

BESTEMMINGSPLAN

WOONWIJKEN ZUID EN WEST



voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 14 november 2012
ter inzage/inspraak : 14 november 2012 t/m 27 december 2012

ontwerp-bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 1 mei 2013
commissie Ruimte : 16 mei 2013
ter inzage : 6 juni 2013 t/m 17 juli 2013
:

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 24 september 2013
commissie Ruimte : 17 oktober 2013
vaststelling gemeenteraad : 31 oktober 2013
ter inzage : 9 januari 2014
:

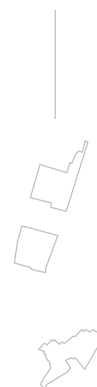
start beroepstermijn : 10 januari 2014
in werking treden : 21 februari 2014

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

opstellers:
Gerard Klaassen (ruimtelijke ordening)
Bob ter Haak (stedenbouw)

met bijdragen van:
Marieke Boor
Carlieke te Beest
Thijmen Loggers
Milieudienst IJmond

TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan	7
1.2 Gewijzigde wetgeving	8
1.2.1 Wro	8
1.2.2 Wabo	9
1.3 Doel en planvorm	9
1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	10
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	11
1.5.1 Voorbereiding	11
1.5.2 Procedure	14
1.6 Leeswijzer	14
2.1. Inleiding	17
2.2 Beleidskader	17
2.2.1 Rijksbeleid	17
2.2.2 Provinciaal beleid	22
2.2.3 Regionaal beleid	27
2.2.4 Gemeentelijk Beleid	31
2.3 Ruimtelijke structuur	46
2.4 Archeologie en cultuurhistorie	49
2.4.1 Archeologie	49
2.4.2 Cultuurhistorie	51
2.4.3 Monumenten	51
2.5 Natuur	52
2.5.1 Gebiedsbescherming	52
2.5.2 Flora en fauna	52
2.6 Water	53
2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen	53
2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland	53
2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem	56
2.6.4 Grondwater	56
2.6.5 Aanpak in het plangebied	57
2.7 Milieu	57
2.7.1 Inleiding	57
2.7.2 Luchtkwaliteit	57
2.7.3 Geluid	58
2.7.4 Externe veiligheid	59
2.7.5 Bedrijven en milieuzonering	61
Bodemkwaliteit	62
2.7.7 Duurzaam bouwen	64
2.8 Bereikbaarheid en parkeren	65
2.8.1 Geleerdenwijk	65



2.8.2	Rivierenwijk	66
2.8.3	De Glip	67
2.9	Economie	68
	In de Rivierenwijk is aan de Amstellaan een supermarkt aanwezig.	68
2.10	Kabels en leidingen	69
2.11	Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan	69
3.1	Planopzet	71
3.2	Verbeelding	71
3.3	Regels	72
3.3.1	Algemene regels	72
3.3.2	Specifieke regels per bestemming	73
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	74
3.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	74
3.4.2	Algemene toelichting op de regels	75
3.4.3	Specifieke toelichting op de regels	79
4.	Uitvoering	85
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	85
4.1.1	Vooroverleg	85
4.1.2	Inspraak	86
4.2	Uitvoerbaarheid	86
4.2.1	Planschade	86
4.2.2	Grondexploitatie	86
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	87
4.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	87



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan

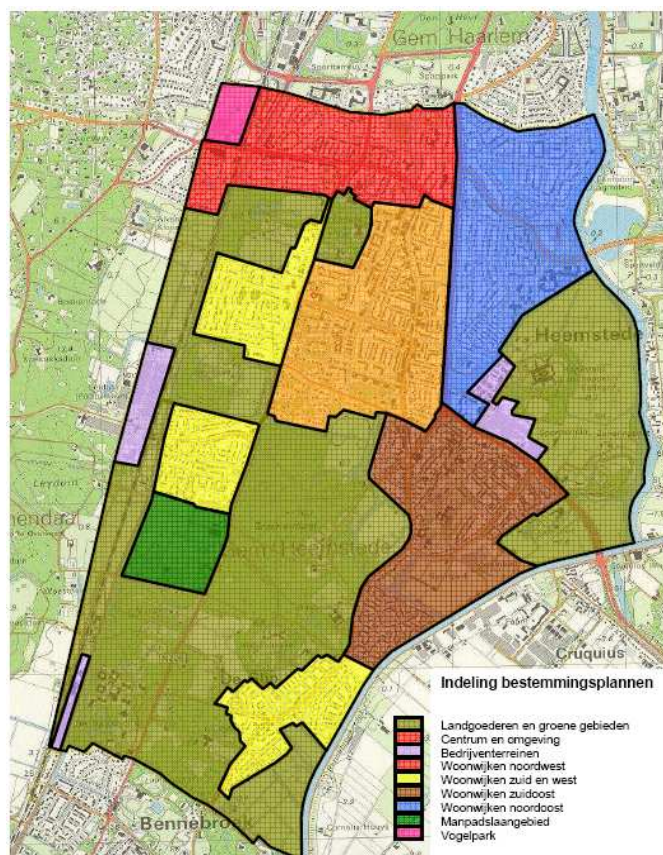
In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik van de woonwijken De Glip, de Rivierenwijk en de Geleerdenwijk in Heemstede.

Een goede ruimtelijke ordening is gebaat bij actuele bestemmingsplannen. Vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is daarom de verplichting opgelegd om voor de gehele gemeente digitaal beschikbare bestemmingsplannen te hebben. De plannen dienen binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw te worden vastgesteld (geactualiseerd). Om te bevorderen dat van de actualisering werk wordt gemaakt, is in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van (bouw)leges verliest bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. In de Invoeringswet Wro is hiervoor wel een overgangsregeling opgenomen. Alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder zijn dan vijf jaar, moeten op 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.

Het gemeentebestuur onderkent het belang van actuele bestemmingsplannen en heeft besloten de planologische regelingen terug te brengen tot negen grotere, gebiedsgerichte bestemmingsplannen. Daarnaast zullen ten behoeve van ontwikkelingen, zoals Havendreef en De Slottuin bestemmingsplannen gericht op deze ontwikkelingen worden vastgesteld. In de vorige raadsperiode is al een flinke aanzet gemaakt met betrekking tot de negen grotere, gebiedsgerichte bestemmingsplannen door de vaststelling van de hoofdlijnen voor deze bestemmingsplannen en door de opstelling van de eerste bestemmingsplannen. In de huidige raadsperiode (2010–2014) moet de actualisering zijn afgerond.

Uitgangspunt is om tot meer afstemming tussen de plannen onderling te komen en de herzieningen overzichtelijk en beheersbaar te houden. Er is daarbij gekeken naar een functionele en logische gebiedsindeling. Inmiddels zijn de bestemmingsplannen “Landgoederen en Groene Gebieden”, “Woonwijken Noordwest”, “Vogelpark en omgeving”, “Centrum en omgeving” en “Woonwijken zuidoost”, “Woonwijken noordoost” en “Bedrijventerreinen” conform dit uitgangspunt vastgesteld.

De herziening van alle bestemmingsplannen levert het volgende beeld op:



1.2 Gewijzigde wetgeving

1.2.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In dit kader zijn tevens de "Ro standaarden 2008" opgesteld. Met name het per 1 januari 2010 volledig van kracht worden van de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008) heeft ingrijpende gevolgen voor de inhoud en (verschijnings)vorm van dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

1.2.2 Wabo

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

1.3 Doel en planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is om te komen tot een actueel juridisch-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 “Woonwijken zuid en west” is het handhaven van de bestaande situatie. Deze situatie wordt vastgelegd in bestemmingen, die enerzijds bijdragen aan meer rechtsgelijkheid en anderzijds voldoende ruimte laten aan eigen initiatieven. Flexibiliteit is, waar mogelijk, ingebracht door middel van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

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

Vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen en planologische regimes en de nieuwe systematiek en uitgangspunten zoals vastgesteld:

- in de notitie “Specifieke keuzes beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede met voor- en nadelen” op 29 januari 2009;
- in de “Notitie vaststelling uitgangspunten bestemmingsplannen “Woonwijken zuidoost”, “Woonwijken zuid en west” en “Woonwijken noordoost” op 30 juni 2009;
- in de “Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan Woonwijken zuid en west” op 6 november 2012.

1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied bestaande uit drie deelgebieden wordt als volgt begrensd:

Geleerdenwijk

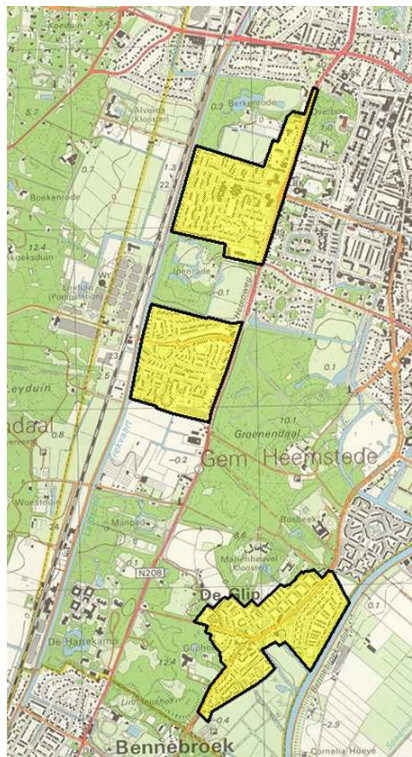
- noordzijde: Berkenrode
- westzijde: Berkenrode en Leidsevaart
- zuidzijde: Ipenrode
- oostzijde: Herenweg

Rivierenwijk

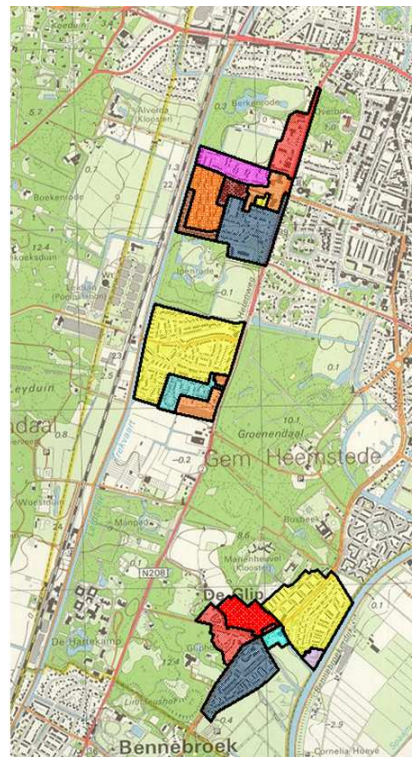
- noordzijde: Ipenrode
- westzijde: Leidsevaart
- zuidzijde: Manpadslaangebied
- oostzijde: Herenweg

De Glip

- noordzijde: Mariënhuvel en Dr. Schaepmanlaan
- westzijde: Mariënhuvel, velden Kadijk, Bloemenoord en Glipperweg
- zuidzijde: Gliphoeve, weilanden Ringvaart
- oostzijde: weilanden Ringvaart en Ringvaart



plangebied Woonwijken zuid en west



geldende bestemmings- en uitwerkingsplannen



De nu voor het plangebied geldende bestemmingsplannen en regimes zijn:

- bestemmingsplan “Zandvoortselaan Herenweg” (1996);
- uitwerkingsplan “Duin en Vaart” (1999);
- uitwerkingsplan “Terrein Haemstede MAVO” (1998);
- bestemmingsplan “Geleerdenwijk Noord” (1974);
- bestemmingsplan “Geleerdenwijk Centrum” (1977);
- bestemmingsplan “Geleerdenwijk A” (1972);
- bestemmingsplan “Geleerdenwijk B” (1972);
- bestemmingsplan “Geleerdenwijk” (1971);
- bestemmingsplan “Van Merlen” (1992);
- bestemmingsplan “Scholtenlaan” (1999);
- bestemmingsplan “Rivierenwijk” (1983);
- bestemmingsplan “Groenenhoven” (1987);
- bestemmingsplan “Manpadslaan Noordzijde” (1978);
- bestemmingsplan “De Blizzard” (1998);
- bestemmingsplan “Glip I” (1985);
- bestemmingsplan “Glip II” (1984);
- bestemmingsplan “Glip IV” (1988);
- uitwerkingsplan “Prinseneiland” (1990);
- bestemmingsplan “Landgoederen en groene gebieden” (2007);
- bestemmingsplan “Aanvullende voorschriften uitsluiting seksinrichtingen” (2002);
- diverse vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

Voorts zijn van toepassing:

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

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.5.1 Voorbereiding

De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie. Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden:

Geleerdenwijk

Hoewel met het stratenplan al kort na 1925 was begonnen kwam het grootste deel van de Geleerdenwijk pas na 1952 tot stand. Duidelijk is het verschil te zien tussen het stratenpatroon rond de Hugo de Grootlaan, volgens het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912) in de vorm van een stervorm, en het naoorlogse stratenpatroon (vanaf 1952) dat een open verkaveling heeft met strokenbebouwing. Vanaf 1974 vonden nieuwe uitbreidingen plaats.

De bebouwing in en rondom de Hugo de Grootlaan, bestaat voornamelijk uit het zogenoemde ‘Heemstedse’ type: twee soms drie onder één kap gebouwde wonin-

gen ter hoogte van twee bouwlagen. In maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering hebben ze verwantschap met elkaar.

Vanaf 1952 werd de rest van de Geleerdenwijk gebouwd. Het accent ligt op de scheiding van functies. De openbare ruimte heeft één specifieke gebruiksfunctie zoals parkeergebied.

In het hart van de wijk bevinden zich winkelcentrum Te Winkelhof en een aantal schoolgebouwen. De meeste woningen zijn complexmatig tot stand gekomen eengezinswoningen en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap.

Ter hoogte van de Herenweg staat gestapelde bouw.

Het vele privé- en openbare groen en het zicht op de landschappelijke omgeving van Berkenrode, Ipenrode, Leidsevaart en weilanden maken de wijk aantrekkelijk. Langs de Herenweg is bebouwing aanwezig variërend van een wooncomplex voor ouderen (Westerduin aan de Meijerslaan), wooncomplexen voor groepswonen (De Overstap), woongroep (Wel-Licht) tot kantoorgebouwen, bedrijvigheid en woningen (o.m. appartementencomplex Berkenhof). Een aantal woningen behoort bij de buitenplaats Berkenrode.

Aan de straat Duin en Vaart zijn woningen aanwezig gebouwd eind 20^e eeuw.

Rivierenwijk

De Rijnlaan, Maaslaan, Vechtlaan en Scheldelaan kwamen vanaf 1932 tot ontwikkeling. De rest van de Rivierenwijk 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. De bebouwing aan het Merwedeplantsoen bestaat uit hoogbouw (1960) in strokenverkeveling en aaneengesloten reeksen garageboxen. Langs de Linge staan woningwetwoningen in strokenverkeveling (1977). Groenenhoven heeft een sterk gebogen stratenpatroon met pleintjes en vaarten en aaneengeschakelde eengezinswoningen. In het hart van de wijk staan twee winkels.

De vooroorlogse bebouwing (jaren dertig) bestaat voornamelijk uit twee of meer onder één kap gebouwde eengezinswoningen ter hoogte van één of twee bouwlagen. 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 hoogbouw aan het Merwedeplantsoen vormt vanwege de situering, verkeveling, 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.

Langs de Herenweg staat gevarieerde bebouwing: boerderij Dinkelhoeve, een bedrijfsverzamelgebouw, kantoorgebouw, enkele woningen en de bollenkwekerij-/handel Nelis.



De Glip

Het buurtschap De Glip is oorspronkelijk de hoofdkern van het zuidelijk deel van de heerlijkheid Heemstede dat tot 1653 groter was omdat hiertoe een gedeelte van de huidige gemeente Bennebroek behoorde. In de eerste helft van de 17^{de} eeuw wordt de Glipperweg begrensd door een grote hoeveelheid blekerijen.

Binnen De Glip is de Prinsenlaan, een rechte verbindingroute tussen Glipperweg en Herenweg, een historische route. De met bomen omzoomde weg voert langs een aantal historische buitenplaatsen. Dat historische karakter geldt ook voor de Kadijk, oorspronkelijk een slingerende dijkweg tussen de Prinsenlaan en de Herenweg.

De Glip verliest de afzonderlijke ligging door uitbreiding van de woningbouw vanaf de jaren twintig van de 20^{ste} eeuw. Ten westen van de Glipperweg wordt een deel van de afgezande strandwal tussen deze weg en het landgoed Mariënehuvel bebouwd. Uitbreiding vindt eveneens plaats in het oostelijk veengebied tussen Glipperweg en de Ringvaart en Haarlemmermeerpolder. Aan de westzijde van de Kadijk wordt in de jaren twintig een klein woningbouwcomplexje (Talmastraat) gebouwd. In de decennia daarna ontstaan de wijken Glip I (1932 Troelstralaan e.o., 1956 Dr. J.R. Thorbeckelaan e.o.), en Glip II (Korhoenlaan e.o.). De wijk Merlenhoven dateert uit 1983–89. De meest recente uitbreidingen zijn de woningbouwcomplexen Prinsessenhof e.o. en J. Dixlaan e.o.

De Glipperdreef en Glipperweg vormen de historische structuurdrager van het voormalige buurtschap De Glip.

De één- en tweezijdige bebouwing langs De Glipperdreef bestaat voor het grootste deel uit complexmatig tot stand gekomen woningen maar heeft ook een klein uit 1978 daterend winkelcentrum. De tweezijdige lintbebouwing langs de Glipperweg tussen Prinsenlaan en buitenplaats De Gliphoeve behoort tot het historische centrum van het buurtschap: een gebied van wonen, werken en winkels. Sterk verspringende rooilijnen, oud en nieuw, klein en groot, vrijstaand en aaneengesloten staan naast hier elkaar. De individualiteit van de woningen is kenmerkend. Dat individuele, kleinschalige karakter is eveneens bepalend voor de bebouwing langs Prinsenlaan en Kadijk. In de loop van de jaren heeft complexmatige woningbouw zich er tussen gevoegd.

De complexmatige woongebieden ten oosten en ten westen van de Glipperweg en Glipperdreef zijn samenhangende stedenbouwkundige eenheden uit verschillende perioden van de 20^{ste} eeuw.

Uitgegaan is van het vastleggen van de bestaande situatie of het bestaande planologische regime met toepassing van de algemene en specifieke uitgangspunten.

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

Het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” is een conserverend bestemmingsplan.

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

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het 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.

1.5.2 Procedure

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

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

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

1.6 Leeswijzer

Bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” bestaat uit:

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

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

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

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

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

Tenslotte bevat de toelichting de volgende bijlages:

1. De notitie van beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west".
2. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west".
3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 1 mei 2013.





2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

2.1. Inleiding

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

2.2 Beleidskader

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

Structuurvisie "Randstad 2040"

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

De nieuwe accenten die het kabinet hierbij legt, zijn:

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

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

Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

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

Opgaven:

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

Kwaliteit maken door sterkere wisselwerking groen, blauw en rood

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

Opgaven:

- beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;

- transitie van de landbouw;
- ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;
- ontwikkeling groenblauwe kwaliteit bij de steden in de vorm van metropolitane parken.



Wat internationaal sterk is, sterker maken

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

Opgaven:

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

Krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid

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

Opgaven:

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

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter 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.

Als gevolg van het verdrag is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt onder meer de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief worden onderdeel van het planologisch besluitvormingsproces. De wet kent een sterk gedecentraliseerd karakter.

In de paragraaf gemeentelijk archeologiebeleid wordt ingegaan op de uitvoering van deze wet in de gemeente Heemstede.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

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

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

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

Flora en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden en hiermee is het Europese soortenbeleid zoals neergelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt in de nationale wetgeving. De wet regelt de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermd als onbeschermd) en hun leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die maatregelen moet nemen, die redelijkerwijs van hem of haar mogen worden verwacht om nadelige gevolgen voor flora en fauna te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De Flora- en Faunawet verbiedt het om beschermde planten te beschadigen of te verwijderen en beschermde dieren te verstoren, verwonden, vangen of doden, etc.

Europese Kaderrichtlijn Water (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

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

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

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 23 augustus 2004 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in werking getreden. Het Besluit Schiphol legt voor het gebied rondom Schiphol een aantal beperkingen op met betrekking tot het gebruik van gronden. Deze beperkingen zijn met name gericht op het voorkomen van (te) hoge bebouwing binnen de aanvliegroutes van de luchthaven en op het vermijden van (grootschalige) activiteiten met een vogelaantrekende werking. Er gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekende functies en bouwhoogten. De maximaal toegestane bouwhoogte in het plangebied varieert van 70 tot 145 meter. Er is in het plangebied geen bebouwing aanwezig of gepland die een vogelaantrekende werking heeft of de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.

