeekleilandschap | • Landschap voormalige Zuiderzee |
| • Stedelijk gebied | |

Voor elk van de landschapstypen is in de leidraad benoemd welke ruimtelijke kernkwaliteit van belang zijn. Heemstede wordt geclassificeerd als een strandwallen- en vlaktenlandschap.

Provinciale beleidslijn

Het versterken en onderling verbinden van de cultuurhistorische waardevolle landgoederen als hoofddraggers van de ruimtelijke kwaliteit staat in het beleid centraal. Bij vervanging van minder waardevolle of nog niet geheel ontwikkelde onderdelen moet nieuwe ontwerp kwaliteit worden ingezet. De Kennemerzoom (het zuidelijk deel van Kennemerland) wordt gekenmerkt door een groen karakter en allure. Om deze allure te behouden moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan hoge eisen op het gebied van kwaliteit, uitstraling, verzorging en aandacht. Verder zijn nieuwe landgoederen en buitenplaatsen mogelijk als dit leidt tot aantoonbare verbetering van de collectief beleefbare ruimtelijke kwaliteit. Dit onder voorwaarde van landschappelijke openheid en publieke toegankelijkheid (in geval van landgoederen).

De ontwikkelingen in het plangebied zijn aan de leidraad getoetst. Gezien de reeds stedelijke aard van het plangebied en

Belvédère

De provincie wil ook graag aansluiten bij de Belvédèregebieden, die door hun bijzondere aardkundige en cultuurhistorische waarden van nationale betekenis zijn en vanuit dat perspectief extra inzet behoeven. Zuid-Kennemerland is één van de 8 aangewezen gebieden, een regio waartoe Heemstede behoort. Het plangebied is echter niet van betekenis voor de belvédèregebieden.

Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

4.3.4. Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging en verplaatsing van een bouwvlak. De ontwikkeling is getoetst aan de sectorale beleidsvelden en geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling daarbinnen past.

4.4 Milieuaspecten

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

4.4.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-) belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energie energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (hierna: BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder BENG wordt verstaan.

Nieuwe ontwikkelingen

In de vorige eeuw was het gebruikelijk om elk huis en overig gebouw aan te sluiten op het elektriciteits- en gasnet. Sinds het stijgen van de gas- en elektriciteitsprijzen de afgelopen twee decennia en de bewustwording omtrent het klimaat, is men op zoek gegaan naar zuinigere en alternatieve technieken en vormen van energie. Met deze nieuwe technieken kan veel fossiele brandstof worden bespaard en kan de energierekening omlaag worden gebracht. Zie het rapport "[Op weg naar een klimaatneutrale gebouwde omgeving 2050](#)".

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 Omgevingsdienst IJmond of worden gedownload: www.menukaartduurzaambouwen.nl

Klimaatakkoord 2015

In december 2015 was er een VN-klimaatop in Parijs: de Conference of Parties (COP21). Nederland heeft ingestemd met een nieuw VN Klimaatakkoord. Het akkoord heeft als doel: de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius. Op 22 april 2016 heeft staatssecretaris Dijksma het Klimaatakkoord ondertekend namens de 28 lidstaten van de Europese Unie. Het akkoord gaat per 2020 in.

4.4.1.1 Nota Duurzaamheid 2016 – 2020

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeente Heemstede. In 2016 is de Nota Duurzaamheid 2016 – 2020 tot stand gekomen, waarin een aantal harde doelstellingen voor de komende vier jaar zijn geformuleerd:

- 14% duurzame energie in de gehele gemeente in 2020
- 1,5% energiebesparing per jaar in de gebouwde omgeving
- 100% duurzaam inkopen door de gemeentelijke organisatie
- 75% afvalscheiding in 2020 gemeentebreed

De doelstellingen zijn een concretisering van de afspraken in de Klimaatverklaring van het Klimaatverbond en het Klimaatakkoord van Parijs naar gemeentelijk niveau. De gemeente heeft de duurzaamheidsambitie verder doorvertaald naar bouwplannen. Er wordt gebruik gemaakt van het instrument “Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw).

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen. Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sub licentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

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 dit bestemmingsplan staat de gemeente aan de wieg van de ontwikkeling van de nieuwe woning op het perceel. Uitgangspunt voor de nieuwe woning is dan ook dat deze minimaal energieneutraal is en dat duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Deze voorwaarden worden meegegeven in de verkoop van het perceel. De koper zal zich daaraan moeten houden.

4.4.2 Luchtkwaliteit

4.4.2.1 Inleiding

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Hieronder zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het bestemmingsplan opgenomen.

4.4.2.2 Wettelijk kader

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. 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. 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.

4.4.2.3 Beoordeling plan

Het plan betreft een geringe planologische wijziging die niet in een betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Evenmin zijn in de nabijheid van het plangebied bronnen aanwezig die een nadelige invloed hebben op een goede luchtkwaliteit voor de nieuwe woning.

4.4.2.4 Conclusie

In het plangebied kan ruimschoots worden voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

4.4.3 Geluid

4.4.3.1 Inleiding

Voor het plangebied wordt hierna de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaaï.

4.4.3.2 Wettelijk kader

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.

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

4.4.3.3 Beoordeling plan

Het plangebied ligt niet in een zone van een weg, rail, industriegebied of de 20ke contour.

4.4.3.4 Conclusie

Geluid vormt geen belemmering bij het vaststellen van dit ruimtelijke plan.

4.4.4 Bodemkwaliteit

4.4.4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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.

4.4.4.2 Wet bodembescherming

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 waterbodembodemverontreiniging, 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.

4.4.4.3 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.

4.4.4.4 Relatie Wbb en Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wabo is de bodembescherming in de Wabo en het Bor gereguleerd: 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 treedt een omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat 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.

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 Omgevingsdienst IJmond enkele gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem. De resultaten zijn opgenomen in het milieuvadvis d.d. 19 april 2017.

4.4.4.5 beoordeling ontwikkeling

Het perceel waarop de ontwikkelingen plaatsvinden is momenteel in gebruik als woonruimte voor statushouders. Daarvoor was het vier decennia in gebruik als peuterspeelzaal. Er zijn geen verdachte omstandigheden waardoor bodemonderzoek vereist is.

