

Gemeente Heemstede

**Stichting Woongroep Heemstede
Nijverheidsweg 3**

Ruimtelijke onderbouwing

Maart 2015

Kenmerk 0397-01-T01
Projectnummer 0397-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Opzet ruimtelijke onderbouwing	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Ligging en begrenzing planlocatie	2
2.2.	Huidige situatie	2
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.3.1.	Bebouwing	4
2.3.2.	Verkeer en parkeren	5
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	7
3.1.3.	Nationaal bestuursakkoord Water	8
3.1.4.	Nationaal Waterplan	8
3.1.5.	Luchthavenindelingsbesluit	9
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.2.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	11
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.2.3.	Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015	11
3.2.4.	Waterbeheerplan 4 2010 - 2015	12
3.2.5.	Provinciaal archeologisch beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	13
3.3.2.	Archeologiebeleid Heemstede	14
3.4.	Conclusie	15
4.	Haalbaarheid van het plan	16
4.1.	Bodemonderzoek	16
4.2.	Archeologie	16
4.3.	Waterhuishouding	17
4.4.	Flora en fauna	18
4.5.	Geluid	20
4.5.1.	Wegverkeerslawaaï	20
4.5.2.	Luchtvaartlawaaï	21
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Externe veiligheid	22

4.8.	Zonering	23
4.9.	Duurzaam Bouwen	25
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	27
5.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	28
5.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.1.1.	Inspraak	28
5.1.2.	Vooroverleg	28
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.3.	Privaatrechtelijke belemmeringen	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De ouders van een aantal jongens met een licht autistische handicap hebben zich verenigd in de Stichting Woongroep (SWH) met als doel een woongebouw voor een woongroep voor deze jongens te realiseren. De SWH heeft zich laten bijstaan door de Stichting MEE en de Stichting Integrale Gehandicapten (SIG). Het doel van deze ouders is te zorgen dat deze jong volwassen jongens zelfstandig kunnen wonen, zonder te vereenzamen. Dit woongebouw zal worden gerealiseerd naast de monumentale watertoren aan de Nijverheidsweg in Heemstede. Op de bouwlocatie staat nu een oude, onbewoonde monteurswoning, die moet worden gesloopt.

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Woonwijken Noordoost dat op 19 februari 2013 door de gemeenteraad van Heemstede is vastgesteld. Hierin heeft de monteurswoning de bestemming "Gemengd". Binnen die bestemming is de bouw van het woongebouw niet toegestaan. Daarom heeft Pré Wonen het voornemen ten behoeve van deze ontwikkeling op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aan te vragen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

Met de gemeente Heemstede (grondeigenaar) is in principe overeenstemming bereikt over het beschikbaar stellen van deze locatie door middel van een grondoverdracht.

1.2. Opzet ruimtelijke onderbouwing

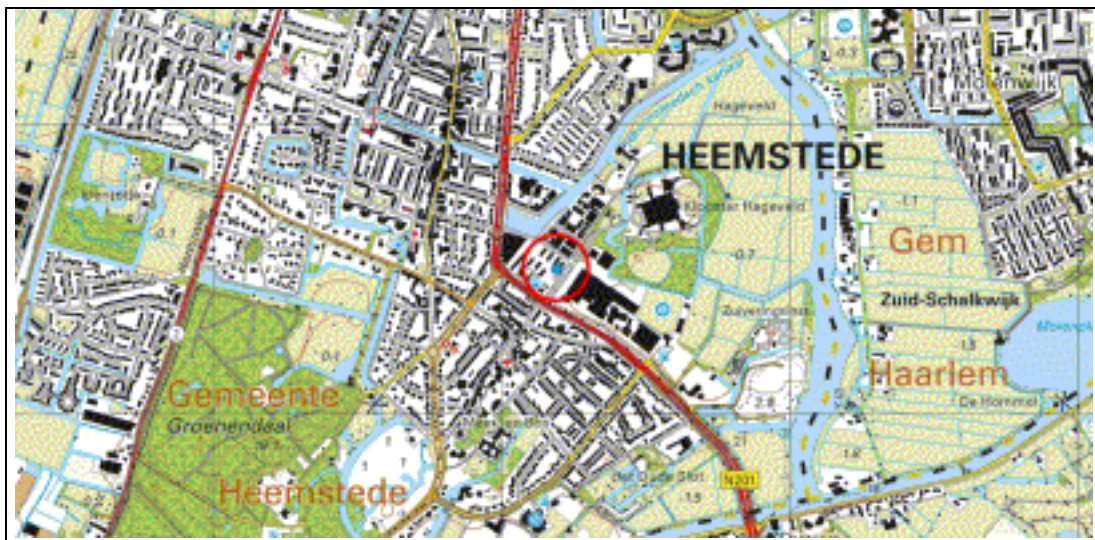
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 omvat het beleid van hogere overheden en van de gemeente Heemstede dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van onderzoeken op het gebied van milieu, archeologie en dergelijke. De toekomstige situatie komt aan de orde in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1. Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie ligt aan de zuidoostkant van Heemstede nabij de provinciale weg N201. Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Nijverheidsweg aan de noordoostzijde door het terrein van de watertoren en aan de andere zijde door de nieuwe woonbuurt Het Watertorenpark.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2.2. Huidige situatie