Nota Mobiliteit

De "Nota Mobiliteit" (september 2004) is een nationaal verkeers- en vervoersplan waarin het ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in de "Nota Ruimte", verder wordt

uitgewerkt en het verkeers- en vervoerbeleid wordt beschreven. Centraal uitgangspunt is, dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor de economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit kan alleen door extra samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer. De 'Nota Mobiliteit' werkt uit hoe de rijksoverheid tot 2020 de mobiliteitsgroei in goede banen wil leiden, hoe de samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer vorm krijgt en welke strategische vernieuwingen hiervoor worden ingezet.

2.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in 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 Noordhollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.

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

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

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

Opgaven:

- behouden en ontwikkelen van cultuurlandschappen door het opstellen van een nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie, het instellen van een adviescommissie, die nieuwe bouwplannen beoordeelt op ruimtelijke kwaliteit en door het onderzoeken van de mogelijkheden voor landgoederen en landschap-pelijk 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 detailhandelshoofdstuur;
- 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, Heilo – 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 groot-schalige (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.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

De borging van deze provinciale belangen vindt plaats in de bij de structuurvisie behorende “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie”. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het buitengebied als het “bestaand bebouwd gebied” van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

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

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



Delen van het bestemmingsplangebied zijn in de verordening aangewezen als aardkundig waardevol gebied:

- Rivierenwijk,
- Glip (Prinseneiland + ten westen Glipperweg/ten zuiden Prinsenlaan),
- Beukenrode.

Van belang is daarom artikel 8 van deze verordening. Dit artikel stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebiedvoorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Door de vaststelling van het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen invloed op de aanwezige aardkundige waarden in het bestemmingsplangebied.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009–2013

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

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

Activiteiten

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

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

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

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

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

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

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

In het Waterplan staat het provinciale beleid en de provinciale acties voor de planperiode 2010–2015. Er zijn 2 speerpunten benoemd en er worden 4 uitgangspunten gehanteerd. Het motto van het Waterplan is Beschermen, benutten, beleven en beheren.

Beschermen

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

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

Benutten en Beleven

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

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

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

Beheren

De provincie intensiveert de verdrogingsbestrijding.

De provincie heeft voor het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen nieuw beleid geformuleerd en zullen o.a. de provinciale sluizen vispasseerbaar maken en onderzoek cofinanciering.

Provinciale Verkeers- en Vervoerplan Noord-Holland

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

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

Uitgangspunten van het plan zijn:

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



Landschap en Cultuurhistorie

De op 21 juni 2010 vastgestelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft een beeld van de provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en geeft aan welke kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland van provinciaal belang zijn. Deze Leidraad wordt gebruikt bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen voor ruimtelijke plannen buiten bestaand bebouwd gebied.

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

2.2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

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

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

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

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

Inpassen ontwikkelingen Schiphol & Haven

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

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

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

Metropolitaan OV-net en inpassing wegen

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

Visie veenweidegebieden

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

Goed beheer/Verrommeling

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

Schaalsprong Almere

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

Kust en binnenduinrand

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

Wateropgave

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

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

Dat is niet zo verwonderlijk, omdat gebleken is dat metropoolvorming in de specifieke Noordvleugel-situatie vooral vraagt om uitbouw van reeds bestaande kwaliteiten. Bovenop deze geplande ontwikkelingen tot 2030 (= basisinzet) zijn vier



extra inhoudelijke inspanningen ('impulsen') van cruciale betekenis voor het slagen van de metropoolvorming van de Noordvleugel:

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

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

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

1. In blijven zetten op bundeling van verstedelijking, 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 energie-besparing, 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 ruimteveragende 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.

Waterbeheerplan 2010 – 2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010–2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010–2015 van Rijnland is te vinden op de website: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>.

Keur 2009 en beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De “Keur en Beleidsregels” 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 verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

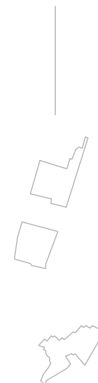
http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene_regels.

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

Bereikbaarheidsvisie "Zuid-Kennemerland, bereikbaar door samenwerking"

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

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



van leefbaarheidsproblemen als gevolg van verkeer en het inspelen op de ruimtelijke en economische dynamiek in de omgeving.

De visie bevat drie speerpunten:

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

2.2.4 Gemeentelijk Beleid

Collegeakkoord 2010 – 2014

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

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

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

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

Wonen

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

Voorzieningen

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

Duurzaamheid

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

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

Economie, werk en inkomen

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

Verkeer

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



Algemene beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede

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 erfbouw
- horecabeleid
- bedrijven
- dakkapellen
- dakterrassen
- beleid voor seksinrichtingen
- woningen
- ondergronds bouwen vastgelegd
- bomen en laanbeplanting

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

Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

In de Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015 geeft de gemeente haar 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 beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio. Daarbij wordt veel belang gehecht aan een kwalitatief goede en groene woon- en leefomgeving. Voor de aanpak van de woon- en leefomgeving wordt een integrale wijksgewijze benadering voorgestaan.

De gemeente wil met de invalshoek 'werken' de twee bestaande locaties waar bedrijvigheid is geconcentreerd, te weten de Nijverheidsweg e.o. en de Leidsevaartweg-Zuid handhaven, 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 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 breedgeschakeerd 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.

Welstandsnota

Het grondgebied van de gemeente Heemstede is in de Welstandsnota Gemeente Heemstede (mei 2004, laatste wijziging maart 2011) opgedeeld in diverse gebieden met ieder een eigen karakteristiek. De volgende deelgebieden hebben betrekking op het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West":



- Herenweg (11)
- Geleerdenwijk (4)
- Rivierenwijk (5)
- De Glip (9)

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

Herenweg

De Herenweg ligt op de westelijke rand van de strandwal van Haarlem–Heemstede–Bennebroek. De route dateert uit de middeleeuwen, de naam uit 1907. De weg is een belangrijke noord–zuidschakel tussen Haarlem en Bennebroek en maakt on–



derdeel uit van de oude kustroute tussen Alkmaar en Den Haag. Door de situering op de grens van strandwal en lagere, vlak gelegen delen kent de weg een relatief sterke reliëfwerking. Vooral ter hoogte van de Van Merlenlaan en ten zuiden daarvan is dat goed merkbaar.

Kenmerkend voor het gebied zijn de vele historische landgoederen en buitenplaatsen in een lineaire reeks aan beide zijden van de Herenweg maar vooral in het strandvakteveen aan de westzijde van de weg. Ze worden afgewisseld met woongebieden en tuinbouwgronden. Enkele 'buitens' zijn in de loop der tijd gesloopt en vervangen door appartementen-, zorg- of kantoorcomplexen.

De Herenweg vertoont van noord naar zuid verschillende 'gezichten':

- Een verstedelijkt deel tussen de gemeentegrens Haarlem en de kruising met de Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan. De bebouwing heeft overeenkomsten in maat en schaal.
- Lintbebouwing afgewisseld met enkele landgoederen in het gebied tot de kruising Eykmanlaan/Kerklaan. De bebouwing verschilt in maat en schaal.
- Een landschappelijk deel tussen de Eykmanlaan/Kerklaan en de gemeentegrens Bennebroek. Het landschap (landgoederen, groene gebieden zoals Groenendaal en bollenvelden) en het reliëf daarbinnen staan op de voornamelijk aan één zijde en landgoederen nemen een belangrijke plaats in.

In zijn totaliteit is de bebouwing langs de Herenweg meestal vrijstaand, soms aaneengesloten en variërend in maat, schaal, hoogte, kapvorm en -richting, gevelbreedte, gevelbeeld, materiaalgebruik en detaillering. Ook (voor)tuinen verschillen, indien aanwezig, van afmeting. Er is sprake van een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën zoals vrijstaande villa's, buitenhuizen, al dan niet aaneengesloten eengezinswoningen, kantoorbebouwing, zorginstellingen, gestapelde woonbebouwing, enkele kerken, utilitaire complexen en een enkele boerderij. De bebouwing is doorgaans individueel vormgegeven en oriënteert zich op de Herenweg.

Bijzondere elementen zijn de vele buitenplaatsen en landgoederen met omringende parken en/of tuinen en bijbehorende doorzichten, het wandelbos Groenendaal met vijver en monumentale entreepartijen en zicht op het villapark Het Grotstuk, de voormalige bollenschuur met het omringende open 'bollenlandschap', de gedenknaald op de hoek van de Manpadslaan, de 18^{de}-eeuwse boerderij De Dinkelhoeve en de St. Bavokerk.

De Herenweg is een historische weg en een belangrijk lineair accent met een keur aan landgoederen en groene gebieden, bijzondere gebouwen en monumenten. Vanwege de situering op de grens van strandwal en strandvakte heeft de weg reliëf. De geleidelijke overgang tussen het verstedelijkte, noordelijke deel naar het landschappelijke, zuidelijke deel is bijzonder karakteristiek. Dat geldt ook voor de regelmatige afwisseling van landgoederen en het open tuinbouwgebied tussen Leidsevaart en Herenweg en de bebouwde delen (landschappelijk mozaïek genaamd). Daar waar de bebouwingsmassa teveel afwijkt van de omgeving (te hoog of te laag is), de bebouwing niet op de weg is georiënteerd, niet recht in de rooilijn staat en de verschijningsvorm te weinig architectonische kwaliteit of een armoedig materiaalgebruik bezit wordt de beeldkwaliteit van de Herenweg aangetast.

Als historische structuurdrager is de weg van grote betekenis voor het beeld van Heemstede.

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en de versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid. Hierbij gaat het vooral om het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing, de positionering in de rooilijn en aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige verschijningsvorm van de bebouwing.

Geleerdenwijk

De Geleerdenwijk ligt in de strandvlakte aan de westzijde van de Herenweg tussen de Leidsevaart (w) en de buitenplaatsen Berkenrode (n) en Ipenrode (z). Hoewel met het stratenplan al kort na 1925 was begonnen kwam het grootste deel van de wijk pas na 1952 tot stand. Duidelijk is het verschil te zien tussen het stratenpatroon rond de Hugo de Grootlaan, volgens het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912) in de vorm van een stervorm, en het na-oorlogse stratenpatroon (vanaf 1952) dat een open verkaveling heeft met strokenbebouwing. Vanaf 1974 vonden nieuwe uitbreidingen plaats. De toren van de St. Bavokerk (hoek Kerklaan-Herenweg) vormt een belangrijke zichtlijn binnen de wijk.

De bebouwing in en rondom de Hugo de Grootlaan, bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemstedse' type: twee soms drie onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. In maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering hebben ze verwantschap met elkaar. De opvallend forse daken hebben de nok meestal evenwijdig aan de straat. Als bouw materiaal is gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen (incidenteel wit gesausd of gepleisterd), hout en (gebakken) pannen. De gevelwanden bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, ruime dakoverstekken en gootklossen. Een belangrijk structurelement vormen de groene voortuinen en de lage erfafscheidingen. Vanaf 1952 werd de rest van de Geleerdenwijk gebouwd. Het accent ligt op de scheiding van functies. De openbare ruimte heeft één specifieke gebruiksfunctie zoals parkeergebied.

Het openbare groen heeft een functie als buffergroen. Groenstroken vormen de overgang tussen privé-gebieden (tuinen) en straten. Aan de rand van de wijk staat een woonzorgcomplex. In het hart van de wijk bevinden zich een winkelcentrum (1981) en een aantal schoolgebouwen. De meeste woningen zijn complexmatig tot stand gekomen eengezinswoningen en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Lichtbruine baksteen, hout, kunststof, plaatmaterialen en (beton)pannen zijn veelvuldig toegepast. De detaillering is eenvoudig. Verschijningsvorm, materiaal- en kleurtoepassing verschillen per complex en zijn conform de heersende architectonische opvattingen uit de jaren vijftig tot heden. Ter hoogte van de Herenweg staat gestapelde bouw.

Het vooroorlogse deel in en rondom de Hugo de Grootlaan bezit een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De forse kappen met de gebakken pannen en de groene voortuinen met bijbehorende erfafscheidingen vormen hier een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De na-oorlogse woningen zijn doorgaans gerealiseerd in steeds kleinere plukjes uit een bepaalde periode. Als totaal hebben deze uitbreidingen daardoor weinig samenhang.



Het vele privé- en openbare groen en het zicht op de landschappelijke omgeving van Berkenrode, Ipenrode, Leidsevaart en weilanden maken de wijk aantrekkelijk. Omdat de Eykmanlaan de hoofdontsluitingsweg van de wijk is vallen de beeldverstorende schuttingen hier sterk in het oog.

Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing. De woningen langs de Kohnstammlaan en de Lorentzlaan die met hun achtergevel en tuinen grenzen aan de Leidsevaart zijn zeer beeldbepalend gesitueerd en verdienen veel aandacht.

NB Het appartementencomplex Beukenrode ligt in het welstandsgebied Geleerdenwijk, ondanks dat het op de kaart is aangegeven als liggend in het gebied Landgoederen en Groene Gebieden.

Rivierenwijk

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. De bebouwing aan het Merwedeplantsoen bestaat uit hoogbouw (1960) in strokenverkaveling en aaneengesloten reeksen garageboxen. Langs de Linge staan woningwoningen in strokenverkaveling (1977). Groenenhoven heeft een sterk gebogen stratenpatroon met pleintjes en vaarten en aaneengeschakelde eengezinswoningen. In het hart van de wijk staat een klein winkelcentrum.

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 privé-gebieden (tuinen) en straten.

De *voor-oorlogse* 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 *na-oorlogse* 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 na-oorlogse 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 Merwedepark vormt vanwege de situering, verkaveling, massa, schaal en verschijningsvorm een in zichzelfgekeerd 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.

De Glip

Het welstandsgebied De Glip ligt in het zuidelijk deel van Heemstede. Het gebied wordt begrensd door de Van Merlenvaart (noord), de Ringvaart (oost), de gemeente Bennebroek (zuid), de historische landgoederen De Gliphoeve, Mariënhuvel en Bosbeek (west). De Glipperdreef en de in het verlengde daarvan gelegen Glipperweg vormt de belangrijkste noordoost – zuidwest georiënteerde doorgaande route richting Bennebroek.

Het buurtschap De Glip is oorspronkelijk de hoofdkern van het zuidelijk deel van de heerlijkheid Heemstede dat tot 1653 groter was omdat hiertoe een gedeelte van de huidige gemeente Bennebroek behoorde. Aanvankelijk Prinsenbuurt of Prinsenzandvaart geheten kreeg het buurschap in de 18^{de} eeuw de naam De Glip. In de eerste helft van de 17^{de} eeuw wordt de Glipperweg begrensd door een grote hoeveelheid blekerijen. De huidige bollenvelden tussen Kadijk en buitenplaats Huis te Manpad en de historische buitenplaats De Gliphoeve, vroeger lijnwaadblekerij Bleeklust, herinneren nog aan die periode. In 1650 verrijst korenmolen de Nachtegaal aan de Glipperweg. Van de molen, die in 1760 door een stenen exemplaar wordt vervangen, rest nu nog de romp.

Binnen De Glip is de Prinsenlaan, een rechte verbindingroute tussen Glipperweg en Herenweg, een historische route. De met bomen omzoomde weg voert langs een aantal historische buitenplaatsen. Dat historische karakter geldt ook voor de Kadijk, oorspronkelijk een slingerende dijkweg tussen de Prinsenlaan en de Herenweg.

De Glip verliest de afzonderlijke ligging door uitbreiding van de woningbouw vanaf de jaren twintig van de 20^{ste} eeuw. Ten westen van de Glipperweg wordt een deel



van de afgezande strandwal tussen deze weg en het landgoed Mariënhoeve bebouwd. Uitbreiding vindt eveneens plaats in het oostelijk veengebied tussen Glipperweg en de Ringvaart en Haarlemmermeerpolder. Aan de westzijde van de Kadijk wordt in de jaren twintig een klein woningbouwcomplexje (Talmastraat) gebouwd. In de decennia daarna ontstaan de wijken Glip I (1932 Troelstralaan e.o., 1956 Dr. J.R. Thorbeckelaan e.o.), en Glip II (Korhoenlaan e.o.). De wijk Merlenhoven dateert uit 1983–89.

De circa 500 woningen zijn gebouwd op het zogenoemde Land van Schie: een groot stuk grasland.

De wijk vormt de overgang tussen het wandelbos Groenendaal en het open landschap van de ingepolderde Haarlemmermeer.

De meest recente uitbreidingen zijn de woningbouwcomplexen Prinsessenhof e.o. en J. Dixlaan e.o.

De Glipperdreef en Glipperweg vormen de historische structuurdrager van het voormalige buurtschap De Glip. De brede, langgerekte hoofdroute heeft een bochtig verloop en voert langs historische buitenplaatsen, woningbouwcomplexen, vaarten. De weg heeft ter hoogte van de Glipperbrug een relatief sterk gebogen profiel. De 18^{de}-eeuwse molenromp (Molen van Höcker) vormt een belangrijke zichtlijn en een beeldbepalend accent. De één- en tweezijdige bebouwing langs De Glipperdreef bestaat voor het grootste deel uit complexmatig tot stand gekomen woningen maar heeft ook een klein uit 1978 daterend winkelcentrum. De tweezijdige lintbebouwing langs de Glipperweg tussen Prinsenlaan en buitenplaats De Gliphoeve behoort tot het historische centrum van het buurtschap: een gebied van wonen, werken en winkels. Sterk verspringende rooilijnen, oud en nieuw, klein en groot, vrijstaand en aaneengesloten staan naast hier elkaar. De individualiteit van de woningen is kenmerkend. Dat individuele, kleinschalige karakter is eveneens bepalend voor de bebouwing langs Prinsenlaan en Kadijk. In de loop van de jaren heeft complexmatige woningbouw zich er tussen gevoegd.

De complexmatige woongebieden ten oosten en ten westen van de Glipperweg en Glipperdreef zijn samenhangende stedenbouwkundige eenheden uit verschillende perioden van de 20^{ste} eeuw.

De stratenplannen bezitten soms bijzondere kwaliteiten door gebogen en geknikte straten en de inpassing van pleintjes, plantsoenen en veel privé- en openbaar groen. Vrijwel alle bebouwing is complexmatig tot stand gekomen. De bebouwing is kleinschalig en aaneengesloten waarbij de individuele woning deel uitmaakt van een blok of rij. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn dan binnen dezelfde architectonische eenheid overeenkomstig. De bebouwing bestaat meestal uit één soms uit twee bouwlagen met kap. Kappen zijn vaak gedekt met rode of donkere (beton)pannen. Gemetselde schoorstenen vormen nogal eens een repeterend element.

De gevelwanden bezitten over het algemeen weinig plasticiteit. Gevels zijn meestal opgetrokken uit baksteen, soms met beschot bekleed. Kunststof (kozijnen, dakpellen) komt vaak voor.

Bijzondere elementen zijn de verschillende historische buitenplaatsen, de molenromp aan de Glipperweg, de Glipperbrug met het als onderdeel van het brugont-

werp gebouwde tramhuisje (1933), de Van Merlenbrug, de Ringvaart met aangrenzende natuurgebieden en de verschillende zandvaarten.

De historische kern van het voormalige buurtschap De Glip is nog altijd herkenbaar. Voor deze kern (gelegen op en rondom Glipperweg, Prinsenlaan en Kadijk), ligt de nadruk op het versterken van de bestaande en historische kwaliteit zoals de individualiteit en de kleinschaligheid van de bebouwing, het behoud van verspringende rooilijnen en behoud van het 'dorpse' karakter.

De complexmatig tot stand gekomen woningbouwcomplexen rondom deze historische kern hebben hun stedenbouwkundige en architectonische samenhang weten te behouden. Ondanks de individualiteit van de woningen en bouwblokken is de onderlinge samenhang groot. Bijvoorbeeld in de wijk Merlenhoven lijkt het door de sterk verspringende rooilijnen alsof iedere woning anders is terwijl ze wel als rijwoningen zijn gebouwd. Hierdoor vallen daktoevoegingen nauwelijks op en zijn daarom ook niet storend. Glip I en II kent een sterke eenheid in de bebouwing. Hier worden eenvormige rijtjeswoningen in blokken herhaald. Individuele toevoegingen (aan- en uitbouwen) aan de woning hebben hier tot voorbeeld gediend voor andere woningen waardoor de samenhang versterkt wordt. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de architectonische en stedenbouwkundige eenheid.