4.4.4.6 Conclusie bodemkwaliteit

Op grond van de beschikbare bodeminformatie worden er geen belemmeringen verwacht voor een gewijzigd gebruik van het perceel. De onderzoeken zijn echter gedateerd. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zal een actueel bodemonderzoek volgens de NEN 5740 moeten worden ingediend.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft 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.

Rondom het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met een hindercontour waarmee bij dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals chemicaliën, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon dan wel deel uitmakend van een groep. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met een nabijgelegen risicobron. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.

4.6.2 Beoordeling plangebied

Ten behoeve van een goede beoordeling van het externe veiligheidsrisico is de risicokaart geraadpleegd.

Plaatsgebonden risico

Uit de figuur blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een $PR=10^{-6}$ contour van een risicovolle activiteit. Vaststelling van het plan leidt ten aanzien van de grenswaarden niet tot een knelpunt als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT).

Groepsrisico

Vaarwegen (BEVT)

Het plangebied ligt op 155 meter van de Leidsevaart. Dit betekent dat het plangebied zowel binnen de zone van 200 meter voor ruimtelijke maatregelen als binnen het invloedsgebied (GF3, 355 m) Over dit water worden echter geen gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Wegen (BEVT)

Het plangebied ligt op 365 meter van de Herenweg (N208). Dit betekent dat het plangebied buiten de zone van 200 meter voor ruimtelijke maatregelen en buiten het invloedsgebied (cat. GF3, 355 m) ligt.

Buisleidingen (BEVB)

In de nabijheid het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor het groepsrisico in het kader van het BEVB beoordeeld moet worden.

LPG-tankstation (BEVI)

Aan de Leidsevaartweg is een LPG tankstation gelegen. Het LPG tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van die contour.

Er is gelet op het vorenstaande geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

4.6.3 Conclusie externe veiligheid

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

4.7 Verkeer en parkeren

Het perceel is bereikbaar vanaf de Herenweg via de Rijnlaan en Reggelaan. Op het terrein moeten twee parkeerplaatsen worden opgelost, gelijk aan de norm voor woningen in het dure segment. Een garage telt niet als volle parkeerplaats mee.

4.8 Kabels en leidingen

Onder het kadastrale perceel Heemstede, sectie B, nummer 10707 loopt een watertransportleiding. Kortgeleden is het perceel door de gemeente aangekocht van Waternet. Waternet stoot percelen af die voor Waternet niet van strategisch belang zijn en waarbij de onbelemmerde ligging van de watertransportleiding ook via een erfdienstbaarheid of opstalrecht kan worden geregeld. Het perceel is vervolgens bij de ontwikkeling betrokken en mag als tuin worden ingericht. Een dubbelbestemming maakt dat er geen bebouwing of diepwortelende beplanting in de nabijheid van de watertransportleiding gerealiseerd mag worden. Daarnaast is tevens in de akte voor het recht van opstal geregeld dat de eigenaar het perceel niet mag beplanten of bebouwen. Dit recht van opstal gaat als zakelijk recht mee op de nieuwe eigenaar van het perceel.

5. Juridische aspecten

5.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Reggelaan 14 Heemstede” bestaat uit een verbeelding (digitale plankaart), regels en een toelichting met bijlagen.

5.2 Verbeelding

Op de digitale 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 digitale 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 digitale verbeelding zijn zowel de huidige planologische regimes voor het gebied als de nieuwe regels over de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen uitgangspunt geweest.

5.3 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.

5.3.1 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 bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Er zijn regelingen opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen, dakopbouwen en nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van parkeren en verkeervoorzieningen zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die in acht genomen moeten worden bij bouwen of het gebruiken van gronden of gebouwen op grond van de bestemmingsregels.

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

Overgangsbepalingen

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 bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotbepaling

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

5.3.2 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 het bevoegd gezag kan 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 het bevoegd gezag kan 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.
- Wijzigingsbevoegdheden: hierin is in voorkomende gevallen bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mogen wijzigen.

5.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

5.4.1 Ruimtelijke visie op het plangebied

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet zijn de keuzes van de variantenstudie voor het perceel en de wijze van bestemmen zoals in Heemstede in bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Dat wil zeggen een bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van het perceel en een bestemming 'Wonen' voor het overige woonperceel. Het hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak opgericht.

5.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbouw

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 afstand op 3 meter achter de voorgevel terwijl de grens bij andere woningen op 6 meter achter de voorgevel ligt. Het vergunningvrije bouwen biedt echter, als aan een serie voorwaarden wordt voldaan, de mogelijkheid om al vanaf 1 meter 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 meter achter de voorgevel. Deze afstand biedt voldoende bouw mogelijkheden en waarborgt het hierboven beschreven gewenste straatbeeld. Bovendien wordt met deze afstand aansluiting gevonden op het vergunningvrije bouwen; de afstand tot de voorgevel mag dan groter zijn maar het bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld weer meer ruimte tot het bouwen in de perceelgrens dan het vergunningvrije bouwen biedt. Er is dan ook voor gekozen de afstand van 3 meter achter de voorgevel in heel Heemstede als uitgangspunt te hanteren; uiteraard kan deze afstand in individuele gevallen afwijken om bestaande rechten te waarborgen.

Maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing

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 bebouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningsvrij 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 aanvaardbaar is. Voor de nieuwe 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 vrij grote kavels en een volledig bebouwde kleine kavel een stedenbouwkundig onwenselijk beeld oplevert is ervoor gekozen in de nieuwe bestemmingsplannen een regeling aan deze erfbebouwingsregeling toe te voegen: er mag 70m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven.

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 een erker in de bouwlagen is 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 goed is vastgelegd. Het wordt het bestemmingsplannen toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. dit was voorheen niet toegestaan.

Dakterrassen

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

In de oudere bestemmingsplannen zijn dakterrassen op een onduidelijke manier geregeld. De nieuwe manier van bestemmen geeft duidelijkheid voor de inwoners van Heemstede. Het op de oude manier blijven toepassen van onduidelijke regels, geeft altijd aanleiding voor discussie.

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. Daarenboven 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 bestemmingsplannen 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

In de regels is opgenomen dat er onder het gehele bouwblok een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid ontheffing 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.