De planlocatie is onderdeel van het voormalige terrein van de gasfabriek Heemstede. In dit gebied waren het gemeentekantoor, de werf, de brandweerkazerne en een verzorgingshuis aanwezig. In de afgelopen jaren is hier de woonbuurt Het Watertorenpark ontwikkeld, die zijn naam ontleent aan de nog bestaande 41 meter hoge watertoren. De buurt bestaat uit ruim 200 huur- en koopwoningen in langwerpige volumes van vier bouwlagen die vrij in het gras zijn gesitueerd. Het parkeren is voor het grootste deel ondergronds opgelost.

De locatie ligt aan de voet van de watertoren (provinciaal monument) uit 1910. Tegen de zuidwestzijde van de watertoren is aan de zijde van de planlocatie omstreeks 1915 een pompgebouw toegevoegd, dat tegenwoordig niet meer als zodanig fungeert. De watertoren is nog steeds in functie. Het hoogreservoir zorgt voor een constante druk in de leidingen en is een buffervoorraad water.

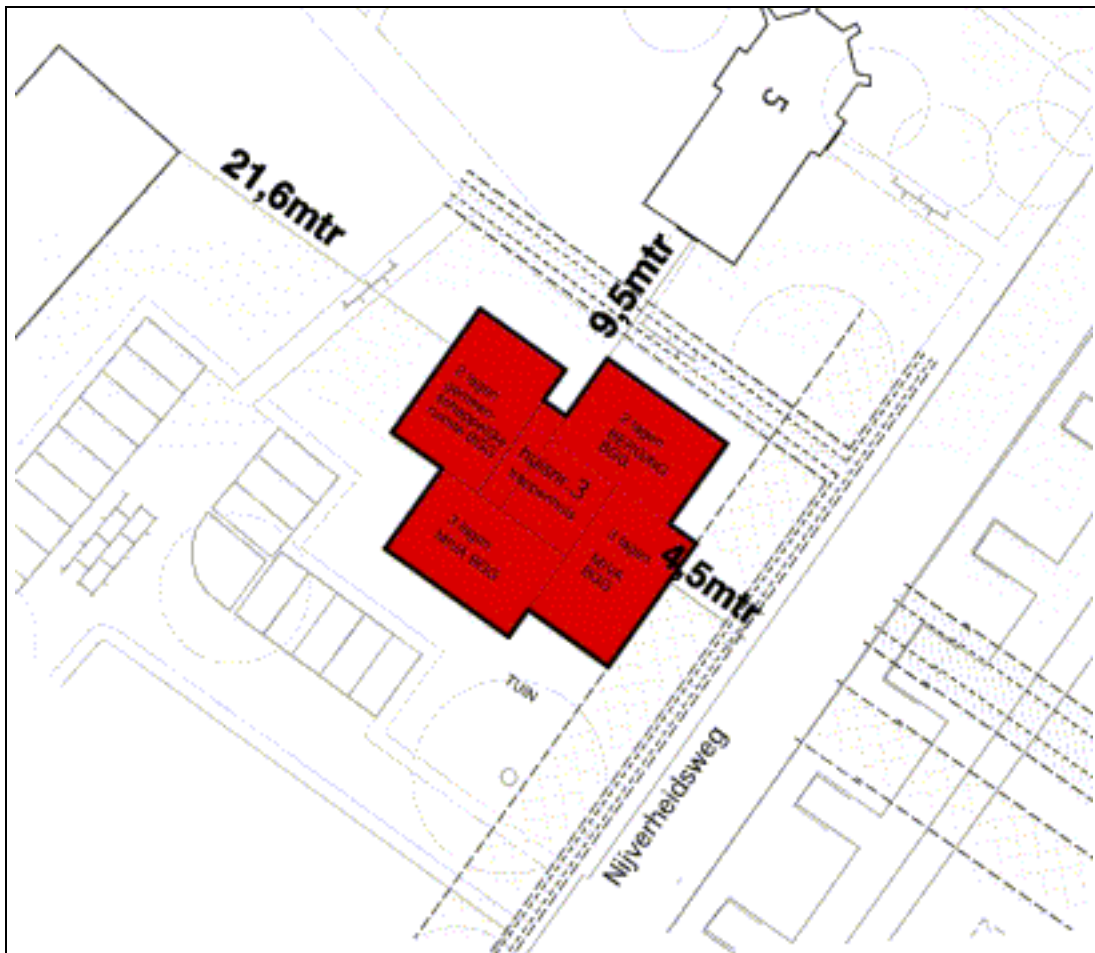
Aan de andere zijde van de planlocatie staat langs de Nijverheidsweg een gasverdeelstation.