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

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

Milieubeleidsplan 2008 – 2012

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

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

Grondwaterbeheerplan

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

- de grondeigenaar is verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein en voor de bouwkundige staat van zijn gebouw(en);
- de gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein;



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

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

Groenstructuurvisie Heemstede

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

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

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

Verkeersnota "Stromen in Structuren"

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

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De eerste twee categorieën vormen tezamen het verkeersgebied, de erftoegangs-
weg is verblijfsgebied.

In het verkeersgebied ligt de nadruk op de afwikkeling van het verkeer. Hiervoor worden de verschillende verkeerstromen waar mogelijk van elkaar gescheiden. De inrichting van gebiedsontsluitingswegen is in het algemeen gericht op een vlotte en veilige doorstroming op de wegvakken en uitwisseling op de kruispunten. Binnen de bebouwde kom bedraagt de maximumsnelheid op gebiedsontsluitingswegen 50km/h. Op de kruispunten zijn er specifieke voorrangsregelingen, voetgangers-
oversteekplaatsen, fietspaden, verkeerslichten en rotondes. Op de wegvakken en kruispunten ontbreken de drempels vanwege de doorstroming van het verkeer. Op stroomwegen is de scheiding van verkeersdeelnemers strikter doorgevoerd dan op gebiedsontsluitingswegen en geldt er meestal een nog hogere maximumsnelheid. De grote doorgaande provinciale autowegen en de autosnelwegen vallen binnen deze categorie. In Heemstede valt alleen de Cruquiusweg tussen de Javalaan en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in deze categorie.

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

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

Fietsnota "Nog verder op de fiets"

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

De wegcategorisering uit de nota 'Stromen in Structuren' wordt als basis voor het fietsnetwerk gebruikt. In de fietsnota zijn verschillende fietsroutes beoordeeld, die deel uitmaken van het netwerk van wegen in Heemstede. Uit de inventarisaties komen onvolkomenheden naar voren, welke in de nota per straat als actiepunten worden opgesomd. Om hieraan tegemoet te komen, worden concrete aanbevelin-

gen ter verbetering van het fietsnetwerk genoemd. Deze aanbevelingen betreffen detailaanpassingen aan de infrastructuur.

Nota Wmo / lokaal gezondheidsbeleid

Wmo

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ingevoerd. In deze wet zijn de Welzijnswet en de Wet voorzieningen gehandicapten opgegaan. De Wmo heeft de gemeenten verantwoordelijk gemaakt voor de maatschappelijke ondersteuning van mensen, met als doel dat zij (ongeacht of zij een beperking hebben) kunnen participeren in de samenleving. Het gemeentelijke beleid op dit gebied is vastgelegd in de nota Wmo/lokaal gezondheidsbeleid.

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

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

Gezondheid

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

Nota "Jeugd en Onderwijs in Heemstede"

In 2011 is de gemeentelijke nota Jeugd en Onderwijs in Heemstede vastgesteld. De centrale doelstelling van het Heemsteedse jeugd- en onderwijsbeleid is: de jeugd optimale kansen geven om op te groeien, zich te ontwikkelen en te ontplooiën zodat zij nu en later actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Hierbij is aangesloten bij het concept van de Pedagogische civil society. In dit concept is de sociale samenhang cruciaal voor het opgroeien en opvoeden van kinderen en is het essentieel om de kracht van netwerken rond het kind en het gezin te versterken. Het Heemsteedse jeugd- en onderwijsbeleid omvat vijf thema's: opvoeden & opgroeien, gezondheid, onderwijs & opvang, vrijetijdsbesteding en jeugdparticipatie. Onderdelen van de Nota "Jeugd en Onderwijs in Heemstede" die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening binnen het plangebied worden hieronder kort toegelicht.

Onderwijs & opvang

Het Nederlandse onderwijsbeleid is erop gericht jongeren een optimaal opleidingsniveau te geven. En zo een bijdrage te leveren aan het welzijn en de welvaart van de Nederlandse bevolking. Het is de wettelijke taak van gemeenten om te zorgen voor voldoende en adequate huisvesting van het onderwijs. In het onderhavige gebied is sprake van twee scholen voor primair onderwijs: De Evenaar, Van der Waalslaan 33 en De Ark, Van der Waalslaan 37.

In het plangebied bevindt zich één locatie voor kinderopvang: De Paradijsvogel, Herenweg 89. In de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen staan kwaliteitseisen waaraan de kinderopvang moet voldoen. Gemeenten zijn op grond van deze wet verantwoordelijk voor toezicht op en handhaving van de kwaliteit van kinderopvangorganisaties, gastouders en peuterspeelzalen. De gemeente is op het gebied van het peuterspeelzaalwerk een proces gestart gericht op het realiseren van meer samenwerking tussen de verschillende peuterspeelzaalorganisaties, kinderopvang en onderwijs en een multifunctioneler gebruik van de accommodaties.

Vrijtijdsbesteding

Een positieve vrijetijdsbesteding kan in belangrijke mate bijdragen aan de fysieke, psychosociale en emotionele ontwikkeling en gezondheid van jongeren. In hun vrije tijd kunnen jongeren doen wat ze leuk vinden, ontdekken waar ze goed in zijn en vaardigheden ontwikkelen. Onderdeel hiervan is sport- en beweging. In het plangebied bevinden zich op diverse locaties speelvoorzieningen of is informeel spelen mogelijk. In de Nota speelvisie wordt hier nader op ingegaan. In het plangebied bevinden zich de tennishal aan de Herenweg 37, het jachthaventje Höckerkade en de duivensportvereniging Meijerslaan.

Kadernota Sport en Bewegen

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

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

[illegible]

Nota Speelvisie

Per wijk is daarom gekeken naar het aantal kinderen dat er woont en naar de aanwezige speelruimte. In de Speelvisie wordt uitgegaan van het type voorziening (speel- en sportvoorzieningen) dat er nodig is. Hiernaast zijn de speelplaatsen en aanwezige toestellen beoordeeld op speelwaarde / uitdaging en veiligheid. Bekende verzoeken aan de gemeente voor de aanpassing van speelvoorzieningen zijn ook betrokken bij de planning. In de periode tussen 2005 en 2010 is de spreiding van de speelplaatsen en toestellen aangepakt om tot een optimale dekking te komen. Het beleid opgenomen voor de toekomst is opgenomen in de hierboven genoemde Nota Jeugd en onderwijs en gericht op de aanleg van kwalitatief goede speellocaties.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+

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 nog andere plannen en beleidsstudies (onder andere een baggerplan, groenstructuurvisie, structuurvisie en een verkeersplan) die raakvlak hebben met het watersysteem.

Archeologie

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

De beleidskaart Archeologie is gemaakt op basis een inventarisatie van het bodemarchief van Heemstede. Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemverstorende activiteit (zie ook paragraaf 2.4.1).

Gemeentelijke monumenten

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

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

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Heemstede is gebaseerd op:

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

De ontwikkeling van Heemstede na de aanleg van landgoederen en buitenplaatsen heeft vooral bestaan uit een verdere verdichting met bebouwing op de strandwal en later ook een gedeeltelijke verdichting van de strandvlakte en het veenweidegebied. Die ontwikkelingen stonden vooral in het teken van de wens om buiten te willen wonen. De eerste bebouwingskernen ontstonden op de strandwal in de omgeving van het Wilhelminaplein, bij De Glip, de Binnenweg, de Blekersvaart en de Kerklaan.

Het uitbreidingsplan van 1912 is zeer bepalend geweest voor de verdere structuur van Heemstede. Het plan was een totaalplan. De openbare ruimte werd expliciet vormgegeven door de aangrenzende bebouwing; stedenbouw en architectuur



vormden een eenheid. De wijken die daaruit zijn ontstaan kenmerken zich door een breed opgezette, groene structuur, die ook is terug te vinden in grote delen van het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". Het groene karakter komt tot uitdrukking in de vorm van monumentale bomen, ruime plantsoenen en particuliere tuinen.

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

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

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

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



2.4 Archeologie en cultuurhistorie

2.4.1 Archeologie

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

Recent verstoord gebied op de strandvlakte en op de strandwal (aanzienlijk deel van het bestemmingsplangebied)

Gebied gelegen op de strandvlakte zonder (bekende) archeologische waarden waarvan bekend is dat de ondergrond in het recente verleden is verstoord.

Overig onbebouwd gebied op de strandwal (deel weiland Höcker)

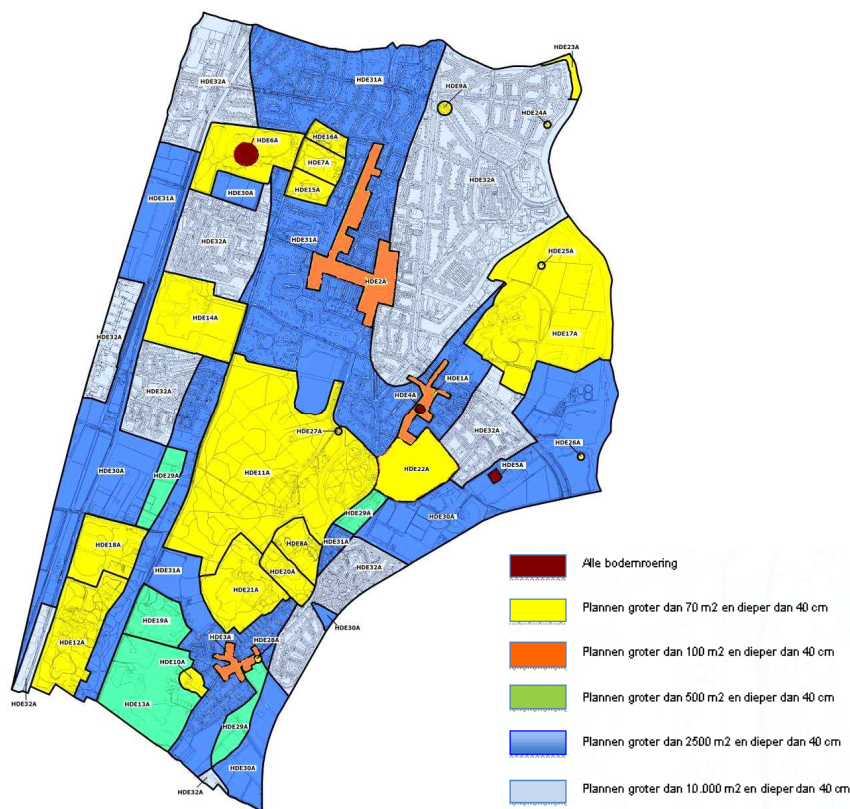
Dit gebied betreft het gebied buiten de bebouwde kom van Heemstede, ter hoogte van de strandwal, waar vooralsnog geen bekende archeologische waarden zijn aangetroffen. Hiertoe worden ook de terreinen gerekend waarvan bekend is dat zij eens tot een bepaald landgoed hoorden, maar waarvan verwacht wordt dat zij niet tot nauwelijks bebouwd is geweest.

Molenplaatsen (Molen van Höcker/De Nachtegaal)

Op een aantal plaatsen in de gemeente Heemstede zijn windmolens aanwezig geweest. Uit onderzoek van historische kaarten in het kader van deze nota zijn vijf plaatsen aangetroffen waarop in het verleden molens hebben gestaan. Het molentje van Groenendaal en de Molen van Höcker/De Nachtegaal zijn nog zichtbaar.

Historische bewoningsconcentratie De Glip

De Glip is een voormalig buurtschap ten zuiden van het historische Heemstede. Sinds 1653 maakte het onderdeel uit van de heerlijkheid Heemstede. De Glip werd ook wel de 'Princebuurt' genoemd en als zodanig al in 1580 in een akte vermeld. Over de exacte ouderdom van deze buurt is weinig bekend. De naam De Glip wordt pas vanaf de 17e eeuw gebruikelijk. Aanvankelijk vormde De Glip de kern van Bennebroek, ook eens behorende bij de heerlijkheid Heemstede. In 1653 werd Bennebroek zelfstandig en kwam al het land ten noorden van de Swartsenburgerlaan – waaronder De Glip – bij Heemstede. Binnen de bewoningsconcentratie is één archeologische waarneming bekend. In 2004 zijn tijdens een inventariserend onderzoek zand- en turfwinningkuilen en een greppel aangetroffen, respectievelijk te dateren in de 20e en 18e eeuw.



Archeologische waardenkaart Heemstede

Een aanzienlijk deel van het plangebied valt binnen het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede onder het regime: “plannen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 cm” (lichtblauw). Deze gebieden zijn recent verstoord en liggen niet op de strandwal. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend. Een deel van het plangebied valt in het regime “plannen groter dan 2.500 m2 én dieper dan 40 cm” (donkerblauw). Deze gebieden liggen weliswaar op de strandwal, maar zijn in het recente verleden al verstoord zijn. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend.

Het plangebied kent een locatie die valt onder het regime “plannen groter dan 500 m2 én dieper dan 40 cm” (groen). Dit betreft onbebouwd terrein op de standwal. Daarnaast kent het plangebied een gebied die vallen onder het regime “plannen groter dan 100 m2 én dieper dan 40 cm” (oranje). Dit betreft de historische bewoningsconcentratie De Glip op de standwal. Dit gebied is van belang, omdat bewoning in dit gebied al in het verre verleden aanwezig was.

Tenslotte kent het gebied een kleine locatie met het regime “plannen groter dan 70 m2 en dieper dan 40 cm”. Dit betreft de molen van Höcker.

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

zoeksverplichting en een omgevingsvergunningenstelsel zijn de in de grond aanwezige archeologische waarden – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan voldoende beschermd.

2.4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn in paragraaf 2.2.4 (Gemeentelijk Beleid, Welstandsnota) al uitgebreid aan de orde gekomen.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat door middel van een nadere onderbouwing, dan wel onderzoek moet worden aangetoond dat de stedenbouwkundige samenhang en architectuur gewaarborgd blijft.

Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige waarden.

2.4.3 Monumenten

De gemeente heeft op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Voor wat betreft het plangebied gaat het om de volgende panden:

- Glipperweg 83;
- Herenweg 61
- Herenweg 87
- Herenweg 153

Daarnaast zijn in het plangebied de volgende provinciale- en Rijksmonumenten aanwezig:

- Glipperpad 1;
- Glipperweg 70;
- Glipperweg 72;
- Glipperweg 96;
- Glipperweg, brug over Zandvaart
- Herenweg 117;
- Herenweg 119
- Herenweg 127.

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



2.5 Natuur

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

2.5.1 Gebiedsbescherming

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (1998) en de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen (zeer) moeilijk worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking, dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (het bevoegd gezag) een vergunning, als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd moet worden.

2.5.2 Flora en fauna

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

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

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen. In het bestemmingsplangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of habitatrichtlijngebied zijn gesitueerd. Er is geen sprake van de zogenoemde externe werking op natuurgebieden rond het bestemmingsplangebied. Het opstellen van een flora- en faunaonderzoek is ook niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen.



2.6 Water

2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen

Door klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking doen zich structurele veranderingen voor in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Dit zorgt dat een nieuwe aanpak van het waterbeleid noodzakelijk is. Daarom sloten het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw”. Twee jaar later werden de resultaten van een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek en van voortschrijdende kennis en inzicht vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water. In het Waterbeleid 21e eeuw is vastgelegd dat de betrokken partijen de “Watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit en veiligheid.

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

2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan maatregelenpakketten 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.

De KEUR bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het hoogheemraadschap levert de gemeente deze gegevens aan, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, in het bestemmingsplan te regelen en de bouw mogelijkheden, 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 plotse 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. Om te kijken wat de consequenties van deze uitbreiding voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water, is gekeken hoe deze uitbreidingsmogelijkheid zich verhoudt tot de huidige uitbreidingsmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Deze vergelijking is gemaakt in onderstaand kader.



Gebleken is dat er bij hoekwoningen 67 % van de maximaal toegestane bebouwing wordt benut, en bij tussenwoningen wordt 35 % van de maximaal toegestane bouwbaarheid benut (bouwbaarheid wil zeggen tot 3 meter achter de achtergevel bouwen, daarbij mag 30 % van het perceelsoppervlakte worden bebouwd met een max. van 30 m² en bij hoekwoningen 40 % met een maximum van 40 m²). Ook zijn de vergunningsvrije bouw mogelijkheden meegerekend.

Als wordt gekeken naar de ongeveer 5620 percelen in Heemstede (percelen van gemiddelde grootte) en er een weging plaatsvindt naar hoek- en tussenwoningen dan is er ten opzichte van de huidige mogelijkheden en benutte mogelijkheden gemiddeld 70,6 m² uitbreiding mogelijk. De 70 m² uitbreidingsmogelijkheid in de nieuwe bestemmingsplannen is dus minder dan de gemiddelde toename in de huidige situatie.

De verandering van de formulering van de maximaal toegestane bebouwing in de nieuwe bestemmingsplannen, ten opzichte van de maximaal toegestane bebouwing in de vigerende bestemmingsplannen, zorgt derhalve niet voor een extra toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Dit betekent dat er door de verandering van de formulering van de maximaal toegestane bebouwing geen aanpassingen hoeven te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijkk lichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij ons. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

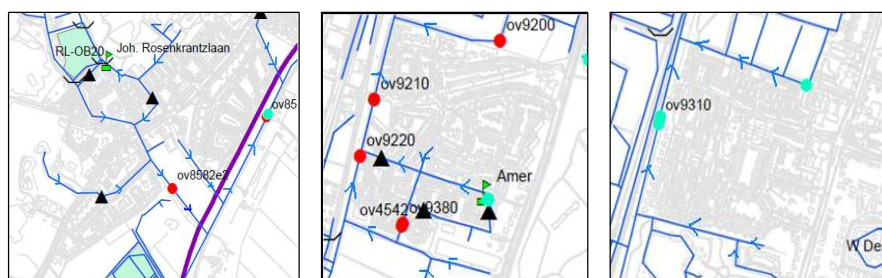
Bij nieuwbouwprojecten moet de Watertoets worden uitgevoerd. Naast de Watertoets moeten er naar enkele andere zaken gekeken worden zoals de waterberging in het gebied. Bij het bebouwen van nieuwe gebieden wordt een deel van de oppervlakte verhard. Het water dat op dit oppervlak valt moet ergens heen. 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 gebied moet een gescheiden systeem (hemelwaterriool en vuilwaterriool) worden aangebracht. In sommige gevallen is van belang dat ook een drainageleiding wordt aangelegd. Bij het afkoppelen van de woningen van het vuilwaterriool is het van belang dat er op en rond de

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

2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van $-0,61\text{ m}$ ten opzichte van N.A.P. in de zomer en $-0,62\text{ m}$ 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.



Figuur 1, 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.

2.6.4 Grondwater

De Geleerdenwijk en de Rivierenwijk zijn aandachtsgebieden voor grondwater. Na genoeg de hele Geleerdenwijk is voorzien van drainage en in een beperkt deel van de Rivierenwijk is drainage aanwezig. Op het moment dat de riolering wordt vervangen dan wordt het drainagesysteem uitgebreid.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot grondwater is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.



2.6.5 Aanpak in het plangebied

Alle panden in de Rivierenwijk, de Geleerdenwijk en de Glip zijn aangesloten op de riolering. De riolering van de drie wijken staan via drie opvoergemalen in verbinding met het vrijvervalstelsel van Heemstede.

Een groot deel van de riolering in het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering en dat bij hevige regenval overstorten van het riool plaats vinden op het oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat wanneer de riolering vervangen wordt het straatoppervlak afgekoppeld wordt. In dit soort gevallen wordt er een hemelwaterriool en een vuilwaterriool aangebracht. Naast dat afkoppelen ervoor zorgt dat er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd hoeft te worden, zorgt het er ook voor dat het rioolstelsel klaar gemaakt wordt voor de toekomst. Steeds vaker vallen er intense buien. Het aanleggen van hemelwaterriolen zorgt er voor dat ook in de toekomst de hevige regenbuien verwerkt kunnen worden en dat het vuilwaterriool goed blijft functioneren. In de Patrijzenlaan en de Dr. Schaepmanlaan zijn bergbezinkvoorzieningen aangelegd. Bergbezinkvoorzieningen bufferen vuilwater en laat vuil bezinken voordat het rioolwater naar oppervlaktewater overstort. Dit zorgt ervoor dat er bij hevige regen minder vervuiling uit de riolering het oppervlaktewater bereikt.

2.7 Milieu

2.7.1 Inleiding

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

2.7.2 Luchtkwaliteit

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 Woonwijken Zuid en West opgenomen.