5.4.3 Specifieke toelichting op de regels

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.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op het verkeers- en verblijfsgebied.

Wonen

De huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in de omgeving van de Reggelaan wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate bepalend geweest voor de gekozen stedenbouwkundige opzet.

5.4.4 Aanvullende bestemmingen

Waterleiding (dubbelbestemming)

Door het plangebied loopt een watertransportleiding. Deze is aangegeven met de dubbelbestemming "Leiding-water". 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.

Waarde-archeologie (dubbelbestemming)

In paragraaf 2.4.1 is beschreven welke archeologische waarden in het plangebied worden beschermd. De betreffende archeologievlak is opgenomen in de verbeelding en verbonden aan de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 6".

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van 10.000 m² 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 (verkennend) 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 versterking van in de grond aanwezige waarden door bepaalde werkzaamheden in de grond tegengaat.

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Resultaten vooroverleg

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 ontwerpbestemmingsplan 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.

6.1.1 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:

- *Ministerie van Infrastructuur en Milieu*
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft aangegeven alleen overleg te willen voor plannen waarbij nationale belangen in het geding zijn. Deze zijn in het bestemmingsplan niet aanwezig.
- *Provincie Noord-Holland*
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het "Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012" vastgesteld. Hierin staat aangegeven wanneer de provincie van mening is dat geen vooroverleg nodig is. In het periodieke dienstenoverleg tussen de gemeente en de provincie is ook voor dit bestemmingsplan bevestigd dat geen vooroverleg nodig is.
- *Hoogheemraadschap van Rijnland*
Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de relevante wateraspecten. Het hoogheemraadschap heeft op 6 april 2017 laten weten in het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.
- NV Watertransportleidingenbedrijf Kennemerland / Waternet
Van Waternet is geen reactie ontvangen.

6.1.2 Betrekken van inwoners

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject met omwonenden van het perceel. De omwonenden hebben het college en de raad twee varianten voor de invulling van het perceel voorgehouden, waarbij het college op advies van de commissie Ruimte heeft besloten variant 2 in procedure te brengen.

6.2 Uitvoerbaarheid

6.2.1 Planschade

Voor de beoordeling van de planschaderisico's is een analyse opgesteld. Uit deze analyse volgt dat er geen planschaderisico bestaat.

6.2.2 Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. Besloten kan worden om geen exploitatieplan op te stellen als

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Van de bovengenoemde situaties is sprake. Er is daarom afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

6.3 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Reggelaan 14 Heemstede". De nota is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

6.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Op het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Alle inpassingen zijn vervat in het “Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Reggelaan 14 Heemstede” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 25 april 2017”. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

Bijlage 1: De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede'.

Bijlage 2: Overzicht wijzigingen bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Reggelaan 14 Heemstede’

Inleiding

In reactie op het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Op de volgende pagina's zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ingekomen zienswijzen hebben geen gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Ontvankelijkheid

De aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, op woensdag 14 juni 2017 gepubliceerd in de Staatscourant, in de Heemsteder en op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl). 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. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op donderdag 15 juni 2017. De termijn van terinzagelegging eindigde daarmee op woensdag 26 juli 2017.

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 en in te zien op het raadhuis.

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1.	1. Reclamante geeft aan dat het perceel in kwestie in het bestemmingsplan wisselend wordt aangeduid met Reggelaan 14 en 14a of één daarvan. Dit acht zij onduidelijk. 2. Reclamante geeft aan dat zij het niet eens is met de bouwmogelijkheden voor een dakterras op aan- en uitbouwen, de toegenomen bouwhoogte en de verschuiving van het bouwvlak. Zij vraagt om een kwalitatieve verplichting op te nemen dat dakterrassen, alsmede ondergeschikte bouwdelen die tot een verhoging van het bouwwerk leiden, niet zijn toegestaan. Ten slotte merkt reclamante op dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijke melding maakt van de hoogte van de bebouwing.	Het bestemmingsplan 'Reggelaan 14 te Heemstede' heeft betrekking op een gedeelte van het perceel Heemstede, sectie B, nummer 9853 en van sectie B, nummer 10707. Deze percelen zijn in de huidige situatie plaatselijk bekend als Reggelaan 14 en 14a te Heemstede. Als het bestemmingsplan is uitgevoerd bestaat het perceel alleen als Reggelaan 14. Dat is de reden dat het bestemmingsplan 'Reggelaan 14' heet en dat in het bestemmingsplan het perceel hoofdzakelijk zo wordt aangeduid. Uit de verbeelding en toelichting blijkt onmiskenbaar op welke gronden het bestemmingsplan betrekking heeft, zodat van een onduidelijke informatieverstrekking geen sprake is. De bouwrechten in het bestemmingsplan zijn conform het in Heemstede gevoerde planologische beleid. Dat betekent dat dakterrassen en ondergeschikte bouwdelen bij recht op alle percelen met de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan, zo ook bij de percelen aan de Regge- en Dinkellaan. Dit houdt ook in dat er geen kwalitatieve verplichting zal worden opgenomen om die bouwrechten bij specifiek dit perceel te beperken. Het naar voren schuiven van het bouwvlak maakt naar onze mening niet dat de gevolgen voor de aangrenzende percelen onevenredig zijn. Het oorspronkelijke bouwvlak lag op 38,4 meter van het bouwvlak van de woning van reclamante. Het nieuwe bouwvlak op het perceel Reggelaan 14 ligt op 34,2 meter. De bouwhoogte op het perceel zonder ondergeschikte bouwdelen en balustrades is 3 meter. In het huidige bestemmingsplan is de bouwhoogte voor het hoofdgebouw 3,5 meter, waarop ook ondergeschikte bouwdelen en balustrades mogelijk zijn.

De bouwhoogte neemt daarom per saldo af. Niet valt in te zien hoe het uitzicht van reclamant door de verschuiving van het bouwvlak op onaanvaardbare wijze wordt belemmerd.