Ter plaatse van het plangebied staat een oude, onbewoonde monteurswoning. De woning heeft geen monumentale status. In de tuin staat een monumentale rode beuk. De voormalige mon-

teurswoning beschikt momenteel niet over een specifieke parkeermogelijkheid. Langs de Nijverheidsweg ligt een hogedruk gasleiding. Voor het overige liggen er geen planologisch relevante kabels of leidingen in de nabijheid van het plangebied.

De planlocatie is zowel per auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Voor autoverkeer wordt de locatie aan de zuidzijde ontsloten door een parallelweg van de Cruquiusweg. De Cruquiusweg is de belangrijkste ontsluitingsweg vanuit Hoofddorp en Haarlem waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De Cruquiusweg wordt veel gebruikt door (regionaal) doorgaand verkeer en heeft een hoge verkeersintensiteit. De ontsluiting via de parallelweg Cruquiusweg wordt met een verkeersregelinstantie geregeld. Tijdens de spitsmomenten staan er geregeld wachtrijen richting de Cruquiusweg.

Afbeelding 2: Situering bouwplan.



De Nijverheidsweg zelf is bereikbaar vanaf de Heemsteedse Dreef aan de westzijde en de Cruquiusweg aan de noordzijde. De Nijverheidsweg heeft een snelheidsregime van 30 km/uur. Aan

de overzijde van de Nijverheidsweg is een bedrijventerrein gesitueerd. Tussen de Nijverheidsweg en de planlocatie liggen parkeerplaatsen onder een dak van bomen.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bebouwing

De voormalige monteurswoning zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een woongebouw worden gerealiseerd met 8 wooneenheden voor jongens met een licht autistische handicap. In het gebouw zal tevens een ruimte voor hun begeleiders en een gemeenschappelijke keuken en woonkamer worden gerealiseerd.

Door de bestaande voormalige monteurswoning door een kleinschalig appartementengebouw te vervangen wordt het plangebied Het Watertorenpark aan de rand van de Nijverheidsweg afgerond. Net als de bestaande langwerpige nieuwbouwvolumes over 4 bouwlagen wordt het gebouw vrij in de groene ruimte geplaatst. Door de materialisering en het kleurgebruik is de architectuur verwant met de bebouwing van het Watertorenpark.

Afbeelding 3: Aanzicht bouwplan (indicatief).



Door het vervangen van de voormalige monteurswoning door het kleinschalige woongebouw wijzigt de stedenbouwkundige hoofdopzet niet: links en rechts van de watertoren blijven twee solitaire gebouwen gehandhaafd. Om het belang van een adequate huisvesting voor deze doelgroep zo goed mogelijk te kunnen faciliteren, zijn de minimaal in acht te nemen afstanden tot de nabije bebouwing leidend geweest. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de geleding van

het gebouw en de situering van de 2-laagse en 3-laagse bouwdelen. De lagere en hogere bouwdelen zijn gesitueerd rond een centrale kern. De 2-laagse bouwdelen zijn geprojecteerd aan de zijde van de watertoren en aan de zijde van de appartementengebouwen. Hierdoor ligt het zwaartepunt met de 3-laagse bouwdelen van de watertoren af aan de Nijverheidsweg, is het totaalvolume meer ondergeschikt aan de omliggende bebouwing en blijft de entree naar het achterliggende 'park' open.