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.

Beoordeling plan

Het plan betreft een conserverend plan met een aantal ontwikkellocaties waarvoor al vrijstellingen zijn verleend. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat in de gehele gemeente Heemstede ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

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

2.7.3 Geluid

Inleiding

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

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.

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Zuid en West worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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

Beoordeling plan

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied lopen meerdere gezoneerde wegen. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zones, moet de geluidsbelasting vanwege de betreffende weg worden bepaald.

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



Railverkeerslawaaï

Binnen het plangebied ligt zone van de spoorlijn Haarlem – Leiden. Bij eventuele realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, dient binnen deze zone de geluidsbelasting voor railverkeerslawaaï te worden bepaald. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï is 55 dB. Bij een geluidsbelasting van 56 tot en met 68 dB op de gevel, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen. Voor scholen en ziekenhuizen/verpleeghuizen is voorkeursgrenswaarde 53 dB en de maximale ontheffingswaarde 68 dB. Voor geluidsgevoelige terreinen is dit 55 dB en 63 dB.

Industrielawaai

Aan de noordoostkant, buiten het plangebied, ligt het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Cruquius. De zone van dit industrieterrein ligt NIET binnen het plangebied.

Luchtvaartlawaaï

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

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van Schiphol

Conclusie

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

2.7.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatie waarde (circulaire). Om te kunnen bepalen of een BEVI-inrichting en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald.

Beoordeling plangebied

Ten behoeve van een goede beoordeling van het externe veiligheidsrisico is een professionele risicokaart gemaakt. Uit deze risicokaart blijkt dat binnen het plangebied risicocontouren van wegen en een vaarweg zijn gelegen.

Vervoer over de weg

Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van de N201

Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van de N206

N208: ter hoogte van het plangebied is de N208 een gemeentelijke weg. Deze weg is niet aangewezen voor vervoer gevaarlijke stoffen een route gevaarlijke stoffen.

Aan de Leidsevaartweg is een LPG tankstation gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het tankstation. Het tankstation heeft een doorzet van 500 m³ per jaar. Er vinden maximaal 70 verladingen per jaar plaats. De gemeente Heemstede heeft geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. De bevoorrading van het tankstation kan in principe ter hoogte van het plangebied over de Leidsevaartweg plaats vinden. Bij een gemiddelde inwonerdichtheid van 60–70 inwoners/hectare heeft een eenzijdige bebouwing ten opzichte van de Leidsevaartweg wordt de oriëntatie waarde niet wordt overschreden als er minder dan 900 LPG transporten per jaar plaatsvinden. Gezien het feit dat er bij het tankstation maximaal 70 keer per jaar verladingen plaats vinden kan gesteld worden dat de oriënterende waarde niet overschreden wordt.

Buisleidingen

Ten zuiden van de Geleerdenwijk is buiten het bestemmingsplangebied een buisleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft gasleiding W-532-02.

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplannen Woonwijken noordoost en Woonwijken zuidoost is de betreffende hogedrukaardgastransportleiding doorgerekend door adviesbureau Cauberg-Huygen (3 juni 2011, kenmerk 20111040-01 en -02). De resultaten uit deze risicoanalyse kunnen ook gebruikt worden voor dit bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". In de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen is vastgelegd dat voor hogedruk aardgas-transportleidingen de berekeningen van PR en GR dienen te worden uitge-



voerd met het risicorekenprogramma Carola. Dit is gebeurd. Uit de resultaten blijkt dat:

- De buisleiding (HTL-aardgas) heeft geen 10-6/jaar plaatsgebonden risico-contour. Het bestemmingsplan voldoet op dit punt aan de grenswaarde voor kwetsbare objecten en de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten;
- Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 x oriënterende waarde. De maximale overschrijdingsfactor is gelijk aan 0.031 en correspondeert met een kilometer leiding ten oosten van het Wipperplein.

Vaarwegen

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



Conclusie externe veiligheid

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

2.7.5 Bedrijven en milieuzonering

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.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Het is nadrukkelijk niet de

bedoeling om bedrijven en milieuzonering toe te passen in bestaande situaties. Het plangebied kent voornamelijk een woonbestemming met een aantal ondersteunende functies zoals een school, een tandartsenpraktijk en een supermarkt. Deze functies worden tevens conserverend bestemd.

Bodemkwaliteit

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.

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 waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

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



Besluit bodemkwaliteit

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

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

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

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

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

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- voormalige bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks;

- voormalige kassencomplexen;
- gedempte watergangen;
- met puin verharde wegen;
- grond- of slibdepots.

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

Conclusie bodemkwaliteit

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

In geval van ontwikkelingen is het mogelijk om van de bestaande bodemonderzoeken

gebruik te maken. Mogelijk dient er op planniveau aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.7.7 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid

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

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007–2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

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

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



2.8 Bereikbaarheid en parkeren

2.8.1 Geleerdenwijk

Autoverkeer

Dit deelgebied wordt aan de oostzijde ontsloten door de hier deel in het plangebied lopende Herenweg (N208). De Herenweg is de enige ontsluitingsweg van dit deelgebied. Aan de westzijde van het deelgebied ligt de Leidsevaart en aan de noord- en zuidzijden liggen de landgoederen Berkenrode en Ipenrode. De Herenweg is, naast de Heemstedse Dreef, de belangrijkste noord-zuid verbinding in Heemstede en dient tevens als regionale verbinding tussen Haarlem, Heemstede, Bennebroek en Hillegom. De Herenweg heeft een verkeersfunctie waarbij een maximum snelheid van 50km/h geldt.

Met uitzondering van de Herenweg zijn binnen het deelgebied alle wegen volgens het gemeentelijk categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel minder mate een verkeersfunctie.

Fietsers en voetgangers

De vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de Herenweg hebben een belangrijke lokale- en regionale verbindende functie en maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk van Heemstede. Ook de Eykmanlaan maakt onderdeel uit van dit fietsroutenetwerk en verbindt de Herenweg met de Leidsevaartweg via een fietsbrug over de Leidsevaart. Deze fietsbrug zal halverwege 2013 toegankelijker worden gemaakt voor de fiets.

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

Openbaar Vervoer

De volgende buslijnen liggen in of direct langs het plangebied:

Lijn 50 (Leiden- Hillegom- Heemstede- Haarlem v.v.)

Lijn 4 (Station Heemstede-Aerdenhout - De Glip v.v.)

Lijn 7 (Station Heemstede-Aerdenhout - Haarlem Schalkwijk v.v.)

Parkeren

In het plangebied is geen parkeerregime aanwezig en kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen of parkeerterreinen. Uitgangspunt voor wat betreft

het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dan ook dat deze op eigen terrein moet worden opgelost. De parkeeropgave wordt berekend aan de hand van de parkeerbalans (de parkeerbehoefte, behorende bij de ontwikkeling afgezet tegen de parkeerbehoefte, behorende bij de bestaande situatie). Bij het bepalen van de parkeeropgave worden de parkeernormen gehanteerd, zoals deze zijn vastgesteld in de meest recente "Nota Parkeernormen Heemstede".

2.8.2 Rivierenwijk

Autoverkeer

Dit deelgebied wordt aan de oostzijde ontsloten door de Herenweg (N208). De Herenweg is de enige ontsluitingsweg van de Rivierenwijk. Aan de westzijde van het deelgebied ligt de Leidsevaart. De Herenweg is, naast de Heemstedse Dreef, de belangrijkste noord-zuid verbinding in Heemstede en dient tevens als regionale verbinding tussen Haarlem, Heemstede, Bennebroek en Hillegom. De Herenweg heeft een verkeersfunctie waarbij een maximum snelheid van 50km/h geldt. De Rijnlaan en Amstellaan hebben momenteel nog een ontsluitende functie (50km/h) en verbinden de Herenweg met de Leidsevaartweg via een brug over de Leidsevaart. De planning is dat voor de zomer van 2013 deze wegen worden afgewaardeerd naar erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30km/h.

Binnen het deelgebied zijn alle wegen volgens het gemeentelijk categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel minder mate een verkeersfunctie. De Rijnlaan en Amstellaan zullen ook na de afwaardering, vanwege hun verbindende functie, naar verwachting iets meer verkeer aantrekken dan de overige erftoegangswegen.

Fietsers en voetgangers

De vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de Herenweg hebben een belangrijke lokale- en regionale verbindende functie en maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk van Heemstede. Ook de Rijnlaan en Amstellaan maken onderdeel uit van dit fietsroutenetwerk en verbinden de Herenweg met de Leidsevaartweg via de autobrug over de Leidsevaart.

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

Openbaar Vervoer

Lijn 50 (Leiden- Hillegom- Heemstede- Haarlem v.v.) ligt direct langs het plangebied op de Herenweg.



Parkeren

In het plangebied is geen parkeerregime aanwezig en kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen of parkeerterreinen. In de wijk is ook één laadpaal aangebracht voor elektrische auto's. Uitgangspunt voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dan ook dat deze op eigen terrein moet worden opgelost. De parkeeropgave wordt berekend aan de hand van de parkeerbalans (de parkeerbehoefte, behorende bij de ontwikkeling afgezet tegen de parkeerbehoefte, behorende bij de bestaande situatie). Bij het bepalen van de parkeeropgave worden de parkeernormen gehanteerd, zoals deze zijn vastgesteld in de meest recente "Nota Parkeernormen Heemstede".

2.8.3 De Glip

Autoverkeer

Dit deelgebied wordt doorsneden en ontsloten door de Glipperdreef en Glipperweg. Daarnaast is de Prinsenlaan een belangrijke verbinding tussen de Glipperweg en Herenweg. De Glipperdreef en Glipperweg zijn belangrijke gebiedsontsluitingswegen in Heemstede en hebben relatief veel doorgaand autoverkeer van Heemstede naar Bennebroek. Deze wegen, hebben een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie waarbij een maximum snelheid van 50km/uur geldt. De Prinsenlaan heeft gedeeltelijk een snelheidsregime van 30km/h (binnen de bebouwde kom) en gedeeltelijk een snelheidsregime van 60km/h (buiten de bebouwde kom).

Binnen het deelgebied zijn, naast bovenstaande wegen, alle wegen volgens het gemeentelijk categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel minder mate een verkeersfunctie.

Fietsers en voetgangers

De Glipperdreef en Glipperweg zijn voorzien van fietsstroken- of suggestiestroken en hebben een belangrijke lokale- en regionale verbindende functie en maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk van Heemstede. Ook de Prinsenlaan maakt onderdeel uit van het fietsroutenetwerk en verbindt de fietsroutes op de Herenweg en de Glipperweg

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

Openbaar Vervoer

Lijn 4 (Station Heemstede-Aerdenhout – De Glip v.v.) ligt in het plangebied.

Parkeren

In het plangebied is geen parkeerregime aanwezig en kan geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen of parkeerterreinen. Uitgangspunt voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dan ook dat deze op eigen terrein moet worden opgelost. De parkeeropgave wordt berekend aan de hand van de parkeerbalans (de parkeerbehoefte, behorende bij de ontwikkeling afgezet tegen de parkeerbehoefte, behorende bij de bestaande situatie). Bij het bepalen van de parkeeropgave worden de parkeernormen gehanteerd, zoals deze zijn vastgesteld in de meest recente "Nota Parkeernormen Heemstede".

2.9 Economie

De werkgelegenheid in Heemstede steunt op drie pijlers: de gezondheids- en welzijnzorg, detailhandel en zakelijke dienstverlening. De 3 wijken waarop dit bestemmingsplan ziet zijn echter karakteristieke woonwijken, met slechts enige economische bedrijvigheid.

In de Geleerdenwijk is in het Te Winkelhof onder meer een supermarkt aanwezig. Langs de Herenweg en het Merwedepantsoen zijn enkele kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig.

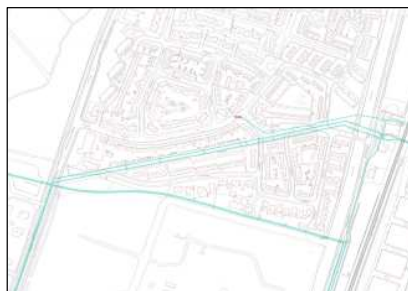
Aan de Glipper Dreef/Glipperweg zijn detailhandel (supermarkt, slagerij, bloemisterij, fietswinkel), een snackbar en enige zakelijke dienstverlening gevestigd. In de Rivierenwijk is aan de Amstellaan een supermarkt aanwezig.

Verspreide bedrijfslocaties in woonwijken leveren in beginsel een waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in Heemstede. De bedrijfslocaties voldoen aan een behoefte en passen naadloos binnen de optiek van de vitale, gemengde wijken (wonen en werken). In het plangebied komen diverse specifieke bedrijfslocaties voor. Het beleid is er op gericht deze bedrijfslocaties te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moet in tweede instantie worden ingezet op gemengde functies (bijvoorbeeld kantoor, praktijk of werkplaats aan huis) en pas in laatste instantie op andere functies.

Gelet op vorenstaande is het ruimtelijk beleid voor het plangebied gericht op het behoud van bedrijfslocaties en gemengde locaties. Een van de algemene uitgangspunten voor alle bestemmingsplannen dat het gemengde wonen en werken ruim wordt gefaciliteerd. Bepaald is dat 25 % van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen (tot maximaal 75 m²) mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep. Het bestemmingsplan kent twee agrarische bedrijven, een veehouderij en een bloembollenbedrijf.

2.10 Kabels en leidingen

Door de Rivierenwijk en de Herenweg loopt een watertransportleiding. Ter bescherming van deze leiding is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen om de aantasting van de leidingen door bouw- of graafwerkzaamheden te voorkomen. De betrokken belangen worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig, die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.



2.11 Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan

Gedurende de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan is een concreet verzoek ingekomen om in onderhavig bestemmingsplan de bestemming te wijzigen. Dit betreft het pand Herenweg 57-59. Geconcludeerd wordt niet op dit verzoek in te gaan. In de nota beantwoording reacties op de hoofdlijnen wordt deze conclusie gemotiveerd.

De gemeente is in overleg met de eigenaar van de timmerfabriek aan de Patrijzenlaan om de hier aanwezige bedrijfsbebouwing, in samenhang met enkele panden aan de Glipperweg en de Nachtegaal, te vervangen voor woningen. Het plan is nog in een zodanig jong stadium dat deze nog niet verwerkt kan worden in dit bestemmingsplan. Het plan zal – indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de wettelijk voorgeschreven procedure is doorlopen – te zijner tijd door middel van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt kunnen worden.



3. BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

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

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

3.2 Verbeelding

Op de 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. Omdat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige wijze van bestemmen; tegelijkertijd wordt ook rekening gehouden met alle andere bestemmingsplannen in Heemstede om zo voor de gehele gemeente tot één wijze van bestemmen te komen. Omdat het in Heemstede veelal oudere bestemmingsplannen betreft is ook een slag gemaakt voor wat betreft de actualisering van de bestemmingsplannen. Deze actualisering is voornamelijk ingegeven door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en de ontwikkeling rondom het vergunningvrij bouwen.

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

Eén groot verschil op de digitale verbeelding ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen is het verdwijnen van de bestemming ‘Erf’. Deze bestemming is niet meer aanwezig in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en zal dus

op een andere manier moeten worden ingevuld. Er is voor gekozen de erfbewoning 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 erfbewoning.

3.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit algemene regels, te weten:

- inleidende regels;
 - voor alle bestemmingen geldende regels;
 - overgangs- en slotregels,
- en uit specifieke regels per bestemming.

Hierna wordt per categorie een nadere toelichting gegeven.

3.3.1 Algemene regels

Inleidende regels

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

Voor alle bestemmingen geldende regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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



Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

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.

3.3.2 Specifieke regels per bestemming

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

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

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

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

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

3.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke visie op het plangebied

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit bijna monofunctionele woongebieden. De huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in deze gebieden wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Wonen

De woongebieden in bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” zijn zeer verschillend van karakter, variërend van oude delen van De Glip en Herenweg tot nieuwe delen (Groenhoven). Hoe verschillend ook, de huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in deze gebieden wordt in bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Werken (detailhandel en economie)

In het plangebied liggen de buurtwinkelcentra Te Winkelhof en Glipper Dreef. Hier is detailhandel gevestigd voor de dagelijkse boodschappen, onder meer buurtsupermarkten. In het plangebied zijn enkele verspreid liggende bedrijven en twee agrarische bedrijven aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn de scholen aan de Van der Waalslaan in de Geleerdenwijk en de locatie van Casca Princehof in De Glip.

Hoewel die locaties conform de nieuwe bestemmingsmethodiek andere bestemmingen hebben gekregen worden zij hier vanwege hun maatschappelijke raakvlakken volledigheidshalve nog genoemd. Het betreft de tennishal aan de Herenweg, de duivensportvereniging aan de Meijerslaan en de jachthaven aan de Höckerkade.

3.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbebouwing

Er is voor gekozen de erfbebouwing 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 erfbebouwing. 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 bouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak.

Voor de bepaling van de bovengrens van het te bebouwen oppervlak is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Voor de nieuwe bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, is er in overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland voor gekozen het maximum aan erfbouw 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 erfbouwingsregeling toe te voegen: er mag 70m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven.

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

Op enkele locaties binnen het plangebied worden de erfbouwingsmogelijkheden uitgebreid, te weten bij sommige woningen gelegen in de bestemmingsplannen Geleerdenwijk Noord, Geleerdenwijk B, Uitwerkingsplan Duin en Vaart, Groenhoven, Glip I en Uitwerkingsplan Prinseneiland. In het huidige bestemmingsplannen zijn de gronden achter deze woningen bestemd als "Tuin". In dit nieuwe bestemmingsplan wordt het algemene uitgangspunt voor de erfbouw toegepast.

Uitzondering daarop geldt waar privégronden rechtstreeks langs belangrijke wegen of waterlopen zijn gelegen. Omdat een zekere mate van de openheid hierlangs wel gewenst is, is de bestemming "Tuin" op een 5 m-brede stook gehandhaafd.

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

Op één locatie binnen het plangebied wordt afgeweken van genoemd algemeen uitgangspunt voor erfbouw, te weten bij het woonblok Kohnstammlaan 34-48/Zernikelaan 21-35. In het huidige bestemmingsplan "Geleerdenwijk Noord" zijn de gronden achter deze woningen bestemd als "Tuin". Vanwege de ligging van deze tuinen ten opzichte van elkaar, bestaat er volgens de uitgevoerde risicoanalyse planschade van Het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur kans op planschade indien 70 m² aan erfbouw wordt toegestaan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt het algemene uitgangspunt voor de erfbouw om deze reden niet toegepast en wordt 25 m² erfbouw toegestaan.



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. Uitzondering hierop zijn de woningen Rijnlaan 12-24, 30-80 en 86 - 98. Hier zijn bij de woningen met steile hoge dakvorm dakkapellen boven dakkapellen aan de achterzijde toegestaan. Het wordt in de nieuwe bestemmingsplannen wel toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, dit was voorheen niet toegestaan, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. Deze dakkapellen mogen niet zijn gelegen aan de openbare weg of aan het openbaar groen.

Dakterrassen

Het dak van een aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van 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 mag worden gesitueerd. In de huidige 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

Op dit moment is er in de bestemmingsplannen niets geregeld voor het onderbouwen van het perceel zoals kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt voorgesteld 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.

3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Wonen

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming Wonen. Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep. Aan-huis-gebonden beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

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

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.

Gemengd-3-5-6-9-15-16-17-18

Binnen deze bestemmingen is het wonen (m.u.v. Gemengd-16) toegestaan in combinatie met een of meer andere functies, zoals bijvoorbeeld bedrijven, kantoren, detailhandel, ateliers of maatschappelijke instellingen. Ook een combinatie tussen twee niet-woonfuncties, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke instellingen en kantoren komt voor (Gemengd-16). Bij de gemengde bestemmingen met de woonfunctie is de niet-woonfunctie in beginsel alleen op de begane grond toegestaan. Het betreft locaties die in de oude bestemmingsplannen al een vergelijkbare gemengde bestemming hadden. Het gaat in deze gevallen dus om bestendiging van bestaand ruimtelijk beleid.