Ook moet worden opgemerkt dat in het huidige bestemmingsplan bouwwerken zijn toegestaan die weliswaar momenteel niet zijn gebouwd, maar wel bij recht zijn toegestaan. Dit betreft onder meer speelvoorzieningen in de bestemming 'Groen' die tot 4 meter hoog en op een groot gedeelte van de bestemming 'Groen' gerealiseerd kunnen worden. Een onbelemmerd uitzicht was daarmee al niet verzekerd.

3. Reclamante geeft aan dat naar haar idee de bouwmogelijkheden in planologisch nadelige zin toenemen.

In relatie tot hetgeen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West' op het perceel mogelijk maakt, nemen de bouwmogelijkheden per saldo af. In haar reactie miskent reclamante dat in de huidige planologische situatie eveneens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk zijn, al dan niet met dakterrassen en ondergeschikte bouwdelen.

Daarenboven kan het volledige bouwvlak binnen de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'Speelvoorziening' worden benut voor het realiseren van speelvoorzieningen (ca. 110m²).

Het klopt dat het perceel Reggelaan 12 door aankoop van een deel van het voormalige perceel Reggelaan 14 in oppervlakte toeneemt. Dat maakt niet dat de bouwmogelijkheden ook naar rato toenemen. Het bestemmingsplan bepaalt dat de maximaal toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel, ongeacht de grootte, maximaal 70 m² bedraagt. Door aankoop van het perceel

door de eigenaren van Reggelaan 12 is het wel mogelijk de erfbouwning beter te situeren. Door de toename van het oppervlakte nemen wel de vergunningsvrije bouw mogelijkheden toe, maar de effecten daarvan zullen met name op het achtererf merkbaar zijn. Het zij-erf kan in de huidige situatie tussen de beide hoofdgebouwen al worden volgebouwd.

4. Reclamante geeft aan dat er geen planschade in de verkoopprijs van het perceel is verdisconteerd.

Naar ons oordeel is er geen sprake van planschade. Al zou daarvan sprake zijn, dan wijst jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit dat ontwikkelingen die in de lijn der verwachtingen liggen, tot het normaal maatschappelijk risico behoren. Van een dergelijke ontwikkeling is sprake. Het huidige bestemmingsplan staat zowel een maatschappelijke functie als een woonfunctie toe. Per saldo wordt daarom alleen het bouwvlak verplaatst en wordt de maatschappelijke functie wegbestemd. Dat is een normale ontwikkeling, die passend is in een woonbuurt. Uit de genoemde jurisprudentie kan worden afgeleid dat in een dergelijke situatie percentages tot 5% van de woningwaarde tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Ook om die reden is er geen aanleiding om in de verkoopprijs van het perceel Reggelaan 14 tegemoetkomingen in planschade te verdisconteren.

5. Reclamante vindt dat onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd ten aanzien van het Groenbeleidsplan 2014.

Ons is niet duidelijk waar reclamante op doelt. De ontwikkeling is getoetst aan het Groenbeleidsplan en voldoet.

6. Reclamante geeft voorts aan dat er onvoldoende is onderbouwd dat het plan voldoet aan de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura2000 gebied of een gebied dat is aangewezen voor het NNN. Derhalve is van gebiedsbescherming geen sprake.

Soortenbescherming

Reclamante impliceert dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is en zo ja, of deze kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet redelijkerwijs kan vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In de plantoelichting is ingegaan op de effecten van het plan op de in de omgeving aanwezige flora en fauna. Volgens de toelichting heeft het in het plan voorziene initiatief geen nadelige effecten op de natuurwaarden in omliggende gebieden, omdat het initiatief op ruime afstand van deze gebieden plaatsvindt en omdat geconcludeerd kan worden dat gezien het karakter van de omgeving (woongebied) en de locatie zelf (kinderdagverblijf/thans woning) dit niet als verblijfplaats zal dienen voor beschermde soorten. Deze conclusies zijn door reclamante niet gemotiveerd weersproken.

De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

7. Reclamante geeft aan dat voorbij wordt gegaan aan het provinciaal Milieubeleidsplan 2015–2018.

Reclamante heeft deze grond niet onderbouwd, zodat deze onbesproken blijft.

8. Volgens reclamante worden in het plan onvoldoende richtlijnen gegeven om een duurzame woning te bouwen, over de daadwerkelijke ligging van het bouwvlak en de meetpunten (peil).

In een bestemmingsplan mogen geen regels worden opgenomen die strengere eisen aan bouwwerken stellen dan in het Bouwbesluit is voorzien. De gemeente is als eigenaar van de gronden zelf bij de verkoop van de grond en zal via die weg met de aankopende partij afspraken maken over de ontwikkeling van een duurzame woning.

De andere aangevoerde punten missen feitelijke grondslag. Het bouwvlak is in de verbeelding bepaald en het peil volgt uit de planregels.

9. Reclamante merkt ten slotte op dat de gemeente financieel wint aan het verloren gaan van groen en het verplaatsen van het bouwvlak.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen nadat een groep omwonenden in samenspraak twee varianten hebben aangedragen, waarbij uiteindelijk daarvan een variant tot het bestemmingsplan heeft geleid. Er zullen altijd voor- en tegenstanders voor die keuze zijn, dat was ook het geval geweest als voor de andere variant was gekozen. De insteek van de procedure is voor de gemeente niet het financieel gewin maar het vinden van een passende vervolgfunctie voor een perceel waarvoor de gemeente geen noodzaak meer heeft om dat in eigen beheer te houden. Daarbij geldt ook dat de gemeente marktconforme prijzen moet hanteren en de prijs voor het perceel via taxatie van een onafhankelijke partij tot stand is gekomen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Reclamante wenst de groenstrook te behouden.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen nadat een groep omwonenden in samenspraak twee varianten hebben aangedragen, waarbij uiteindelijk daarvan een variant tot het bestemmingsplan heeft geleid. In deze variant verdwijnt de groenstrook. Er zullen altijd voor- en tegenstanders voor die keuze zijn, dat was

ook het geval geweest als voor de andere variant was gekozen.