De hoofdentree van het gebouw is geprojecteerd tegenover het pompgebouw van de watertoren, waardoor die aan de openbare wandelroute komt te liggen. Om het karakter van het park - vrijstaande gebouwen in openbaar groen - niet aan te tasten, zal de privé-buitenruimte beperkt zijn. De monumentale rode beuk aan de zuidzijde maakt geen deel uit van het plan en blijft gehandhaafd.

Het plan is na goedkeuring door de stedenbouwkundige van de gemeente voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede. Het plan voldoet aan de (gebieds)criteria die in de Welstandsnota van de gemeente Heemstede voor het Plan Watertoren zijn geformuleerd. In haar vergadering van 13 februari 2014 heeft de commissie een positief standpunt ingenomen en aangegeven dat zij het definitieve ontwerp met de uitwerkingen met belangstelling tegemoet ziet.

Conclusie

Hoewel het volume van het nieuwe woongebouw toeneemt ten opzichte van de voormalige monteurswoning, is er sprake van een weliswaar strakke, maar aanvaardbare inpassing binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke context.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Ingevolge het ruimtelijk parkeerbeleid Heemstede is een parkeerbalans opgesteld, waarin de parkeerbelasting in de nieuwe situatie is vergeleken met de bestaande situatie. De parkeerbelasting wordt berekend aan de hand van de relevante parkeernormen uit het parkeerbeleid. Voor dit bouwplan betekent dit een parkeerbelasting van 1,9 parkeerplaatsen (categorie woning-midden; overig) in de bestaande situatie.

Het ruimtelijk parkeerbeleid voorziet niet in de nieuwe situatie, die van 'beschermd wonen' of 'zorgwoning'. Enigszins vergelijkbare categorieën uit het ruimtelijk parkeerbeleid zijn 'aanleunwoning' (0,6 parkeerplaatsen) of verpleeg-/verzorgingstehuis (0,7 parkeerplaatsen). Veel andere gemeenten hanteren voor 'beschermd wonen' of 'zorgwoning' een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning.

Op grond hiervan is het gerechtvaardigd om voor de nieuwe situatie uit te gaan van een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning, wat in totaal neerkomt op 4,8 parkeerplaatsen. Wanneer de nieuwe situatie wordt afgezet tegen de bestaande situatie, dan resteert een opgave van (afgerond) 3 parkeerplaatsen (=4,8-1,9).

Gezien het aantal openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwplan en het feit dat er overdag voldoende parkeerruimte in de nabijheid van de naastgelegen woningen zal zijn en in de avond in de nabijheid van de tegenovergelegen bedrijven, kan deze opgave naar verwachting worden opgevangen in de openbare ruimte. Er zijn dan ook geen aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk.

Individuele bergingen voorzien in een stallingmogelijkheid voor fietsen van bewoners.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

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

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van een woongebouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkom-geving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, eco-nomie en wonen worden afgewogen. De gemeente Heemstede is op grond van de SVIR ver-antwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van het woongebouw.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving ge-maakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);

- het cultuurlandschap.

Het bouwplan is getoetst aan de beleidskaart archeologie van de gemeente Heemstede. Op basis van de beleidskaart is ter plaatse archeologisch onderzoek verplicht voor bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan heeft een veel kleinere omvang. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De bestaande monteurswoning heeft uit cultuurhistorisch oogpunt geen bijzondere waarde. De planontwikkeling heeft derhalve geen invloed op het bouwkundig erfgoed.