Op het perceel Glipper Dreef 129 is een snackbar gevestigd. Deze wordt bestemd als Horeca-categorie 1 binnen de bestemming Gemengd-15. Dit betekent dat hier naast wonen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, maatschappelijk en kantoren, ook horeca is toegestaan:

- a. specifiek afgestemd op de winkelopeningstijden, zoals snackbars/cafetaria's, lunchrooms, petit-restaurants, grand-cafe's en of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

- b. spijsverstreking, niet afgestemd op de winkelopeningstijden en ook in de avonduren geopend, zoals snackbars, shoarmazaken en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- c. maaltijdverstreking, niet afgestemd op de winkelopeningstijden en ook in de avonduren geopend, zoals restaurants, bistro's, eetcafés, pizzeria's, en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op het de scholen aan de Van der Waalslaan in de Geleerdenwijk en het centrum Princehof in De Glip.

Detailhandel

Deze bestemming is toegesneden op de locaties Maaslaan (1x) en Glipper Dreef (3x) . Het betreft een bestemming van het huidige ruimtelijk beleid.

Groen

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

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op alle verkeers- en verblijfsgebieden. Het bouwen van garageboxen is alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Met specifieke aanduidingen is aangegeven waar tevens een brug, een verkooppunt voor motorbrandstoffen, een luifel of (de toegang tot) een ondergrondse parkeergarage is toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan. Bruggen zijn uitsluitend toegestaan waar dit specifiek is aangeduid. De jachthaven aan de Höckerkade is van een specifieke aanduiding "Recreatie" voorzien.

Bedrijf

De bestaande rechten van de bedrijven zijn gerespecteerd.

Binnen de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Bedrijf-2" zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen uit bijlage I van de regels toegestaan. Uitzondering hierop is het bedrijf gelegen aan de Hugo de Grootlaan. Hier is enkel een bedrijf uit categorie 1 toegestaan. Er is een mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunning voor afwijkingen te verlenen voor bedrijven uit categorie 3.1 en categorie 3.2.



Op het perceel Patrijzenlaan 21 is een timmerfabriek toegestaan. Bepaald is dat op het moment dat deze timmerfabriek hier verdwijnt, hier niet opnieuw een timmerfabriek mag worden gevestigd.

Op het perceel Glipperweg 42/44 is een garagebedrijf met spuiterij en plaatwerkerij gevestigd. Indien dit bedrijf hier verdwijnt, vervalt de mogelijkheid hier opnieuw een dergelijk bedrijf te vestigen.

Op het perceel Herenweg 47 is een tankstation (met luifel) gevestigd. In het gebouw mag aan de achterzijde gewoond worden, aan de voorzijde mag alleen een bedrijfswoning aanwezig zijn.

Binnen de bestemming "Bedrijf-2" zijn aan- en uitbouwen toegestaan.

Nutsgebouwtjes zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Daar waar dit is aangegeven, is een dienstwoning toegestaan indien deze gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

Agrarisch

In het bestemmingsplangebied zijn 2 agrarische bedrijven aanwezig, Herenweg 37/37a en Herenweg 61.

Herenweg 37/37a betreft een bloembollenbedrijf. Naast het gebruik van dit perceel en opstellen als agrarisch bedrijf, zijn hier eveneens toegestaan een tennishal en een kinderdagverblijf, beide op de nader op de kaart aangeduide plek. Op het bedrijfsterrein zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 9 m. Voorts is hier een bedrijfswoning toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestaan dat een tweede bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, dit indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Herenweg 61 betreft een veehouderijbedrijf. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestaan dat hier een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt toegestaan, indien dit nodig is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Hier is één bedrijfswoning toegestaan indien deze gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

Kantoor

Aan de Herenweg zijn 2 kantoren gevestigd, aan de Rijnlaan 1. Deze zijn als zodanig bestemd.

Recreatie

Deze bestemming staat ten dienste van recreatieve doeleinden. De bestemming komt in het plangebied voor ter plaatse van de jachthaven aan de Höckerkade.

Sport

Met de invoering van de SVBP 2008 is de bestemming "Sport" als aparte bestemming geïntroduceerd (daarvoor maakte de sportfunctie deel uit van de bestemming "Maatschappelijk"). Als gevolg hiervan is de duivensportvereniging aan de Meijerslaan bestemd voor Sport.

Waterleiding (dubbelbestemming)

Door het plangebied lopen waterleidingen. Deze zijn 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.

Waterkering (dubbelbestemming)

Waterkeringen zijn van groot belang voor een goede waterbeheersing en het voorkomen van wateroverlast. Deze waterkeringen moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Ter bescherming van deze waterkeringen is bepaald dat deze gronden niet mogen worden gebruikt of bebouwd, indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de gronden wordt verminderd of teniet gedaan.

Wel is het mogelijk om hiervan bij omgevingsvergunning af te wijken als de waterbeheerder schriftelijk bevestigt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Voorts is bepaald dat voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vooraf schriftelijk advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder en dat door de waterbeheerder ontheffing van de desbetreffende verbodsbepalingen uit de Keur moet zijn verleend.

Waarde–archeologie (dubbelbestemming)

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

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van respectievelijk 70 m², 100 m², 500 m², 2.500 m² en 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 verstoring van in de grond aanwezige waarden door bepaalde werkzaamheden in de grond tegengaat.

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

Waterkering

Waterkeringen zijn van groot belang voor een goede waterbeheersing en het voorkomen van wateroverlast. Deze waterkeringen moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Ter bescherming van deze waterkeringen is bepaald dat deze gronden niet mogen worden gebruikt of bebouwd, indien als gevolg daarvan de waterkerende functie van de gronden wordt verminderd of teniet gedaan.

Wel is het mogelijk om hiervan bij omgevingsvergunning af te wijken als de waterbeheerder schriftelijk bevestigt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Voorts is bepaald dat voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vooraf schriftelijk advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder en dat door de waterbeheerder ontheffing van de desbetreffende verbodsbepalingen uit de Keur moet zijn verleend.





4. UITVOERING

4.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

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

4.1.1 Vooroverleg

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

- *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. Op grond van het besluit wordt geconcludeerd dat in het kader van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” geen overleg met de provincie nodig is. De provincie Noord-Holland heeft dit bevestigd. Wel wordt verzocht in de toelichting op passende wijze in te gaan op de ligging van delen van het plangebied in aardkundig waardevolle gebieden. Dit is gebeurd.
- *Hoogheemraadschap van Rijnland*
Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de relevante wateraspecten. Er is een preadvies ontvangen waarin enkele opmerkingen voor het plangebied naar voren kwamen. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Over de uitbreiding van de erfbouwingsmogelijkheden heeft al in 2009 in de overlegfase van het bestemmingsplan “Woonwijken Noordwest” afstemming plaatsgevonden.
- *Gemeente Haarlemmermeer*
De gemeente Haarlemmermeer heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan het maken van opmerkingen.

4.1.2 Inspraak

Tijdens de insprektermijn tussen 14 november tot en met 27 december 2012 zijn diverse inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties en de beantwoording zijn vervat in de Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten van bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het beoogde ruimtelijk beleid.

4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

In het kader van de procedures voor de bestemmingsplannen "Woonwijken zuid-oost", "Woonwijken noordoost" en "Centrum en omgeving" is al uitgebreid onderzoek gedaan naar de eventuele planschade, die zou kunnen voortvloeien uit het voor het plangebied beoogde ruimtelijk beleid. Daarbij is zowel gekeken naar de directe planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden voor diens perceel afnemen) als naar de indirecte planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld op het perceel van de burens bouwmogelijkheden ontstaan en een onevenredige aantasting van uitzicht, privacy, etc. betekenen).

Voor dit bestemmingsplan is geïnventariseerd of er in het plangebied gelijkwaardige situaties aanwezig zijn aan de situaties die in het genoemde onderzoek zijn betrokken. Dit betreft met name de algemene uitgangspunten zoals bijvoorbeeld de erfbebouwingsregeling.

Aangezien al bij de voorbereiding van de wijziging van alle bestemmingsplannen is onderkend dat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, zijn er maatregelen getroffen om dit risico weg te nemen. Door de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 bekend te maken en geen voorbereidingsbescherming te laten plaatsvinden, kon vier jaar (juni 2009 – juni 2013) nog gebruik worden gemaakt van de (bouw)mogelijkheden, die de oude bestemmingsplannen boden. De jurisprudentie heeft uitgewezen, dat het in dat geval redelijk is dat deze planschade voor rekening van de verzoeker blijft. Tenslotte is voor de planologische wijzigingen, die in de voorbereiding op dit bestemmingsplan wenselijk zijn gebleken en nog niet eerder zijn beoordeeld, een risicoanalyse opgesteld. Voor zover de risicoanalyse heeft uitgewezen dat de beoogde planologische wijzigingen leiden tot planschade, zijn deze niet of aangepast in het bestemmingsplan opgenomen.

4.2.2 Grondexploitatie

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

betrokken initiatiefnemers. Uitgangspunt van de gemeente Heemstede voor de nieuwe bestemmingsplannen, waaronder “Woonwijken Zuid en West”, is dat het kostenverhaal primair wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. In het bestemmingsplan bevinden zich geen ontwikkellocaties. Op grond hiervan is er geen aanleiding om voor het bestemmingsplan “Woonwijken Zuid en West” een grondexploitatieplan vast te stellen.



4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp–bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp–bestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend.

Van het Rijk en de provincie Noord–Holland zijn geen zienswijzen ontvangen, van de Gasunie wel. Van het Hoogheemraadschap Rijnland is voorts een positief water–advies ontvangen.

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

4.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerp–bestemmingsplan

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

Alle inpassingen zijn vervat in het “Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” ten opzichte van het ontwerp–bestemmingsplan van 1 mei 2013”. Dit overzicht is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Bijlage 1 Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west”
- Bijlage 2 Nota van beantwoording van de zienswijzen op het “ontwerpbestemmingsplan “Woonwijken zuid en west”
- Bijlage 3: Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 1 mei 2013



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



Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “woonwijken zuid en west”



1. Inleiding

In de vergadering van 6 november 2012 is besloten om de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” te starten en de uitgangspunten en ontwikkelingen voor dit bestemmingsplan gedurende 6 weken (t/m 27 december 2012) voor een ieder ter inzage te leggen.

Gedurende deze termijn zijn er 16 inspraakreacties ontvangen. 1 Inspraakreactie is op 28 december 2012 ontvangen. Omdat er geen sprake is van een fatale termijn, is besloten ook deze reactie te beantwoorden.

Aangezien de reacties voor wat betreft onderwerpen uiteenlopen, is gekozen voor een één op één beantwoording van alle inspraakreacties.

2. Reacties naar aanleiding van de uitgangspunten

2.1

Reactie:

Gevraagd wordt het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west naadloos te laten aansluiten op het vastgestelde bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden en de overige reeds vastgestelde bestemmingsplannen. Wordt er een koppeling gelegd met voorzieningen/beleidsnota's die een ruimteclaim meebrengen zoals monumentale bomen, speelvoorzieningen, parkeren, et cetera? Welke uitgangspunten worden gehanteerd om de vigerende, gedetailleerde bestemmingsplannen om te zetten in de nieuwe?

Antwoord:

Het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west heeft dezelfde plansystematiek als de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen als Woonwijken noordwest en zuidoost. Deze systematiek is anders dan het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden. De in dit bestemmingsplan gebruikte systematiek is vervangen door een andere, actuele systematiek. Het bestemmingsplan geeft een overzicht van de diverse beleidsstukken en gaat in op de in de reactie genoemde onderwerpen.

Ten aanzien van het omzetten van het huidige gedetailleerde bestemmingsplan naar de nieuwe plannen wordt opgemerkt dat het beleid uit het nu geldende bestemmingsplan wordt overgenomen in het nieuwe plan (conserverend), de ter inzage gelegde uitgangspunten in acht genomen.

Reactie:

Gevraagd wordt hoe wordt omgegaan met bestaande bedrijven in woonwijken die in een hogere milieucategorie vallen dan de genoemde categorieën 1 en 2.

Antwoord:

Uitgangspunt is het conserverend bestemmen van bestaande functies. Dit houdt in dat diverse percelen een specifieke bedrijfsbestemming hebben met hieraan gekoppeld een milieucategorie:

In het algemeen geldt dat categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Op het perceel Hugo de Grootlaan 10 zijn alleen bedrijven met de categorie 1 toegestaan. Aan de Herenweg 47 mag een tankstation gevestigd zijn.

Aan de Patrijzenlaan 21 is een timmerwerkplaats toegestaan en aan de Glipperweg 42-44 een garagebedrijf met plaatwerkerij en spuiterij. Voor deze twee bedrijven geldt dat indien deze functie van deze locaties verdwijnt, deze hier niet opnieuw gevestigd mogen worden, de algemene regel geldt dan voor deze percelen.

Voor zowel de bestemmingen Bedrijf 1 en 2 geldt dat B&W bevoegd zijn om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toe te staan hier de vestiging van bedrijven genoemd in de categorie 3.1 en 3.2 te verlenen, dan wel bedrijven die naar aard en omvang van de te verrichten bedrijfsactiviteiten en naar de invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) gelijkwaardig zijn aan deze categorieën.

2.2

Reactie:

Gevraagd wordt het openbaar groen in de Geleerdenwijk te handhaven om daarmee het open karakter van de wijk te waarborgen. Het openbaar groen zoveel mogelijk ecologisch en lommerrijk beheren.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende groenbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen, met alleen waar nodig aangepast aan de feitelijke situatie en systematiek. Groenbeheer is geen onderwerp dat wordt geregeld in het planologische instrument bestemmingsplan.

Reactie:

Verstening van de tuinen en openbare ruimte dient tegen te worden gegaan c.q. terugdringen, i.v.m. toenemende wateroverlast. In verband met waterkwaliteit en milieu, waterberging realiseren of mogelijk maken.

Antwoord:

Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen (gericht op het geven van meer vrijheid aan de burger bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf, door alle erfbouw onder te brengen onder één bestemming en bebouwd oppervlak toe te staan op de gehele bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van dit oppervlak is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Tevens is met de waterbeheerder overlegd over de gewenste uitbreidingsmogelijkheden. De gemiddelde uitbreidingsmogelijkheid in



Heemstede is ruim 70 m². Minder toestaan zou planschade kunnen betekenen, meer toestaan houdt in dat de waterbeheerder zich uit oogpunt van waterhuishouding niet meer kan vinden in het bestemmingsplan.

De erfbebouwingsregeling is getoetst door de Raad van State in zijn uitspraak van 5 januari 2011 inzake het bestemmingsplan "Woonwijken noordwest", waarbij de Raad van State uitdrukkelijk heeft bepaald dat de raad *in redelijkheid* tot deze regeling heeft kunnen komen. In voornoemde uitspraak neemt de Raad van State in zijn overwegingen uitdrukkelijk mee dat 25 m² van het bestemmingsvlak "Wonen" onbebouwd moet blijven. Dat is niet anders in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan: ook hier is uitdrukkelijk bepaald dat ten minste 25 m² onbebouwd moet blijven. Slechts voor de zeer kleine percelen is, in afwijking van bestemmingsplan "Woonwijken noordwest", bepaald dat de 25 m²-onbebouwd-regel daarvoor niet geldt.

De handhaving van de erfbebouwingsregeling geschiedt overeenkomstig de betreffende regelgeving.

Het bestemmingsplan ziet niet toe op het gebruik van straatverharding, soort noch hoeveelheid.

2.3

Reactie:

Gevraagd wordt om gelet op de problematische situatie op de markt voor onroerend goed, het in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat bedrijfsgebouwen een andere bestemming kunnen krijgen bij voorbeeld wonen, onderwijs, kinderdagverblijf of cultuur.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestemmingen worden niet gewijzigd tenzij hier in het verleden al medewerking aan is verleend of dit volgt uit de nieuwe systematiek van bestemmen. Bestemmingen van bedrijfsgebouwen worden vanwege de slechte markt voor onroerend goed niet gewijzigd. Indien er redenen zijn om de bestemming van een pand en/perceel te wijzigen dient dit buiten het bestemmingsplan om te geschieden (wijzigen bestemmingsplan of omgevingsvergunning).

Reactie:

De consequentie van het toegepaste horecabeleid is dat er geen mogelijkheden zijn voor nieuwe toetreders. Het is niet de taak van de gemeente om marktwerking onmogelijk te maken. Indien het gaat om vrees voor overlast, dan moeten er andere wegen te bedenken zijn.

Antwoord:

Binnen het bestemmingsplangebied is één horecagelegenheid aanwezig: Glipper Dreef 129 (snackbar). Er is geen reden het aantal horecabedrijven uit te breiden in het bestemmingsplangebied. Niet valt in te zien dat hierdoor de marktwerking onmogelijk wordt gemaakt.

2.4

Reactie:

De kadastrale lijn van de woningen Floradreef 21–35 is verkeerd aangegeven. Het met erf aangeduide gebied stopt achter de bergingen. Het pad achter deze bergingen is eigendom van de bewoners. Het pad (1,5 m breed) dient als erf te worden aangeduid.

Antwoord:

Het pad achter de bergingen is eigendom van de eigenaren van genoemde woningen. Het pad heeft in het geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Prinseneiland" de bestemming Tuin. In het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" krijgen dit soort toegangspaden de bestemming "Wonen". Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens.

2.5

Reactie:

In het kader van duurzaamheid wordt voorlichting gegeven en wellicht subsidie verstrekt om zonnepanelen, windmolens of andere energiebeperkende maatregelen toe te passen. Zonnepanelen worden soms kriskras op daken geplaatst, hiervoor is geen (welstands)beleid geformuleerd. Ook worden langs alle vaarten het aanleggen van boten toegestaan (rommelig aanzien). Vervolgens wordt vanuit een oogpunt van welstand tweede dakkapellen verboden. Gevraagd wordt beleid te ontwikkelen voor het plaatsen van zonnepanelen.

Antwoord:

Zonnepanelen ten behoeve van warmte- of elektriciteitsopwekking zijn zogenaamde vrije bouwwerken, deze mogen zonder vergunning worden geplaatst en wordt niet getoetst aan het bestemmingsplan.

Op grond van de in het kader van de huidige actualisatie van de bestemmingsplannen van Heemstede is het toegestaan zonnepanelen te plaatsen op het dak mits deze niet verder dan 0,2 m buiten het dakvlak steken.

Er is regelgeving in het bestemmingsplan opgenomen teneinde regels te hebben indien de regelgeving van de vrije bouwwerken wijzigt.

In de komende actualisatie van de Welstandsnota zullen collectoren onderwerp zijn. Door het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west worden windmolens niet specifiek toegestaan. Dit betekent dat deze alleen mogelijk zijn indien deze onder de regelgeving van het vrije bouwen vallen of passen binnen de regels die dit bestemmingsplan stelt voor bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij de bestemming. Deze zijn voor wat betreft hoogte zodanig begrenst dat hierbinnen geen windmolens (goed) kunnen functioneren

2.6

Reactie:

Gevraagd wordt om op het perceel Glipperweg 83 achterin de tuin een nieuwe schuur mogelijk te maken. De bestaande oude schuur zal dan afgebroken worden

waardoor het huis geheel vrij komt te staan wat ten goede komt aan het aanzicht van het pand.

Antwoord:

In de regel krijgen tuinen de bestemming "Wonen" waar erfbebouwing mogelijk is. Bij grote tuinen is het gebruikelijk om – indien hier aanleiding toe is – een deel de bestemming "Tuin" te geven waar geen bebouwing is toegestaan, anders dan vergunningvrij. Vanwege de grootte en ligging van onderhavige tuin grenzend aan andere tuinen, openbaar groen, openbaar water en de openbare weg, is het wenselijk om het achterste deel van de tuin de bestemming "Tuin" te geven.

In het nu geldende uitwerkingsplan "Prinseneiland" heeft het achterste deel van de tuin de bestemming "Groenvoorziening". Gewenste bebouwing was hier eveneens niet toegestaan, het nu voorliggende plan is ook op dit punt conserverend.

2.7

Reactie:

Gevraagd wordt om uitbreiding van het pand Glipperpad 1 met een serre van 70 m² aan de achtergevel mogelijk te maken.

Antwoord:

Binnen de bestemming "Wonen" op het perceel Glipperpad 1 is er zowel binnen het bouwvlak als buiten het bouwvlak ruimte om een serre te bouwen van in totaal 70 m².

2.8

Reactie:

Gevraagd wordt het groene karakter van de wijk te behouden door het openbare groen te handhaven.

Antwoord:

Het nieuwe bestemmingsplan Woonwijken zuid en west is conserverend van aard. Dit betekent dat de geldende groenbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen, met alleen waar nodig aangepast aan de feitelijke situatie en systematiek.

Reactie:

Gevraagd wordt het flatgebouw en de tuin bij het entree van de Glipper Dreef aantrekkelijk worden. Nu staat er een lelijke lege bloemenstal. Groenvoorziening bij de flat als mooie tuin aanleggen en de flat renoveren.