Het wordt ingezien dat de groenstrook voor veel bewoners van belang is. Door het gebruik van het terrein had de groenstrook een semi openbaar karakter, ondanks dat het geen openbaar perceel is. Opgemerkt moet worden dat de groenstrook altijd onderdeel heeft uitgemaakt van het perceel waarop het schooltje staat, zowel kadastraal maar ook in functioneel verband. De groenstrook heeft de huidige inrichting sinds 2003. Het eerdere schoolgebouw stond dwars op het perceel en blokkeerde toen ook zicht op Ipenrode. De groenstrook maakt eveneens geen onderdeel uit van de groenhoofdstructuur.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

-
3. 1. Reclamante wenst de groenstrook te behouden.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen nadat een groep omwonenden in samenspraak twee varianten hebben aangedragen, waarbij uiteindelijk daarvan een variant tot het bestemmingsplan heeft geleid. In deze variant verdwijnt de groenstrook. Er zullen altijd voor- en tegenstanders voor die keuze zijn, dat was ook het geval geweest als voor de andere variant was gekozen.

Volledigheidshalve wordt ten aanzien van het karakter van de groenstrook nog het volgende nog opgemerkt. Het wordt ingezien dat de groenstrook voor veel bewoners van belang is. Door het gebruik van het terrein had de groenstrook een semi openbaar karakter, ondanks dat het geen openbaar perceel is. Opgemerkt moet worden dat de groenstrook altijd onderdeel heeft uitgemaakt van het perceel waarop het schooltje staat, zowel kadastraal maar ook in functioneel verband. De groenstrook

	heeft de huidige inrichting sinds 2003. Het eerdere schoolgebouw stond dwars op het perceel en blokkeerde toen ook zicht op Ipenrode.
Reclamante vindt dat het wegbestemmen van het groen niet in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.	Bij het opstellen van de varianten hebben de deelnemers aan het overleg vanuit de gemeente vrijheid meegekregen om de varianten vorm te geven. Voorafgaand daaraan is wel beoordeeld welke harde kaders daarbij moesten worden meegegeven. De groenstrook heeft op zichzelf niet een bijzondere waarde waardoor die niet in de ontwikkeling zou mogen worden betrokken. De groenstrook maakt eveneens geen onderdeel uit van de groenhoofdstructuur. In tegenstelling tot reclamante betoogt achten wij de ontwikkeling niet strijdig met het gevoerde gemeentelijke beleid.
2. Reclamante vindt de ontwikkeling op het perceel niet duurzaam als eerst voor het huisvesten van statushouders wordt geïnvesteerd. Het afbreken van de woning vindt reclamante kapitaalsvernietiging.	Het gebouw op het perceel is gerealiseerd om een maatschappelijke functie te vervullen. Het is geschikt gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van statushouders. Daarmee is het nog niet geschikt om als volwaardige woning te verkopen. Er is daarom ervoor gekozen het perceel als bouwkvael aan te bieden zodat met de meest moderne technieken een duurzame woning gebouwd kan worden. Opgemerkt wordt dat ook in de variant dat de bestaande woning wordt verkocht, het de eigenaar vervolgens vrij staat om de woning te slopen en binnen het bouwvlak een nieuwe woning te bouwen.
3. Reclamante vindt de verkoop van de zijstroken van het perceel aan de eigenaren van de belendende percelen in strijd met de marktwerking.	Het perceel Reggelaan 14 is samen met het perceel Reggelaan 14a van behoorlijke omvang. Door de herschikking van het bouwvlak kunnen stroken grond aan de zijkant van het perceel aan de eigenaren van de belendende percelen worden verkocht. Een courant bouwperceel van ca. 700 m² gaat dan in de verkoop. Voor de te

verkopen grond wordt een marktconforme prijs gevraagd, die via taxatie is bepaald. Niet valt in te zien hoe de gemeente hiermee in strijd met enig wettelijk voorschrift handelt.

4. Reclamante geeft aan dat groenvoorziening verloren gaat omdat aan de oostzijde van het perceel door de eigenaar van het aangrenzende perceel gebouwd gaat worden. Reclamante mist voorschriften voor bebouwing op die gronden.

Het perceel Reggelaan 14 heeft aan de oostzijde op dit moment de bestemming 'Maatschappelijk', 'Tuin' en 'Verkeer'. Niet valt in te zien hoe door de verkoop van het perceelgedeelte groenvoorziening verloren gaat.

Het perceel Reggelaan 12 zal door aankoop van een deel van het voormalige perceel Reggelaan 14 in oppervlakte toeneemt. Dat maakt niet dat de bouwmogelijkheden ook naar rato toenemen. Het bestemmingsplan bepaalt dat de maximaal toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel, ongeacht de grootte, maximaal 70 m² bedraagt. Door aankoop van het perceel door de eigenaren van Reggelaan 12 is het wel mogelijk de erfbouw beter te situeren. Door de toename van het oppervlakte nemen wel de vergunningsvrije bouwmogelijkheden toe, maar de effecten daarvan zullen met name op het achtererf merkbaar zijn. Het zij-erf kan in de huidige situatie tussen de beide hoofdgebouwen al worden volgebouwd.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Reclamante hecht waarde aan de zichtlijn naar het landgoed van Ipenrode. Het wegbestemmen van het groen is enkel ingegeven door financieel gewin.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen nadat een groep omwonenden in samenspraak twee varianten hebben aangedragen, waarbij uiteindelijk daarvan een variant tot het bestemmingsplan heeft geleid. In deze variant verdwijnt de groenstrook. Er zullen altijd voor- en tegenstanders voor die keuze zijn, dat was ook het geval geweest als voor de andere

variant was gekozen.

Financieel gewin speelt bij het bestemmingsplan geen rol. Dat is nimmer een uitgangspunt voor de gemeente. Dat volgt ook uit de voorgeschiedenis van de procedure. De gemeente was eerst voornemens te onderzoeken om twee woningen op het perceel te realiseren (zie collegebesluit 12 mei 2015). Omwille van burgerparticipatie is er in plaats daarvan gekozen om de bewoners met een invulling van het plangebied te laten komen. Door dat initiatief is uiteindelijk gekozen voor maximaal 1 woning. Het spreekt voor zich dat daarmee een veel lagere opbrengst te realiseren is. De bezuinigingsopgave voor het perceel kan daarmee niet worden gehaald en desondanks heeft de commissie Ruimte met variant 2 ingestemd (zie ook collegebesluit 16 februari 2016).