Antwoord:

Het flatgebouw en de tuin zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Tuin-aanleg en het eventueel renoveren van de flat zijn geen zaken die worden geregeld in een bestemmingsplan.

De bloemenkiosk is niet meer aanwezig. Deze is niet in het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west opgenomen.

Reactie:

Gevraagd wordt geen windmolens of GSM-masten in of rond de wijk toe te staan.

Antwoord:

Door het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west worden windmolens of GSM-masten niet specifiek toegestaan. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken mogelijk zijn indien deze onder de regelgeving van het vrije bouwen vallen of passen binnen de regels die dit bestemmingsplan stelt voor bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij de bestemming. Deze zijn voor wat betreft hoogte zodanig begrenst dat hierbinnen geen windmolens of GSM-masten (goed) kunnen functioneren.

Reactie:

Gevraagd wordt of het land achter Höcker blijft bestaan als beschermd natuurgebied.

Antwoord:

Het weiland achter het appartementengebouw aan de Höckerkade ligt niet in het gebied waarop het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" ziet. Het groene karakter van het weiland wordt beschermd door het bepaalde in het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden".

Reactie:

Gevraagd wordt of de groene strook Glipper Dreef blijft bestaan.

Antwoord:

Er zijn geen plannen om de groene middenberm tussen de rijbanen van de Glipper Dreef weg te halen; bij de relatief kort geleden uitgevoerde wegreconstructies was daarvoor ook geen aanleiding. Omdat aangesloten is bij de systematiek van de aangrenzende bestemmingsplannen "Woonwijken zuidoost" en "Landgoederen en groene gebieden" is het wegprofiel over de gehele breedte echter tot "Verkeer" bestemd. Deze bestemming is ook bedoeld voor groene bermen.

Reactie:

Gevraagd wordt geen hangplekken voor jongeren mogelijk te maken.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is geen aanduiding voor een zogenaamde jongerenontmoetingsplek opgenomen. Een dergelijke aanduiding is noodzakelijk om een dergelijke functie inclusief een bouwwerk op een plek mogelijk te maken. Een jongerenontmoetingsplek zonder bouwwerk (bijvoorbeeld alleen bestrating en bankje(s)) is vergunningsvrij.

2.9

Reactie:

Gevraagd wordt of het weiland achter de molen van Höcker blijft bestaan als natuurgebied.



Antwoord:

Het weiland achter het appartementengebouw aan de Höckerkade ligt niet in het gebied waarop het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west ziet. Het groene karakter van het weiland wordt overigens beschermd door het bepaalde in het bestemmingsplan Landgoederen en Groen Gebieden.

Reactie:

Gevraagd wordt of de groenstrook bij de Glipper Dreef blijft bestaan. Deze moet wel onderhouden worden.

Antwoord:

Er zijn geen plannen om de groene middenberm tussen de rijbanen van de Glipper Dreef weg te halen; bij de relatief kort geleden uitgevoerde wegreconstructies was daarvoor ook geen aanleiding. Omdat aangesloten is bij de systematiek van de aangrenzende bestemmingsplannen "Woonwijken zuidoost" en "Landgoederen en groene gebieden" is het wegprofiel over de gehele breedte echter tot "Verkeer" bestemd. Deze bestemming is ook bedoeld voor groene bermen.

Reactie:

Gevraagd wordt geen windmolens en GSM-masten in de wijk toe te staan.

Antwoord:

Door het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west worden windmolens of GSM-masten niet specifiek toegestaan. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken mogelijk zijn indien deze onder de regelgeving van het vrije bouwen vallen of passen binnen de regels die dit bestemmingsplan stelt voor bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij de bestemming. Deze zijn voor wat betreft hoogte zodanig begrenst dat hierbinnen geen windmolens of GSM-masten kunnen functioneren.

Reactie:

Gevraagd wordt geen hangplekken voor jongeren toe te staan in de woonwijk dicht bij woningen omdat deze plekken overlast veroorzaken.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is geen aanduiding voor een zogenaamde jongerenontmoetingsplek opgenomen. Een dergelijke aanduiding is noodzakelijk om een dergelijke functie inclusief een bouwwerk op een plek mogelijk te maken. Een jongerenontmoetingsplek zonder bouwwerk (bijvoorbeeld alleen bestrating en bankje(s)) is vergunningsvrij.

2.10

Reactie:

Gevraagd wordt voor de woningen Duin en Vaart 8 en 10 de werkelijke nokhoogte op te nemen van 7,94 m.

Antwoord:

Voor deze twee woningen is in 2000 een bouwvergunning verleend. De verleende bouwhoogte is 7,00 m, wat in overeenstemming is met het in 2000 vastgestelde uitwerkingsplan "Duin en Vaart". De bestaande hoogte van 7,94 m is hiermee in strijd. Evenals in voorgaande nieuwe bestemmingsplannen voor Heemstede in het kader van de huidige actualisatie, wordt aan het legaliseren van deze illegale situatie niet meegewerkt door het verhogen van de maximale bouwhoogte.

2.11

Reactie:

Begrijpt aan hen toegezonden brief waarin kennis wordt gegeven van het starten van de voorbereiding van het bestemmingsplan en terinzagelegging uitgangspunten niet.

Antwoord:

Hiervan wordt kennis genomen. Bij het opstellen van brieven wordt getracht de hierin verwoorde boodschap voor iedereen begrijpelijk op te schrijven. Het wordt betreurd het dat de boodschap toch niet goed is overgekomen.

2.12

Reactie:

Telefonisch is gevraagd om de middels een in 2002 verleende bouwvergunning toegestane erker aan de zijgevel van de woning Amstellaan 26 in het nieuwe bestemmingsplan niet onmogelijk te maken.

Antwoord:

Deze erker is in onderhavig bestemmingsplan mogelijk.

2.13

Reactie:

Gevraagd wordt de parkeerplaats bij flat Merwedeplantsoen III en zo mogelijk ook bij de flats Merwedeplantsoen I en II te reorganiseren. Ook wordt aandacht gevraagd voor het probleem van de bestrating en het gebrekkige onderhoud van de plantsoenen. Wellicht dat bij het herzien van het bestemmingsplan hiervoor een nieuwe mogelijkheid ontstaat.

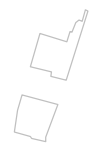
Antwoord:

Het opnieuw inrichten van de straat is geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Het bestemmingsplan maakt een andere inrichting van het Merwedeplantsoen niet onmogelijk, want het hele profiel van de openbare weg is bestemd voor "Verkeer".

2.14

Reactie:

Gemeld wordt dat de eigenaar van het pand Herenweg 57-59 dit bedrijfsgebouw als woningen (10 wooneenheden) wenst aan te bieden. Dit is mogelijk omdat de



stankcirkel vanwege de nabij gelegen veehouderij die een woonbestemming in de weg staat van rechtswege is vervallen. Van deze stankcirkel is namelijk 3 jaar geen gebruik gemaakt.

De woonbestemming voor het pand is nodig omdat het bedrijfspand leeg staat, verloedering dient te worden voorkomen en verhuur als bedrijfsruimte afgelopen 6 jaar niet is gelukt.

Mogelijk kan ook zonder opheffing van de stankcirkel het pand een woonbestemming krijgen. In de stankcirkel bevinden zich diverse woningen.

Antwoord:

Voor het perceel Herenweg 57-59 geldt het bestemmingsplan "Rivierenwijk". Het perceel heeft de bestemming "Bedrijven". Het bestaande pand is enige jaren geleden door brand vernietigd. Naar aanleiding van een aanvraag door de eigenaar van het perceel Herenweg 57-59 voor een bouwvergunning/binnenplanse ontheffing bestemmingsplan, is deze op 20 oktober 2009 verleend. De vergunning is verleend voor het bouwen van een bedrijfspand met bedrijfswoning. Het bouwwerk past nagenoeg geheel (ontheffing alleen verleend voor overschrijding bouwhoogte) en het gebruik past geheel in het bestemmingsplan. Dit pand is gebouwd en kan als zodanig gebruikt worden.

Aan de eigenaar van dit pand en/of zijn vertegenwoordigers is diverse keren meegedeeld dat de gemeente niet wenst mee te werken aan het wijzigen of aanvullen van de bestemming naar/met woondoeleinden. Primair is de bedrijfsbestemming een goede en passende bestemming voor het pand op deze locatie. Verspreide bedrijfslocaties in woonwijken leveren in beginsel een waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in Heemstede. De bedrijfslocaties voldoen aan een behoefte en passen naadloos binnen de optiek van de vitale, gemengde wijken (wonen en werken). In het plangebied komen diverse specifieke bedrijfslocaties voor. Het beleid is er op gericht deze bedrijfslocaties te behouden.

Secundair is wonen hier niet mogelijk vanwege de stankcirkel van het naastgelegen agrarische bedrijf (Herenweg 61).

De stelling dat de stankcirkel van het naastgelegen agrarische bedrijf van rechtswege is vervallen omdat hiervan 3 jaar geen gebruik is gemaakt snijdt geen hout. Voor het bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Het bedrijf heeft geen vergunning meer nodig. Indien er wel een vergunning noodzakelijk was, ging de stelling eveneens niet op. Voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kwam een vergunning op grond van artikel 8.18, eerste lid onder a Wet milieubeheer (Wm) te vervallen indien de inrichting niet binnen drie jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is voltooid en in werking is gebracht.

In de Wabo is artikel 8.18 Wm niet opgenomen. Een vergunning vervalt niet meer automatisch als de inrichting niet binnen drie jaar is voltooid en in werking is gebracht. Op grond van artikel 2.33, tweede lid Wabo kan het bevoegd gezag kiezen om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken indien drie jaar lang geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Het agrarische bedrijf aan de Herenweg 61 is in bedrijf en functioneert. Er wordt – ook afgelopen 3 jaar – gebruik gemaakt van de vergunning. Het gegeven dat een deel van de be-

drijfsactiviteiten naar een andere locatie zijn gebracht, doet hieraan niets af. Er is geen reden de vergunning voor het agrarische bedrijf in te trekken. De stankcirkel is niet van rechtswege vervallen. Aan het verzoek de stankcirkel op te heffen wordt niet meegewerkt.

Binnen de stankcirkel zijn meer woningen aanwezig. Dit zijn bestaande woningen. Nieuwbouw/-vestiging van gevoelige objecten is echter niet toegestaan.

Het pand kan verhuurd worden als bedrijfspand met bedrijfswoning. Het gegeven dat het pand niet wordt verhuurd is geen reden de bestemming te wijzigen.

Geconcludeerd wordt dat niet wordt meegewerkt aan het wijzigen/uitbreiden van de bestemming van het pand tot/met woondoeleinden omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.15

Reactie:

Gevraagd wordt om het Manpadslaangebied – waarover nu wordt gesproken in het kader van het “Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek & Structuurvisie Manpads-laangebied” – te betrekken bij het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west. Een kunstmatige scheiding tussen Rivierenwijk en de tot natuurgebied te ontwikkelen oude bollengronden van het Manpadslaangebied is niet gewenst.

Antwoord;

Het Manpadslaangebied heeft een volledig ander karakter dan de Rivierenwijk. Hoewel er uiteraard belangen spelen in het Manpadslaangebied die over en weer effect kunnen hebben, rechtvaardigt dit niet het Manpadslaangebied op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. In de planvorming voor het Manpadslaangebied wordt ook rekening gehouden met de belangen van de (bewoners van) de Rivierenwijk.

2.16

Reactie:

Gevreesd wordt voor wildbouw.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en geeft aan waar wel en niet gebouwd mag worden. Er hoeft niet gevreesd te worden voor wildbouw.

Reactie:

Wat is de bedoeling met Glip 1 en 2?

Antwoord:

Het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west is conserverend van aard. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en legt dit – de vastgestelde uitgangspunten in acht genomen – vast.

2.17

Reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het mogelijk maken van een horecabestemming nabij de ingang van De Overplaats op de Glipperweg.

Antwoord:

De ingang van De Overplaats ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west".



2. NOTA VAN BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “WOONWIJKEN ZUID EN WEST”



Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west”

Inleiding

In reactie op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend. Op de volgende pagina's zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daar waar een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding is geweest het bestemmingsplan aan te passen, is dit expliciet aangegeven.

Ontvankelijkheid

De aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, op woensdag 5 juni 2013 gepubliceerd in de Heemsteder, op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl) en in de Staatscourant. 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 6 weken. De termijn van terinzagelegging eindigt daarmee op woensdag 17 juli 2013.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden.

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

Samenvatting en anonimisering

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



Samenvatting zienswijzen	Beantwoording gemeente
1A Gasunie (ingekomen 13 juni 2013) 1A.1 Net buiten het plangebied ligt een hoge druk aardgastransportleiding waarvan de invloed reikt tot in het plangebied. Verzocht wordt hiermee in het plan rekening te houden.	Deze zienswijze is voor advies voorgelegd aan de Milieudienst IJmond. Op grond van het advies is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. <i>Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast.</i>
1B Rijnland (ingekomen 8 juli 2013) 1B.1 Geconstateerd wordt dat de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Het plan geeft derhalve geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.	Hiervan wordt kennisgenomen. <i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.</i>
2 (ingekomen 14 juni 2013, aangevuld 3 juli 2013) 2.1 De uitbreiding van de tuinen van de woningen Hollandsdiep 19 t/m 25 (oneven) ligt aan de zuidzijde van de aan de oorspronkelijke tuinen grenzende watergang. Deze uitbreiding is alleen over het water te bereiken. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat over het water per perceel een brug mag worden gebouwd. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft hiervoor al ontheffing verleend.	De 4 aanwezige bruggen zijn zonder noodzakelijke omgevingsvergunning gebouwd. Er is geen reden om niet mee te werken aan legalisatie van de bruggen. Ter plaatse van de aanwezige 4 bruggen wordt op de verbeelding in de bestemming "Water" de aanduiding "brug" opgenomen. Nadat het bestemmingsplan van kracht is, dienen de eigenaren van de bruggen hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen. <i>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Ter plaatse van de aanwezige 4 bruggen wordt op de verbeelding de aanduiding "brug" opgenomen.</i>
3A (ingekomen 28 juni 2013 en 15 juli 2013, zienswijzen nagenoeg identiek) 3B 3.1 Het bestemmingsplan laat per perceel met de bestemming "Wonen" 70 m² aan erfbebouwing toe. Uitgaande van	Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen (gericht op het geven van

300 woningen in de Geleerdenwijk betekent dit een toename van 21.000 m² aan bebouwbare grond. Dit tast het groene karakter van de Geleerdenwijk aan en is in strijd met het uitgangspunt dat het bestemmingsplan consoliderend is. De uitspraak van de Raad van State d.d. 5 januari 2011 (dat de verandering die wordt voorgesteld "nauwelijks leidt tot een verruiming ten opzichte van het vorige plan") waarnaar door de gemeente wordt verwezen, gaat niet op voor de Geleerdenwijk. Verzocht wordt deze bepaling uit het bestemmingsplan te schrappen.

meer vrijheid aan de burger bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf, door alle erfbebouwing onder te brengen onder één bestemming en bebouwd oppervlak toe te staan op de gehele bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van dit oppervlak is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Tevens is met de waterbeheerder overlegd over de gewenste uitbreidingsmogelijkheden.

De gemiddelde uitbreidingsmogelijkheid in Heemstede is ruim 70 m². Minder toestaan zou plan-schade kunnen betekenen, meer toestaan houdt in dat de waterbeheerder zich uit oogpunt van waterhuishouding niet meer kan vinden in het bestemmingsplan.

De stelling dat de erfbebouwingsbepaling in onderhavig bestemmingsplan een toename van 21.000 m² aan bebouwd oppervlak te betekent is niet correct, want hierbij wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de nu geldende bestemmingsplannen voor de Geleerdenwijk in het geheel geen erfbebouwing mogelijk maken. Bovendien zijn veel bouwstroken dieper dan de feitelijke diepte van de woningen, wat eveneens een bouwrecht oplevert achter de achtergevel.

Niet ontkend wordt dat de Geleerdenwijk een van de wijken is waar op basis van de nu geldende bestemmingsplannen gemiddeld min-



der (erf)bebouwing is toegestaan dan in de meeste Heemsteedse wijken, maar het was precies deze ongelijkheid waarom de gemeenteraad in 2009 als algemeen uitgangspunt koos om de mogelijkheden voor erfbebouwing, afhankelijk van de grootte van het perceel, uit te breiden tot maximaal 70 m². Om de belangrijkste stedenbouwkundige waarden te waarborgen, is een ander algemeen uitgangspunt dat langs de belangrijkste wegen en waterlopen en bij strokenbouw zones van 5 m breed de tuinbestemming houden.

De erfbebouwingsregeling is getoetst door de Raad van State in zijn uitspraak van 5 januari 2011 inzake het bestemmingsplan “Woonwijken noordwest”, waarbij de Raad van State uitdrukkelijk heeft bepaald dat de raad *in redelijkheid* tot deze regeling in artikel 16.2.2 van de planregels heeft kunnen komen. Dat laatste artikel is vergelijkbaar met de planregel (regel 22.2.2) van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan waar de indiener van de zienswijze naar verwijst.

In voornoemde uitspraak neemt de Raad van State in zijn overwegingen uitdrukkelijk mee dat 25 m² van het bestemmingsvlak “Wonen” onbebouwd moet blijven. Dat is niet anders in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan: ook hier is uitdrukkelijk bepaald dat ten minste 25 m² onbebouwd moet blijven. Slechts voor de zeer kleine percelen is, in afwijking van bestemmingsplan “Woonwijken noordwest”, bepaald dat de 25 m²-onbebouwd-regel daarvoor niet geldt.



Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 3.2 De risicoanalyse planschade is niet opgesteld in het belang van de burger, maar schetst de risico's van de gemeente.
Gevraagd wordt wat met "waardeverhogende effecten" wordt bedoeld.

De risicoanalyse planschade van het ter zake deskundige bureau "Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur" is opgesteld om zicht te krijgen op de kans die de gemeente loopt dat planschade dient te worden uitgekeerd door een planologische maatregel die wordt genomen door het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeente wil dit voorkomen. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen voorgesteld die van groot maatschappelijk belang zijn en waarvoor de gemeente eventueel de kosten van planschade wil dragen. Onder een waardeverhogend effect wordt verstaan dat een planologische maatregel (bijvoorbeeld in een bestemmingsplan) waardeverhogend voor een perceel is en dat een redelijk denkend en handelend koper zijn prijs daarop zal afstemmen.

In het concrete geval wordt door het toestaan van meer erfbouwing een woning meer waard. Deze stijging van waarde beperkt mogelijke waardevermindering vanwege het toestaan van meer erfbouwing op naburige percelen (te denken valt aan schaduwhinder en vermindering uitzicht). Overeenkomstig jurisprudentie mogen het waardeverminderende effect en het waardeverhogende effect met elkaar worden verrekend.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3.3 In de Einthovenlaan geeft het bestemmingsplan voor een deel van de woningen een goot- en bouwhoogte aan van maximaal 6 m resp. 11 m. Voor een ander deel van de straat schrijft het plan voor dat deze hoogtes maximaal 6 m resp. 6 m mogen bedragen. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan voor alle woningen een goot- en bouwhoogte op te nemen die gelijk aan elkaar is en zo ten aanzien van de veel voorkomende kubusachtige woningen een eenduidig beleid te voeren.

Er wordt door de indiener van de zienswijze correct geconstateerd dat er een verschil is in toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen aan de Einthovenlaan en dat dit verschil voortkomt uit de nu geldende bestemmingsplannen. Dit volgt uit het uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3 toelichting bestemmingsplan). Het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" betreft een consoliderend plan, oftewel het handhaven van de bestaande rechten. Vertrekpunt zijn de verschillende op dit moment geldende bestemmingsplannen en planologische regimes en de nieuwe systematiek en uitgangspunten vastgesteld in een drietal notities. Er is geen sprake van schending van het gelijkheidsprincipe omdat beide blokken waarop gedoeld wordt gelijk worden behandeld, namelijk het bepaalde in de nu geldende bestemmingsplannen wordt overgenomen. Dat deze bestemmingsplannen voor de afzonderlijke blokken anders zijn doet hieraan niets af.

Er is geen zodanig zwaarwegend planologisch argument aanwezig dat van het genoemde uitgangspunt afgeweken dient te worden, dit nog afgezien van de kans op planschade indien het voorstel van de indiener van de zienswijze zou worden gevolgd.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3.4 Voor het woonblok Einthovenlaan 8 t/m 20 is de gevelhoogte in het bestemmingsplan "Geleerdenwijk" ge-

De dakopbouw Einthovenlaan is rechtmatig aanwezig en is derhalve opgenomen in het bestemmings-

steld op maximaal 6m. In het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" is de goot- en bouwhoogte voor deze woningen gesteld op maximaal 6m, met uitzondering van de woning Einthovenlaan 10. Voor deze woning is de bouwhoogte op maximaal 9 m gesteld. Tegen de eerder verleende omgevingsvergunning die dit mogelijk heeft gemaakt, is hoger beroep aangetekend bij de Raad van State. De Raad van State heeft naar aanleiding hiervan nog geen uitspraak gedaan. De mogelijkheid bestaat dat de Raad van State de omgevingsvergunning vernietigt. De dakopbouw is alsdan illegaal aanwezig en geldt artikel 34.1.3 van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west".

Indien de maximale bouwhoogte van 9 m voor Einthovenlaan 10 in stand blijft is er sprake van ernstige schending van het gelijkheidsprincipe dat onder meer in artikel 1.3 Doel en planvorm van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" wordt verwoord. Eveneens wordt schade toegebracht aan het rechtsgevoel van omwonenden.

Verzocht wordt de bouw- en goothoogte van de woning Einthovenlaan 10 in het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" op maximaal 6m te stellen, zodat zowel bij een positieve als negatieve uitspraak van de Raad van State de opbouw op dit pand wordt afgebroken.

plan "Woonwijken zuid en west".

Er bestaat geen enkele reden om aan te nemen dat de omgevingsvergunning die is verleend voor de dakopbouw in hoger beroep niet in stand zal blijven. Er is sprake van een juist gevoerde procedure en een goede ruimtelijke ordening. De Rechtbank van Haarlem heeft dit bevestigd.

Er bestaat eveneens geen reden om aan te nemen dat dit onderdeel van dit bestemmingsplan niet in stand zal blijven.

In het onwaarschijnlijke geval dat de verleende omgevingsvergunning niet in stand blijft en dit onderdeel in het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" eveneens niet in stand blijft, zal alsdan de ontstane situatie bekeken worden en naar bevinden gehandeld.

Er is geen sprake van enige schending van het gelijkheidsprincipe. Andere eigenaren van woningen in het blok worden in een gelijk geval gelijk behandeld door de gemeente. Ook voor deze woningen geldt dat indien een dakopbouw/kap gewenst is, deze door middel van een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt. Door dit niet bij recht in het bestemmingsplan te regelen behoudt de gemeente de mogelijkheid eisen te stellen aan de uitvoering van de bouwwerken en kan de eenheid en uitstraling van de woningen in de wijk worden bewaakt.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.



- 4 (ingekomen 2 juli 2013)
- 4.1 Verzocht wordt de bestaande nokhoogte van de woningen Duin en Vaart 8 en 10 (7,94 m) in het bestemmingsplan op te nemen. De woningen zijn buiten de schuld van de huidige eigenaren hoger gebouwd dan de bouwvergunning toeliet. De huidige eigenaren waren tijdens de bouw nog niet bij de huizen betrokken. De gemeente heeft nagelaten om tijdens de bouw te controleren of conform de bouwvergunning werd gebouwd. Er zijn bij de gemeente geen stukken aanwezig waaruit blijkt dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor een hogere nokhoogte, noch dat de gemeente heeft gecontroleerd en gehandhaafd heeft naar aanleiding van de afwijking.

De woningen zijn in afwijking van de verleende bouwvergunning (en geldend bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Duin en Vaart") gebouwd. De huizen hebben in werkelijkheid een bouwhoogte van 7,94 m waar de vergunning een maximale bouwhoogte van 7 m aangeeft. Tijdens de bouw is dit niet door de gemeente geconstateerd. Vanwege verbouwplannen van één van de eigenaars is onlangs duidelijk geworden dat destijds gebouwd is in afwijking van de bouwvergunning. De gemeente dient in dit geval in beginsel de keus te maken om de situatie te legaliseren indien mogelijk en/of gewenst óf de eigenaar aan te schrijven het gebouw in overeenstemming met de verleende vergunning te brengen. Legaliseren van de situatie door middel van het opnemen van een bouwhoogte van de gewenste 7,94 m is in beginsel ongewenst, omdat de aanwezige woningen te hoog zijn (niet voor niets is de maximale bouwhoogte in het nu geldende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Duin en Vaart op 7 m gesteld) en er dus geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit mede omdat na het verhogen van de bouwhoogte door de eigenaren eventueel gebruik kan worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling van 10 %. In het geval van aanschrijven dient de gemeente de afweging te maken tussen het belang van het handhaven van de bouwvergunning enerzijds en de belangen van degene die wordt aangeschreven anderzijds. De kosten die het verlagen

van de woning met zich meebrengt zijn (zeer) hoog, evenals de mate van overlast voor de eigenaren. Voorts bestaat de situatie al diverse jaren. Dit alles tegen elkaar afgewogen wordt geconcludeerd dat handhaven van de vergunning niet redelijk is en daarom daarvan wordt afgezien.

Ondanks dat de hoogte van de woningen ruimtelijk niet wenselijk is, is de gemeente van mening dat de nu aanwezige illegale situatie nu juridisch planologisch goed wordt geregeld, mede omdat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingekomen voor het wijzigen van de kap van de woning Duin en Vaart 8. De bouwhoogte van de woningen wordt daarom verhoogd tot 7,3 m. Voor de eigenaren van de woningen bestaat de mogelijkheid om op grond van de algemene afwijkingsregels in het bestemmingsplan (Artikel 31) burgemeester en wethouders te vragen gebruik te maken van de bevoegdheid door middel van een omgevingsvergunning 10% af te wijken van de in het bestemmingsplan aangegeven maten. Deze afwijking is maximaal 0,73 m. De situatie kan op deze wijze worden gelegaliseerd. Gelet op de geringe extra hoogte wordt de kans op planschade – mede gelet op het forfaitair eigen risico van 2 % in geval indirecte planschade – gering geacht.

Ten aanzien van het argument dat de gemeente tijdens de bouw van de woningen niet handhavend heeft opgetreden wordt gesteld dat de aannemer/bouwer/opdrachtgever primair verantwoordelijk is voor het



bouwen overeenkomstig de verleende vergunning. Dat door de gemeente niet is geconstateerd dat is afgeweken van de vergunning doet hieraan niets af.

De huidige eigenaren zijn in de rechten en plichten getreden die bij de woningen horen, ook al waren zij tijdens de bouw nog niet betrokken waren bij de woningen.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De maximale bouwhoogte van de woningen Duin en Vaart 8 en 10 wordt gewijzigd van 7 m in 7,3 m.

- 5 (ingekomen 5 juli 2013)
- 5.1 Voor het pand "De Maalderij" (Glipperweg 94) wordt het uitgangspunt dat het bestemmingsplan bestaande rechten respecteert, niet gerealiseerd. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan "Glip III" geldt voor het pand de bestemming "Bedrijven". Binnen deze bestemming is een grote diversiteit aan bedrijfsbestemmingen toegestaan, waaronder kantoren, bedrijven genoemd Staat van Inrichtingen onder categorie 1 + 2 en een meelfabriek. In 2006 hebben B&W vrijstelling op artikel 5, lid 4a van het bestemmingsplan verleend voor 7 ateliers in het gebouw, een aanvulling op de Staat van Inrichtingen van het bestemmingsplan. Op basis van genoemde vrijstelling is een bouwplan ingediend waarin 10 werkruimten (passend in bestemmingsplan) in de vm. Maalderij worden gerealiseerd. Enkele (maximaal 7) kunnen gebruikt worden als atelier. Het is nooit de bedoeling geweest om slechts 7 ateliers in de maalderij te vestigen en was het duidelijk dat hier 4 woningen zouden worden gereali-

In augustus 2006 is door burgemeester en wethouders op grond van artikel 19, tweede lid WRO vrijstelling van het bestemmingsplan "Glip III" en bouwvergunning verleend voor het veranderen van de maalderij en molenromp. Initiatiefnemer "De Maalderij Heemstede BV" wenst in de gebouwen 4 appartementen en 7 ateliers te vestigen. Het bedrijf zal de stalen dakopbouwen en aangebouwde loods laten verwijderen. Met het verlenen van de vrijstelling werd een nieuwe planologische situatie van "De Maalderij" en omgeving beoogd die een verbetering zou zijn ten opzichte van de oude bestaande situatie. Het fabrieksterrein zou volgens de aanvraag om de vrijstelling worden omgevormd tot woongebied met ateliers. Hiermee is ingestemd en deze door aanvrager en gemeente gewenste situatie is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het fabrieksgebouw (dus minus de molenromp) is door aanvrager verkocht aan de indiener

seerd, waaronder een studio. Indien slechts 7 ateliers zijn toegestaan zouden dit ruimtes van 90 m² betekenen, terwijl het huidige bestemmingsplan ruimten tot 45 m² toestaat. Grote ateliers zijn door kunstenaars niet te betalen. Rendabele bedrijfsvoering is niet haalbaar. Verzocht wordt de huidige bestemming (7 ateliers) uit te breiden met de bedrijfsbestemming uit "Glip III", zonder het aantal werkruimtes te noemen. Ook wordt verzocht de bouwrechten uit het bestemmingsplan "Glip III" in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

van de zienswijze. Deze laatste wil naast de nieuwe rechten uit de vrijstelling ook de oude rechten uit het bestemmingsplan (gebruik + bouwen).

De gemeente vindt dit in beginsel ongewenst en heeft de situatie voorgelegd aan Van der Feltz Advocaten. Deze stelt dat:

1. naast het in de in 2006 verleende vrijstelling toegelaten gebruik, ook het gebruik dat is toegestaan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan;
2. het gebruik dat is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan mag worden wegbestemd, indien aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan zal worden beëindigd;
3. dit in beginsel tot planschade kan leiden aangezien de gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Naar aanleiding van dit advies is aan Langhout & Wiarda Juristen/Rentmeesters gevraagd een planschaderisicoanalyse te maken. Deze analyse concludeert dat als gevolg van de voorgenomen wijziging (= alleen de rechten van de vrijstelling 2006 opnemen in het bestemmingsplan) planschade zal optreden. Deze vermogensschade als gevolg van het verlies aan toegestane functies wordt begroot op circa € 75.000. Mogelijk treedt er als gevolg van de beperking van bouwmogelijkheden nog beperkte aanvullende schade op. De schade kan worden beperkt door in het komende planologische regime (= bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west") de milieucategorieën 1 en



2 toe te staan.

Gelet op vorenstaande adviezen zullen ook de in het geldende bestemmingsplan "Glip III" voor het gebouw "De Maalderij" opgenomen rechten (gebruik + bouwen) worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Aan het aantal bedrijven wordt geen maximaal aantal gekoppeld. Hierbij wordt het volgende opgemerkt.

1. Meelfabriek: het bestemmingsplan "Glip III" staat in het fabrieksgebouw een meelfabriek toe. Het is niet reëel te veronderstellen (zo dit al mogelijk zou zijn op basis van milieuwetgeving) dat het gebouw binnen de komende planperiode van 10 jaar deze functie (weer) zal gaan vervullen. Deze functie mag dus worden wegbestemd. Volgens de planschaderisicoanalyse is er om milieuredenen geen meelfabriek in het gebouw meer mogelijk. Het wegbestemen van de mogelijkheid in het gebouw een meelfabriek te vestigen is toegestaan en levert naar verwachting geen planschade op.
2. Woningen: Verzocht wordt 5 kleinere woningen in het gebouw toe te staan in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 3 woningen. In het geldende bestemmingsplan zijn in "De Maalderij" geen woningen toegestaan. In de verleende vrijstelling zijn in "De Maalderij" 3 woningen en in de molenromp 1 woning toegestaan. Dit is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan

“Woonwijken zuid en west” wordt geen medewerking verleend aan het creëren van de mogelijkheid om 5 woningen in het gebouw te vestigen. De mogelijkheid bestaat om na vaststelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” de bestemming op gewenste wijze aan te vullen. Deze aanvraag zal na binnenkomst getoetst worden aan het in de wet gestelde criterium van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal besloten worden of medewerking kan worden verleend.

3. Kantoren: In het huidige bestemmingsplan “Glip III” zijn geen kantoren in “De Maalderij” toegestaan. Dit is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west, wordt geen medewerking verleend aan het creëren van de mogelijkheid om de kantoorfunctie in het gebouw te vestigen. De mogelijkheid bestaat om na vaststelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” de bestemming op gewenste wijze aan te vullen. Deze aanvraag zal na binnenkomst getoetst worden aan het in de wet gestelde criterium van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal besloten worden of medewerking kan worden verleend.

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De in bestemmingsplan “Glip III” toegestane rechten om bedrijven te vestigen alsmede de



hierin opgenomen bouwrechten worden in onderhavig plan opgenomen, met uitzondering van de mogelijkheid het gebouw te gebruiken als meelfabriek.

- 5.2 Verzocht wordt om in de maalterij “beperkte horecavoorzieningen” mogelijk te maken.

Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Woonwijken zuid en west is een beperkte horecavoorziening enkel mogelijk binnen de hoofdfunctie detailhandel. In het pand “De Maalterij is geen detailhandel toegestaan, derhalve ook geen beperkte horecavoorziening.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 5.3 Bij de koop is het hebben van dakterrassen, vensters, french balcony’s specifiek bedongen (geregeld in aktes). In het bestemmingsplan worden balustrades aan de 2 m-grens verbonden. De buitenmuren van de maalterij staan op de perceel-erfafscheiding. Er zijn veel ramen aanwezig die op het naastliggende perceel uitkijken. Bovendien zou met de huidige gewijzigde bouwvergunning het e.e.a. in een patstelling komen.

Dakterrassen. In bestemmingsplan “Glip III” is voor dakterrassen niets specifiek geregeld, zodat een dakterras is toegestaan voor zover het Burgerlijk Wetboek zich daar niet tegen verzet en de borstwering niet in strijd is met de in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte en de toegelaten dakhelling. In de nieuwe bestemmingsplannen is de algemene regel dat dakterrassen overal zijn toegestaan op aan- en uitbouwen en op aangebouwde bijgebouwen en overkappingen (mits minimaal 2 m van de erf-grens), maar op hoofdgebouwen uitsluitend waar dat is aangeduid of in de regels opgenomen.

In de onderhavige situatie is er aanleiding om de bestaande rechten voor dakterrassen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vensters. Het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening regelen niets over de minimale afstand van vensters tot de perceelgrens. De wetgeving die dit regelt is het Burgelijk



Wetboek. Boek 5, Titel 4, artikel 50, eerste lid geeft aan: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven"). Uit de zienswijzen valt op te maken dat de eigenaren dit onderling geregeld hebben. Bij de beoordeling van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning is het hebben van vensters in de perceelsgrens geen weigeringsgrond. *Balkons.* Op grond van bestemmingsplan "Glip III" is het college bevoegd vrijstelling te verlenen voor balkons die de bouwgrens met ten hoogste 2 m overschrijden. In het nieuwe bestemmingsplan is dit als recht opgenomen. Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat de grens van 2 m alleen de overschrijding van de bouwgrens betreft; diepere balkons zijn toegestaan, mits die grotere diepte binnen het bouwvlak valt.

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. In de regels zijn bepalingen opgenomen, die de bestaande rechten op dakterrassen op het hoofdgebouw respecteren.

- 5.4 Gesteld (gemotiveerd) wordt dat door de ontwikkelingen de parkeerdruk gunstig is gewijzigd. Per saldo zijn 12 parkeerplekken minder nodig. Ook is er in de directe omgeving de mogelijkheid aanwezig om op gemeentegrond parkeerruimte te creëren. Doordat de gemeente deze plekken niet creëert, geeft de gemeente im-

Voor de parkeerberekening zijn de bestaande en mogelijke vloeroppervlakken en functies relevant. Het gebouw heeft een vloeroppervlak van $\pm 1.300 \text{ m}^2$. De verdieplingslagen zijn ingericht voor de woonfunctie (3 woningen conform verleende vergunning, $\pm 700 \text{ m}^2$). De begane grond ($\pm 600 \text{ m}^2$) is in

pliciet aan dat er voldoende parkeer-
ruimte is in de omgeving.

gebruik als atelier of als (algemene)
bedrijfsruimte.

De huidige parkeervraag bedraagt
17 plaatsen. Dit getal is gebaseerd
op 3 woningen + 600 m² bedrijfs-
verzamelgebouw, maar houdt geen
rekening met de effecten van dub-
belgebruik. De norm voor bedrijfs-
verzamelgebouw achten wij in dit
geval toepasbaar, omdat die het
best aansluit bij de vrijheid van
indelen die de indiener van de
zienswijze wenst. Overigens dient
opgemerkt te worden dat het aantal
daadwerkelijk geparkeerde auto's
mede zal afhangen van de mate
waarin het vloeroppervlak opge-
deeld wordt (veel kleine units of
enkele grote).

Omdat de hoogtematen in overeen-
stemming worden gebracht met
bestemmingsplan "Glip III" (zie de
beantwoording bij 5.5), ontstaat de
mogelijkheid om het gebouw ge-
deeltelijk met 1 à 2 bouwlagen uit
te breiden. Dit betekent een poten-
tiële toename van de vloeropperv-
lakte met ± 500 m². Er van uit-
gaande dat het woonoppervlak niet
wijzigt, komt deze eventuele uit-
breiding van het vloeroppervlak ten
goede aan ateliers en bedrijven en
neemt de parkeervraag hierdoor
met 8 plaatsen toe.

Bij de kans op een mogelijke par-
keervraag van in totaal 25 plaatsen
passen enkele kanttekeningen. In
de eerste plaats wordt dit *worst*
case scenario niet veroorzaakt door
het onderhavige bestemmingsplan,
maar is die het gevolg van de vrij-
stelling die in 2006 verleend is,
omdat daarmee wel nieuwe rechten
zijn toegevoegd, maar geen oude
ontnomen. Ten tweede moeten de
eventuele extra bouwlagen passen



binnen het “keurslijf” van wat ooit op het dak heeft gestaan (bestemmingsplan “Glip III” was daarop nauw afgestemd). Deze nauwe begrenzingen, maar ook de woningen op de verdiepingen maken het twijfelachtig of het potentiële vloeroppervlak ooit daadwerkelijk maximaal zal worden benut. De indiener van de zienswijze wijst terecht op een tot “Verkeer” bestemd strook in de omgeving. Het betreft een strook tegenover het appartementengebouw Glipper Dreef 77-89, waarop in bestemmingsplan “Glip I” een planologische reservering rust voor ± 10 parkeerplaatsen. Deze reservering is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Overigens houden ideeën over de inrichting van deze groenstrook (ook bekend als “de kuil”) de gemoederen in de omgeving al enige tijd bezig.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 5.5 Opgemerkt wordt dat de hoogtematen zijn afgestemd op het gereduceerde gebouw en dat daarmee bestaande rechten niet worden gerespecteerd. Gevraagd wordt de hoogtematen uit bestemmingsplan “Glip III” over te nemen.

De hoogtematen waren afgestemd op het plan zoals waarvoor in 2006 vrijstelling is verleend. In bestemmingsplan “Glip III” gelden voor delen van het gebouw echter verschillende hogere hoogtematen. Omdat planschaderisico niet is uit te sluiten (zie de beantwoording bij 5.1), is er aanleiding de hoogtematen alsnog in overeenstemming te brengen met de bestaande rechten.

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De hoogtematen zijn overgenomen uit bestemmingsplan “Glip III”.

- 5.6 Gevraagd wordt een hogere vlaggenmast toe te staan dan de in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven hoogte van 7 m. Een dergelijke hogere mast past in het nu geldende bestemmingsplan.

In de nieuwe Heemsteedse bestemmingsplannen is 7 m aangehouden als maximale hoogte van vlaggenmasten. Dit is een bruikbare maat gebleken, zowel bij woningen als bij gebouwen met andere functies. Er is geen aanleiding om voor het betreffende pand een uitzondering te maken.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 6 Casca (ingekomen 5 juli 2013)
- 6.1 Verzocht wordt het pand Glipperweg 53 beneden ook de bestemming Maatschappelijk te geven. Op deze wijze kan het pand worden gebruikt door een zorgaanbieder.