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

-
- | | | |
|--------|---|---|
| 5 & 6. | 1. Door het verdwijnen van de groenstrook is de zichtlijn naar het achterliggende Ipenrode verdwenen. | Het klopt dat er vanaf de Reggelaan een doorkijk mogelijk is naar Ipenrode. De doorkijk geeft een blik op de groene omkadering van het landgoed. Hoewel begrijpelijk is dat reclamant het beeld op het groen waardeert, vertegenwoordigt de zichtlijn in stedenbouwkundig opzicht geen bijzondere waarde. |
| | 2. het opofferen van de groenstrook is in strijd met het groenbeleidsplan. | In de toelichting is opgenomen dat de ambitie van de gemeente gelegen is in behoud en herstel van groen. Het beleid zet ontwikkelingen niet geheel op slot. In dit geval is de ontwikkeling ingestoken vanuit diverse omwonenden van het perceel waarbij twee varianten zijn ontwikkeld. De gemeenteraad volgt nu invulling van het plangebied op basis van één van deze varianten. Hierbij komt de groenstrook, die geen onderdeel uitmaakt van de |

hoofdgroenstructuur, te vervallen. Wij begrijpen dat waar er voorstanders zijn voor die keuze, er ook tegenstanders zijn. Dat maakt niet dat de ontwikkeling niet ruimtelijk aanvaardbaar is of in strijd met het beleid.

3. Groen is in de rivierenbuurt maar beperkt voor handen. De weinige plekken die er zijn mogen niet verdwijnen.

Zie bovenstaande beantwoorden. Daar waar mogelijk wordt groen in de wijk teruggebracht.

4. Door groenverlies zal ook waardedaling van huizen plaatsvinden. In de planschaderisicoanalyse is daar geen aandacht besteed.

In tegenstelling tot reclamante betoogt zijn de gevolgen van de bestemmingswijziging van de bestemming 'Groen' betrokken in de risicoanalyse. In de planschaderisicoanalyse is een planvergelijking tussen het huidige en het op te stellen bestemmingsplan gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van planmaximalisatie, dat wil zeggen een voor belanghebbenden meest nadelige invulling van beide bestemmingsplannen. Daarvan uitgaande moet worden geconcludeerd dat de bestemming 'Groen' geen blijvende inrichting met hoog opgaand groen garandeert en dat tevens voor een groot deel van de groenstrook speelvoorzieningen tot 4 meter hoog mogelijk waren.

5. Reclamante geeft aan dat de procedure er alle schijn van heeft dat er al een anterieure overeenkomst is toegezegd en de verkoop en overdracht van de betreffende percelen is vastgesteld. Reclamante vraagt toezending van de overeenkomsten.

Er zijn geen overeenkomsten.

Bovendien is er geen sprake van een anterieure overeenkomst omdat het perceel eigendom is van de gemeente en het perceel na bestemmingswijziging als bouwkwavel te koop wordt aangeboden. Alle kosten voor de gemeente zijn in de verkoopprijs verdisconteerd.

6. Reclamante vindt dat het niet wenselijk is dat de nieuwe eigenaar bouwwerken mag oprichten waar nu de groenstrook ligt.

Dit is het gevolg van het bestemmingsplan dat op basis van voorgedragen varianten tot stand komt.

- | | |
|--|---|
| 7. Bijlagen 1 en 2 ontbreken bij het ontwerpbestemmingsplan. | De zienswijze kunnen worden ingediend nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Daarom wordt bijlage 1 pas bij vaststelling van het bestemmingsplan aangehecht. Hetzelfde geldt voor bijlage 2, waarin de wijzigingen (komen te) staan die in het bestemmingsplan zijn verwerkt naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp. |
| 8. De groenstrook staat niet op de groenuitgiftekaart en kan daarom niet worden verkocht. | De groenstrook wordt niet separaat als snippergroen verkocht maar maakt onderdeel uit van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de percelen worden ontwikkeld. Het gronduitgiftebeleid is hierop niet van toepassing. |
| 9. Reclamante bestrijdt de conclusie in de planschade-risicoanalyse dat schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort. | Dit standpunt is door reclamante niet verder onderbouwd zodat het verder onbesproken blijft. |

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

-
- | | | |
|----|--|--|
| 7. | 1. benoeming kavel: het is onjuist om Reggelaan 14 en 14a als één perceel in de tekening te presenteren. | Het plangebied betreft beide percelen en na splitsing en verkoop van de percelen is enkel sprake van Reggelaan 14. Nummer 14a zal worden ingetrokken. |
| | 2. Reclamant stelt vragen over de verkoop van de percelen en de bouwmogelijkheden op die percelen. | De ontwikkeling van het plangebied is tot stand gekomen na een participatietraject met diverse omwonenden waarbij uiteindelijk twee varianten zijn ontwikkeld. Uiteindelijk is voor de variant gekozen waarbij aan weerskanten van het toekomstige perceel grond aan de eigenaren van de belendende percelen wordt verkocht. Dat is de aanleiding voor de keuze in dit bestemmingsplan. De waarde van de percelen is getaxeerd via onafhankelijke taxateurs. De bouwmogelijkheden zijn af te leiden aan de hand van de planregels en het Besluit |

omgevingsrecht.

De school zal door de gemeente worden gesloopt en het kavel wordt bouwrijp opgeleverd aan de koper(s).

3. Reclamant wijst op de kosten die zijn gemaakt om de huisvesting van statushouders mogelijk te maken en de bijkomende kosten als de school gesloopt moet worden. Dat geeft een verlies en toont weifelend beleid aan.

Toen de vluchtelingencrisis uitbrak en het Rijk gemeenten vroeg om statushouders te huisvesten hebben diverse gemeenten op die vraag ingesprongen door gebruik te maken van gemeentelijke opstallen. Zo ook de gemeente Heemstede. Inmiddels is gebleken dat de behoefte aan tijdelijke huisvesting voor statushouders niet meer aanwezig is en komt de school leeg te staan. De gemeente heeft geen belang meer bij behoud van het perceel zodat het kan worden afgestoten. De keuze voor de vervolgfunctie is ingegeven door overleg met omwonenden. Van weifelend beleid is daarom geen sprake.

Dat verlies wordt gemaakt is een niet met feiten en cijfers onderbouwde stelling die overigens ook onjuist is. Reclamant had dat kunnen opmaken aan de hand van de bestuurlijke besluiten, die via de website van de gemeente openbaar toegankelijk zijn.

4. Reclamant vraagt de gemeente niet meer te benadrukken dat het hier om de bouw van een duurzame woning gaat.

Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. De bestemming 'Groen' zoals in het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West' is opgenomen is bindend. De gemeente omzeilt met het ontwerpbestemmingsplan een "verandering bestemmingsplan procedure".

Het is niet duidelijk wat reclamant hiermee bedoelt. Voor zover reclamant beoogt te zeggen dat voor het perceel Reggelaan 14a geen bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd mist dat argument feitelijke grondslag.

6. Reclamant geeft aan dat omwonenden het niet eens zijn met het verlies van groen en dat geldelijk gewin een grote rol speelt.

In de toelichting is opgenomen dat de ambitie van de gemeente gelegen is in behoud en herstel van groen. Het beleid zet ontwikkelingen niet geheel op slot. In dit geval is de ontwikkeling ingestoken vanuit diverse omwonenden van het perceel waarbij twee varianten zijn ontwikkeld. De gemeenteraad volgt nu invulling van het plangebied op basis van één van deze varianten. Hierbij komt de groenstrook, die geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur, te vervallen. Wij begrijpen dat waar er voorstanders zijn voor die keuze, er ook tegenstanders zijn. Dat maakt niet dat de ontwikkeling niet ruimtelijk aanvaardbaar is of in strijd met het beleid.

Financieel gewin speelt bij het bestemmingsplan geen rol. Dat is nimmer een uitgangspunt voor de gemeente. Dat volgt ook uit de voorgeschiedenis van de procedure. De gemeente was eerst voornemens te onderzoeken om twee woningen op het perceel te realiseren (zie collegebesluit 12 mei 2015). Omwille van burgerparticipatie is er in plaats daarvan gekozen om de bewoners met een invulling van het plangebied te laten komen. Door dat initiatief is uiteindelijk gekozen voor maximaal 1 woning. Het spreekt voor zich dat daarmee een veel lagere opbrengst te realiseren is. De bezuinigingsopgave voor het perceel kan daarmee niet worden gehaald en desondanks heeft de commissie Ruimte met variant 2 ingestemd (zie ook collegebesluit 16 februari 2016).

7. Reclamant meent dat door de verkoop van grond aan de eigenaren van de belendende percelen een klein perceel overblijft dat ingeklemd is tussen bebouwing.

Het perceel dat in de verkoop komt zal circa 700 m² groot zijn. Dat is in verhouding tot de percelen in de rivierenwijk bovengemiddeld groot. Het standpunt van reclamant mist daarom feitelijke grondslag.

8. Reclamant vraagt om de situatie te houden zoals die is. 9. Reclamant vraagt zich af wie aan de procedure en verkoop verdiend. 10. Reclamant geeft mee om het gehele perceel groen te maken.	Verzoek wordt ter kennisgeving aangenomen. In de onderhavige procedure gaat het er niet om hoeveel er verdiend kan worden. Zie daarvoor het antwoord op punt 6. De gemeente heeft geen belang meer bij behoud van het perceel en wenst het te koop aan te bieden. De wet schrijft voor dat de gemeente een marktconforme prijs voor het perceel ontvangt. Die prijs is tot stand gekomen door taxatie van onafhankelijke deskundigen. Dit punt wordt eveneens ter kennisgeving aangenomen. Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
8. 1. bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan spreekt alleen over de wijziging van de bestemming voor de peuterspeelzaal en niet over de groenstrook. 2. De groenstrook geeft een mooie doorkijk naar Ipenrode. Deze groenstrook gaat verloren en dat is in tegenspraak met het	Een bekendmaking bevat alleen een korte zakelijke samenvatting. In de kern betreffen de percelen een peuterspeelzaal met daarbij behorende voorzieningen. De groenstrook behoorde tot de peuterspeelzaal. Daar getuigt de nadere aanduiding voor speelvoorzieningen binnen de groenbestemming van. Tevens is het kadastraal één perceel (behoudens het later aangekochte gedeelte ten noorden van het perceel). Op ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en bij de publieksbalie kon het volledige plan worden ingezien. Daar wordt in de bekendmaking naar verwezen. Belangstellenden kunnen daarom van het volledige plan kennisnemen. De zienswijze van reclamante wijst erop dat zij dat ook heeft gedaan. Het klopt dat er vanaf de Reggelaan een doorkijk mogelijk is naar Ipenrode. De doorkijk geeft een blik op de groene omkadering van het landgoed. Hoewel

groenbeleidsplan en het regionale beleidsplan Metropoolregio Amsterdam.

Ook het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West' bestemd de groenstrook voor 10 jaar.

Reclamante vindt het een drogreden dat het verlies van groen in de wijk wordt gecompenseerd.

begrijpelijk is dat reclamant het beeld op het groen waardeert, vertegenwoordigt de zichtlijn in stedenbouwkundig opzicht geen bijzondere waarde.

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen nadat een groep omwonenden in samenspraak twee varianten hebben aangedragen, waarbij uiteindelijk daarvan een variant tot het bestemmingsplan heeft geleid. In deze variant verdwijnt de groenstrook. Er zullen altijd voor- en tegenstanders voor die keuze zijn, dat was ook het geval als voor de andere variant was gekozen. Omdat de gemeente de behoefte aan groen door omwonenden in algemene zin maar ook in dit specifieke geval begrijpt, wordt aangeboden om groen waar mogelijk te compenseren.

Bij het opstellen van de varianten hebben de deelnemers aan het overleg vanuit de gemeente vrijheid meegekregen om de varianten vorm te geven. Voorafgaand daaraan is wel beoordeeld welke harde kaders daarbij moesten worden meegegeven. De groenstrook heeft op zichzelf niet een bijzondere waarde waardoor die niet in de ontwikkeling zou mogen worden betrokken. In tegenstelling tot reclamante achten wij de ontwikkeling niet strijdig met het gevoerde gemeentelijke en regionale beleid.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar. Er staat geen rechtsregel in de weg aan het eerder herzien van een bestemmingsplan.