Glipperweg 53 is een pand in eigendom van de gemeente Heemstede en wordt gebruikt door Casca, tot voor kort als kinderdagverblijf. In het geldende bestemmingsplan "Glip IV" heeft het de bestemming "Wonen en detailhandel". In het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" is aan dit perceel de bestemming "Gemengd-3" gegeven, hetgeen voor dit perceel inhoudt dat hier wonen, detailhandel en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen zijn toegestaan. In de verdieplingslagen is slechts wonen toegestaan. Een zorgaanbieder past niet in deze bestemming.

Er bestaat geen bezwaar om hier naast detailhandel en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen ook maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken. Gelet op de in het geldende bestemmingsplan aanwezige mogelijkheid hier detailhandel te vestigen, wordt de kans op planschade – mede gelet op het forfaitair eigen risico van 2 % in geval indirecte planschade – gering geacht.



De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Aan het perceel wordt de bestemming "Gemengd-9" gegeven. Hierbinnen zijn mogelijk: wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en maatschappelijke doeleinden. In de verdieplingslagen is slechts wonen toegestaan.

7. (ingekomen 9 juli 2013)
- 7.1 Verzocht wordt de strook grond tussen de percelen Duin en Vaart 2 en 2b geen parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

In het nu geldende bestemmingsplan "Zandvoortselaan Herenweg" heeft de groenstrook (eigendom gemeente Heemstede) de bestemming "Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeervoorzieningen en dergelijke verhardingen toegestaan. Vanwege het conserverende karakter van bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" is aan de betreffende strook de bestemming "Groen" gegeven, waarmee zoveel mogelijk wordt tegemoet gekomen aan de wens van de indiener van de zienswijze. De bestemming "Groen" laat overigens de mogelijkheid open om hier parkeervoorzieningen te realiseren, maar uitsluitend *ondergeschikt* aan de (natuurlijke) groenvoorziening c.a. De gemeente wenst de mogelijkheid open te houden om, mocht daartoe aanleiding ontstaan, op deze locatie in de toekomst eventueel een voetpad of enige parkeergelegenheid mogelijk te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

8. (ingekomen 9 juli 2013)
- 8.1 Op het perceel Troelstralaan 65 is de bestemming "Erf" verdwenen en vervangen voor de bestemming "Wonen".

Vanwege de gewijzigde bestemmingsplansystematiek is de bestemming "Erf" vervangen voor de

De in de achtertuin aanwezige berging is hiermee in feite wegbestemd. Ruimtelijke argumenten hiervoor ontbreken. Sloop is ongewenst. Verzocht wordt de berging op de plankaart op te nemen.

bestemming "Wonen". De bestaande rechten voor erfbouw zijn (vereenvoudigd en verruimd) overgegaan naar de bestemming "Wonen". Er is dan ook geen sprake van dat de berging gesloopt zou moeten worden.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

9. (ingekomen 12 juli 2013)

9.1 Verzocht wordt de bestemming van het pand Herenweg 57-59 (lichte industrie) aan te vullen met de bestemmingen kantoren en maatschappelijke functies. Het pand staat al geruime tijd leeg. T.b.v. deze de omgevingsvergunning om deze aanvulling mogelijk te maken, zal binnenkort een ruimtelijke onderbouw aan de gemeente worden toegezonden.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" is het consolideren van de bestaande situatie. Bestaande rechten worden gerespecteerd, ontwikkelingen in strijd met het consoliderende karakter worden niet toegestaan.

Het pand Herenweg 57-59 heeft een bestemming gekregen die overeenkomt met de bestemming die het nu heeft op grond van het bestemmingsplan "Rivierenwijk". Er is geen reden deze in het kader van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" te wijzigen.

De indiener van de zienswijze kondigt aan dat hij een omgevingsvergunning zal aanvragen om na vaststelling van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" de bestemming op gewenste wijze aan te vullen. Deze aanvraag zal na binnenkomst getoetst worden aan het in de wet gestelde criterium van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal besloten worden of medewerking kan worden verleend.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.



10. (ingekomen 16 juli 2013)

- 10.1 De woning aan de Eindhovenlaan 24 heeft een goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 6 m. Hierdoor is het niet mogelijk het bruikbare volume in de hoogte bruikbaar te vergroten. Verzocht wordt de maximale goothoogte op 6 m te brengen. Hierdoor krijgt deze woning gelijkwaardige bouwrechten als de omliggende woningen.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” is het consolideren van de bestaande situatie. Bestaande rechten worden gerespecteerd, ontwikkelingen in strijd met het consoliderende karakter worden niet toegestaan.

De bestemming en bouwrechten die het pand Eindhovenlaan 24 heeft gekregen zijn in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Scholtenlaan”. Er is geen reden om de bouwrechten in het kader van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” aanzienlijk te verruimen, door de goothoogte te verdubbelen.

Voor de indiener van de zienswijze bestaat de mogelijkheid een omgevingsvergunning aan te vragen om na vaststelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” de bestemming op gewenste wijze te wijzigen. Deze aanvraag zal getoetst worden aan het in de wet gestelde criterium van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal besloten worden of medewerking kan worden verleend.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

11. (ingekomen 16 juli 2013)

- Het pand Glipperweg 33 t/m 39 heeft volgens het bestemmingsplan “Glip IV” de bestemming “Bedrijven”. In 2011 is een tijdelijke (5 jaar) omgevingsvergunning verleend om in een deel van het pand 4 appartementen te realiseren. Verzocht wordt de voorzijde van het pand een permanente woonbestemming te geven zodat hier

Uitgangspunt van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” is het consolideren van de bestaande situatie. Bestaande rechten worden gerespecteerd, ontwikkelingen in strijd met het consoliderende karakter worden niet toegestaan.

Het pand Glipperweg 33 t/m 39

4 appartementen kunnen komen. De achterzijde van het pand kan de bedrijfsbestemming behouden. Dit deel is uitermate geschikt voor zzp'ers.

heeft een bestemming gekregen die overeenkomt met de bestemming die het nu heeft op grond van het bestemmingsplan "Glip IV". Er is geen reden deze in het kader van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" te wijzigen.

In 2011 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om in het pand 4 appartementen te vestigen. Reden van deze tijdelijke vergunning was het voornemen van de gemeente om onderhavig bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" op te stellen, waarin een afweging zou kunnen gemaakt over de wenselijkheid van de appartementen. Nadien is besloten geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk te maken, hetgeen de proceduretijd aanzienlijk verkort.

Voor de indiener van de zienswijze bestaat de mogelijkheid een omgevingsvergunning aan te vragen om na vaststelling van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" de bestemming op gewenste wijze te wijzigen. Deze aanvraag zal getoetst worden aan het in de wet gestelde criterium van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal besloten worden of medewerking kan worden verleend.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 12 (ingekomen 17 juli 2013)
- 12.1 Het huisnummer van het pand Glipper Dreef 125 evenals de daarboven gelegen woning Glipper Dreef 127 zijn op de plankaart niet correct vermeld. Op dit pand staat nummer 129 aangegeven. Dit is het huisnummer van de naastgelegen snackbar.

Ten behoeve van de verbeelding van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de kaart die de gemeente afneemt van de Stichting GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland). Volgens de Basisadministratie Ge-



meenten (BAG), waarop o.a. de belastingen gebaseerd zijn, is het huisnummer correct ingeschreven. Omdat huisnummering niet relevant is in het kader van dit bestemmingsplan, zal dit buiten deze procedure om met indiener worden afgestemd.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 13 (ingekomen 15 juli 2013)
- 13.1 De panden Einthovenlaan 1–27 hebben een gevelhoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Aan de andere kant van dit blok aan de Van der Waalslaan 10–18 en 28–36 hebben de huizen een bouw- en gevelhoogte van 6 m. De panden 20–26, reeds voorzien van een puntdak, hebben een bouwhoogte van 11 m. Hoe is men tot deze verdeling gekomen? Waarom de bovengenoemde panden in de Einthovenlaan een bouwhoogte van 11 m en in de Van der Waalslaan een maximum gevelhoogte van 6 m?
- 13.2 De panden Einthovenlaan 8 – 20 hebben een bouwhoogte en gevelhoogte van 6 m. Voor één pand (Einthovenlaan 10) is echter een uitzondering gemaakt en is de bouwhoogte en

Er wordt door de indiener van de zienswijze correct geconstateerd dat er een verschil is in toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Einthovenlaan en Van der Waalslaan. Dit komt voort uit het uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3 toelichting bestemmingsplan). Het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” betreft een consoliderend plan, oftewel het handhaven van de bestaande situatie. Vertrekpunt zijn de verschillende op dit moment geldende bestemmingsplannen en andere planologische regimes en de nieuwe systematiek en uitgangspunten vastgesteld in een drietal notities. De bestemmingsplannen “Van Merlen” en “Geleerdenwijk” geven voor de verschillende blokken verschillende hoogtematen aan. Deze zijn gerespecteerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

De dakopbouw Einthovenlaan is door middel van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt en is derhalve opgenomen in het bestemmingsplan “Woonwijken zuid

gevelhoogte op 9 m gezet. Dit bevreemdt omdat verwacht wordt dat voor dezelfde soort woningen een zelfde regel zou gelden.

en west". De diverse woningen in de Geleerdenwijk waar in het verleden een vergunning is verleend voor een dakopbouw/kap hebben in het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" hierbij passende hoogtematen gekregen. Woningen die geen vergunning hebben gekregen hebben deze bouwhoogte niet gekregen. Voor deze woningen geldt dat indien een dakopbouw/kap gewenst is deze door middel van een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt. Door dit niet bij recht in het bestemmingsplan te regelen behoudt de gemeente de mogelijkheid eisen te stellen aan de uitvoering van de bouwwerken en kan de eenheid en uitstraling van de woningen in de wijk worden bewaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 13.3 Op het pand Einthovenlaan 10 is inmiddels een opbouw gebouwd, waarbij wordt opgemerkt dat één van de gevels van deze opbouw over de erfgrens van nr 8 is geplaatst. Hierdoor wijkt het bestemmingsplan af van de werkelijke situatie.

De zelfstandige zuidelijke buitengevel aan de voorzijde van de woning Einthovenlaan 10 gaat na 3 m over in een gemeenschappelijke (gezamenlijk eigendom) ankerloze spouwmuur. De gerealiseerde opbouw volgt het verlengde van de zelfstandige gevel. Ter plaatse van de gemeenschappelijke spouwmuur wordt de eigendomsgrens hierdoor met 0,13 m overschreden. De dakopbouw is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning gerealiseerd.

De hoogtescheidingslijn in het bestemmingsplan volgt de woning-scheidende muur en hoeft daarom niet te worden aangepast.

Voor het overige betreft het een privaatrechtelijke zaak tussen de twee burens.



*De zienswijze geeft geen aanleiding
het bestemmingsplan te wijzigen.*

- 14 (ingekomen 11 juli 2013)
- 14.1 De woningen Einthovenlaan 1 t/m 27 (oneven) hebben een goot- en bouw- hoogte van 6m en 11m. Deze maten dienen gelijk te zijn aan de hoogte maten van de identieke woningen aan de Van der Waalslaan (goot- en bouwhoogte 6m).

Er wordt door de indiener van de zienswijze correct geconstateerd dat er een verschil is in toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Einthovenlaan en Van der Waalslaan. Dit komt voort uit het uitgangspunt voor de opstelling van het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3 toelichting bestemmingsplan). Het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" betreft een consoliderend plan, oftewel het handhaven van de bestaande rechten. Vertrekpunt zijn de verschillende op dit moment geldende bestemmingsplannen en andere planologische regimes en de nieuwe systematiek en uitgangspunten vastgesteld in een drietal notities. De bestemmingsplannen "Van Merlen" en "Geleerdenwijk" geven voor de verschillende blokken verschillende hoogtematen aan. Deze zijn gerespecteerd.

*Dit deel van de zienswijze geeft
geen aanleiding het bestemmings-
plan te wijzigen.*

- 14.2 Er wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogtemaat voor de woning Einthovenlaan 10 (goot- en bouwhoogte 9m). Deze maten zouden beide 6m dienen te zijn, dus gelijk aan de andere woningen van het blok Einthovenlaan 8 t/m 20. Tegen de omgevingsvergunning waarin de afwijkinge hoogte voor nummer 10 mogelijk wordt gemaakt, loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State.

De dakopbouw Einthovenlaan is door middel van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt en is derhalve opgenomen in het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". De diverse woningen in de Geleerdenwijk waar in het verleden een vergunning is verleend voor een dakopbouw/kap hebben in het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" hierbij passende hoogtematen gekregen. Woningen die

geen vergunning hebben gekregen hebben deze bouwhoogte niet gekregen.

Er bestaat geen enkele reden om aan te nemen dat de omgevingsvergunning die is verleend voor de dakopbouw in hoger beroep niet in stand zal blijven. Er is sprake van een juist gevoerde procedure en een goede ruimtelijke ordening. De Rechtbank van Haarlem heeft dit bevestigd.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

- 15 (ingekomen 15 juli 2013)
- 15.1 Verzocht wordt de goot- en dakhoogte van het pand van de timmerfabriek aan de Patrijzenlaan aan te passen aan de werkelijke situatie en een goot- en dakhoogte op te nemen van 2,7 m.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" is het consolideren van de bestaande situatie. Bestaande rechten worden gerespecteerd en overgenomen in het plan.

In het geldende bestemmingsplan "Glip II" heeft het deel van het bedrijf dat grenst aan Patrijzenlaan 15, 17 en 19 een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m. Deze hoogte is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Het bedrijfspand Patrijzenlaan 21 krijgt, overeenkomstig bestemmingsplan "Glip II", over een afstand van 5 m een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m.

16. (ingekomen 16 juli 2013)
- 16.1 Verzocht wordt de noordelijke grens van het bouwvlak Lorentzlaan 99 te verleggen tot de noordelijke perceelgrens.

Het perceel Lorentzlaan 99 grenst aan twee zijden aan het grootste groengebied van de wijk. Het is wenselijk om de bestaande afstand



tussen het hoofdbouwvolume en het groen te handhaven. Tegen erfbouw bestaan echter geen overwegende ruimtelijke bezwaren, met name door de beperkte hoogte. Door aansluitend aan de noordelijke bouwgrens erfbouw toe te staan, ontstaan uitbreidingmogelijkheden voor de beganegrondlaag.

Dit deel van de zienswijze is aanleiding om de verbeelding aan te passen. Tussen het bouwvlak en de noordelijke perceelgrens wordt de bestemming "Tuin" vervangen door de bestemming "Wonen", met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 4 m.

- 16.2 Verzocht wordt de afstand walkant Leidsevaart tot het bouwvlak van de woning Lorentzlaan 99 te verminderen tot 5 m.

Lorentzlaan 99 is de laatste van een strook van 11 vrijstaande woningen. De afwijkingen ten opzichte van de andere 10, met name de sterk teruggelegen voorgevel, maakt dat er geen overwegende ruimtelijke bezwaren zijn tegen het met circa 1 m opschuiven van de westelijke bouwgrens.

Dit deel van de zienswijze is aanleiding om de verbeelding aan te passen. De westelijke bouwgrens wordt verschoven tot op 5 m van de grens van de bestemming "Water".

- 16.3 Verzocht wordt de bouwhoogte van het pand Lorentzlaan 99 te vermeerderen naar 8,15 m.

Voor de hoogtematen worden in principe alleen veelvouden van 1 m ingeschreven. De relatief kleine overschrijding met 0,15 m valt ruimschoots binnen de 10%-marge voor binnenplanse vrijstellingen, waarom verzocht kan worden.

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. OVERZICHT WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN “WOONWIJ- KEN ZUID EN WEST” TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP- BESTEMMINGSPLAN VAN 1 MEI 2013



Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” ten opzichte van het ontwerp–bestemmingsplan van 1 mei 2013



Dit overzicht bevat de wijzigingen die zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west”. De wijzigingen betreffen;

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

1. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Artikel 9

De bepalingen onder lid 9.2.4 en lid 9.2.5 waren onjuist genummerd. Dit is hersteld.

Artikel 11 t/m 36 (voorheen 10 t/m 35)

In verband met het toevoegen van artikel 10 “Gemengd-9” naar aanleiding van zienswijze 6 van Casca, zijn de hierna volgende artikelen vernummerd, evenals de in deze artikelen opgenomen verwijzingen naar (leden van) artikelen.

Artikel 14 (voorheen 13)

In lid 14.2.1.i (voorheen 13.2.1.i) is de naam van de aanduiding “aantal ateliers” gecorrigeerd in “aantal”.

Verbeelding

Nabij Rijnlaan 65

De voetbrug tussen de Rijnlaan en de Eemlaan was niet voorzien van de aanduiding “brug”. Dit is hersteld.

Toelichting

Paragraaf 1.1

Vierde alinea is geactualiseerd omdat de bestemmingsplannen “Woonwijken noord-oost” en “Bedrijventerreinen” na het ontwerp–bestemmingsplan “Woonwijken zuid en west” door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Paragraaf 1.4

Bestemmingsplan “Landgoederen en groene gebieden” kwam niet voor in de lijst van vigerende plannen, terwijl (delen van) de percelen Prinsenlaan 45, 47 en 49 in dat bestemmingsplan zijn geregeld. Deze omissie is hersteld.

Paragraaf 1.6

Verwijzing naar bijlagen 2 en 3 toegevoegd. Deze bijlagen waren in het ontwerpbestemmingsplan nog niet aanwezig.

Paragraaf 1.6

In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen "N.B." verwijderd.

Paragraaf 2.11

In het ontwerpbestemmingsplan opgenomen "N.B." verwijderd.

Paragraaf 2.11

De adressering van het timmerbedrijf is gecorrigeerd (Nachtegaal gewijzigd in Patrijzenlaan).

Paragraaf 3.4.3

Bij Gemengd-3-5-6-15-16-17-18 n.a.v. ingekomen zienswijze ook -9- toegevoegd.

Paragraaf 4.3

Aangepast i.v.m. transitie ontwerp-bestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan.

Paragraaf 4.4

Aangepast i.v.m. transitie ontwerp-bestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan.

Inhoudsopgave bijlagen

Bijlagen 2 en 3 toegevoegd. Deze bijlagen waren in het ontwerpbestemmingsplan nog niet aanwezig.

Bijlage 2

Nota beantwoording zienswijzen toegevoegd. Deze bijlage was in het ontwerpbestemmingsplan nog niet aanwezig.

Bijlage 3

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "woonwijken zuid en west" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 1 mei 2013 toegevoegd. Deze bijlage was in het ontwerpbestemmingsplan nog niet aanwezig.

2. Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Regels

Artikel 10 (nieuw)

Naar aanleiding van zienswijze 6 van Casca ten aanzien van het gebruik van Glipperweg 53, is bestemming "Gemengd-9" toegevoegd.



Artikel 14 (voorheen 13)

Naar aanleiding van zienswijze 5 zijn aan de bestemming “Gemengd-18” bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 aan de toegelaten functies toegevoegd (lid 13.1.1.c) alsmede een vrijstellingsbepaling voor milieucategorieën 3.1 en 3.1. Voorts is een bepaling opgenomen waarin dakterrassen op het hoofdgebouw binnen de maximale hoogtematen zijn toegestaan.

Verbeelding

Hollandsdiep 19, 21, 23 en 25

Naar aanleiding van zienswijze 2 is ter plaatse van de vier bestaande particuliere bruggen de aanduiding “brug” ingetekend.

Duin en Vaart 8 en 10

Naar aanleiding van zienswijze 4 is de bouwhoogte van deze woningen gewijzigd van 7 m in 7,3 m.

Höckerkade 3, 5, 7 en 9

Naar aanleiding van zienswijze 5 zijn de toegelaten goot- en bouwhoogten van de bestemming “Gemengd-18” (de Maalderij) in overeenstemming gebracht met die van bestemmingsplan “Glip III”.

Glipperweg 53

Naar aanleiding van zienswijze 6 is de bestemming “Gemengd-3” gewijzigd in de bestemming “Gemengd-9”.

Patrijzenlaan 21

Naar aanleiding van zienswijze 15 zijn de toegelaten goot- en bouwhoogte van het aan Patrijzenlaan 15, 17 en 19 grenzende deel van het bedrijfspand, conform bestemmingsplan “Glip II”, verlaagd naar 3 m.

Lorentzlaan 99:

Naar aanleiding van zienswijze 16 is de westelijke bouwgrens opgeschoven tot 5 m van de grens met de bestemming “Water” en is de bestemming “Tuin” ten noorden van het bouwvlak gewijzigd in de bestemming “Wonen”.

Toelichting

Paragraaf 2.7.4

Naar aanleiding van zienswijze 1A van de Gasunie is de toelichting aangepast vanwege de ten zuiden van de Geleerdenwijk aanwezige hogedrukaardgastransportleiding.