3. Financieel gewin gaat boven duurzaamheid en groenbeleving. Dat blijkt uit de keuze voor variant 2 in plaats van optie 1, die is gemaakt nadat burens extra

Financieel gewin speelt bij het bestemmingsplan geen rol. Dat is nimmer een uitgangspunt voor de gemeente. Dat volgt ook uit de voorgeschiedenis van de procedure. De gemeente was eerst

geld boden bovenop de
taxatiewaarde van de te
verkopende perceelgedeelten.

voornemens te onderzoeken om twee
woningen op het perceel te realiseren (zie
collegebesluit 12 mei 2015). Omwille van
burgerparticipatie is er in plaats daarvan
gekozen om de bewoners met een invulling
van het plangebied te laten komen. Door
dat initiatief is uiteindelijk gekozen voor
maximaal 1 woning. Het spreekt voor zich
dat daarmee een veel lagere opbrengst te
realiseren is. De bezuinigingsopgave voor
het perceel kan daarmee niet worden
gehaald en desondanks heeft de commissie
Ruimte met variant 2 ingestemd (zie ook
collegebesluit 16 februari 2016).

Tegen de afspraken in kan
straks op het perceel naast een
woning extra bebouwing komen
voor de belendende percelen.
Reclamante geeft mee om voor
de percelen een
maximumpercentage aan
bebouwing op te nemen.

Niet valt in te zien hoe het
bestemmingsplan tegen afspraken in gaat.
Het bestemmingsplan komt tot stand op
basis van één van de twee varianten die
door diverse omwonenden zijn
voorgedragen. In variant 2 is opgenomen
dat delen van het perceel aan de eigenaren
van de belendende percelen wordt verkocht.
Het bestemmingsplan is hiermee in lijn.
Overigens blijft de erfbouwingsregeling
van het huidige bestemmingsplan op gelijke
wijze gelden op de nieuwe percelen. Dat wil
zeggen dat de maximum oppervlakte
vergunningsplichtige bouwwerken gelijk
blijft (70 m²), ondanks dat de oppervlakte
van de percelen Reggelaan 12 en 16
toeneemt. Vergunningsvrij nemen de
bouw mogelijkheden wel iets toe.

4. Reclamante vindt het afbreken
van het schoolgebouwtje na de
gedane investeringen niet
duurzaam.

De bestaande bebouwing op het perceel is
niet opgericht als woning maar als een
utiliteitsgebouw. Dat maakte dat
aanpassingen nodig waren om het gebouw
geschikt te maken voor bewoning. Hoewel €
40.000 veel geld is, betekent die investering
niet dat de woning daarmee ook
toekomstbestendig is. In dit geval hebben
wij besloten dat sloop en nieuwbouw op
deze locatie beter is. Overigens volgt deze
keuze ook uit variant 2.

Reclamante vraagt zich af welke duurzaamheidseisen gaan gelden voor de nieuwe woning.

In het bestemmingsplan kunnen geen strengere eisen aan een woning worden gesteld dan het Bouwbesluit bevat. Via de verkoop van het perceel wordt daarom in onze duurzaamheidsambities voorzien. Er wordt gestreefd naar de bouw van een nul-op-de-meterwoning. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal duidelijk worden hoe die woning eruit komt te zien. Het bestemmingsplan geeft alleen de bouw- en gebruiksregels (kaders).

5. Reclamante heeft diverse vragen over hoe het ten behoeve van Reggelaan 12 te verkopen perceel zal worden ingericht.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om gronden en bouwwerken te (be)bouwen en te gebruiken. Dit zijn rechten, geen plichten. Op voorhand kan de gemeente geen uitspraken doen over hoe uiteindelijk te realiseren bebouwing eruit gaat zien. Volledigheidshalve wordt reclamante verwezen naar de welstandsnota. Ontwerpen voor gebouwen worden daaraan voor esthetische beoordeling getoetst.

6. Reclamante wil weten hoe de nieuwe woning op het perceel eruit komt te zien. Daarnaast wil reclamante dat de raad enkele bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan haalt.

Zie antwoord bij punt 5. Ten aanzien van de aspecten die reclamante liever niet in het bestemmingsplan ziet, wordt opgemerkt dat dergelijke aspecten voortvloeien uit planologisch beleid. Die bouw- en gebruiksrechten zijn ook in het huidige bestemmingsplan aanwezig. Het verzoek van reclamante wordt daarom niet gehonoreerd.

7. Naar het oordeel van reclamante is de groenstrook nodig in het kader van (brand)veiligheid omdat via de strook directe toegang tot water bestaat.

In de Regge- en Dinkellaan zijn aansluitingen voor bluswater aanwezig. De aanwezigheid van de groenstrook is niet van belang voor de veiligheid.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9.	1. Reclamante wil de groenstrook behouden. De groenstrook is van belang voor woongenot. Financieel gewin heeft het eindoordeel bepaald.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de antwoorden op de vergelijkbaar ingenomen stellingen van bewoners. Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
----	---	--

2. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan 'Reggelaan 14 Heemstede' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De wijzigingen in de toelichting en regels zijn van redactionele aard en houden verband met de transitie van ontwerp- naar vast te stellen bestemmingsplan.

Regels en toelichting

Voettekst: ontwerpbestemmingsplan verandert in bestemmingsplan

Toelichting

Voorblad	Relevante data ingevoegd
Pagina 9	"pm" verandert in 3 mei 2017
Pagina 10	wordt ter inzage gelegd verandert in is ter inzage gelegd wordt verandert in is op 17 juni 2017 wordt eveneens... verandert in is eveneens...
Pagina 11	nog toe te voegen (2x) verwijderd
Pagina 64	pm verandert in 9 zienswijzen
Pagina 65	pm" gewijzigd in 25 april 2017
Pagina 68	nog toe te voegen (2x) verwijderd
Pagina 69	nota van beantwoording zienswijzen ingevoegd
Pagina 89	nota van wijzigingen ingevoegd

Regels

Artikel 1, lid 1	IMRO code aangepast
Artikel 3.2.3 aanhef	verschrijving in verwijzing (h verandert in g)