De locatie maakt onderdeel uit van de in de afgelopen jaren gerealiseerde woonbuurt Het Watertorenpark en is gesitueerd aan de voet van de monumentale watertoren. Bij de situering van het woongebouw, de massaopbouw is er voor gekozen om het lagere deel van het woongebouw aan de zijde van de watertoren te realiseren zodat de bouwmassa niet concurreert met de toren. Dit wordt versterkt door de horizontale belijning die ontstaat doordat de plint een andere kleur heeft dan de daarboven gelegen verdieping. De watertoren heeft een in de omgeving verder niet voorkomende lichtgrijze kleur. De toren blijft ook hierdoor in de stedenbouwkundige context een solitair monumentaal gebouw.

3.1.3. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

3.1.4. Nationaal Waterplan

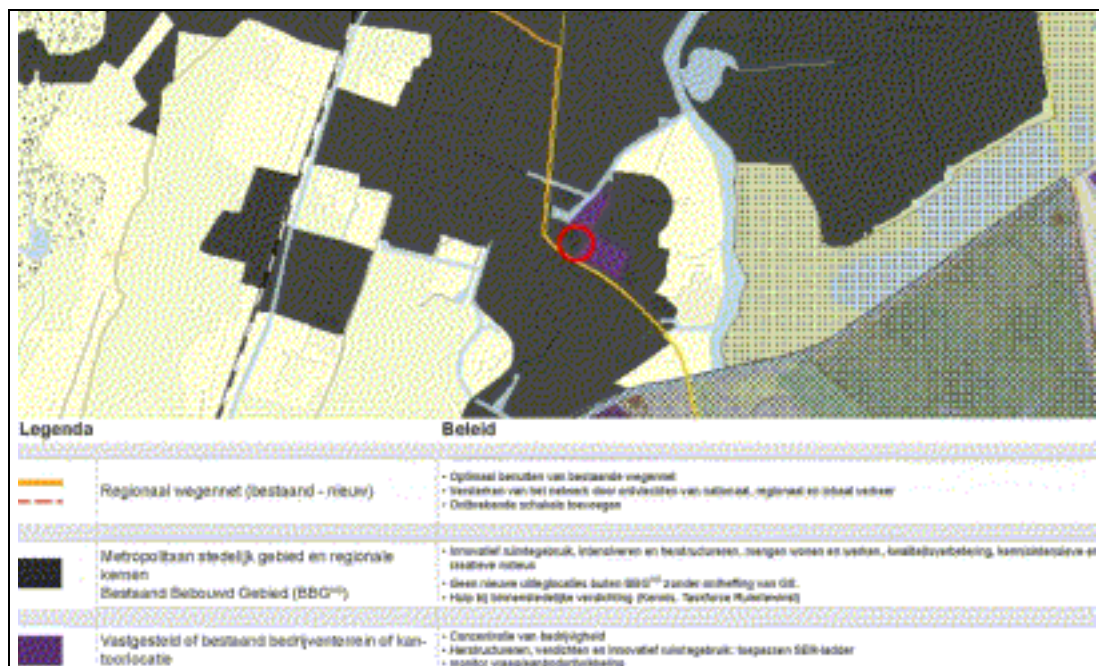
In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duur-

zaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet sinds 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Afbeelding 4: Fragment totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.



3.1.5. Luchthavenindulingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Tezamen met het luchthavenverkeerbesluit, dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer, is het besluit een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart, zoals dat in die wet is opgenomen door de

wet van 27 juni 2002 tot wijziging van de Wet luchtvaart inzake de inrichting en het gebruik van de luchthaven Schiphol. Het LIB maakt onderscheid in een drietal onderdelen waarop de ontwikkeling dient te worden getoetst: de zone beperking geluidsgevoelige bebouwing, de toegestane bouwhoogte en de beperkingen ten gevolge van vogelaantrekkende functies.

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bepaalde zones. De locatie ligt niet in het 'luchthavengebied'.

De bouwlocatie ligt ruimschoots buiten de contouren van de 'Overzichtskaart Beperking bebouwing' bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol.

Een tweede contourenkaart stelt beperkingen aan de bouwhoogte. Het plangebied ligt in het gebied met een maximale hoogte tussen 130 en 140 meter. In de huidige plannen wordt de bouwhoogte van 130 meter niet overschreden. De planvorming is dus niet in strijd met de hoogtebeperkingen welke volgen uit het LIB.

Afbeelding 5: Fragment 'Overzichtskaart Beperking bebouwing LIB.



De laatste beperking die wordt opgelegd vanuit het LIB is dat realisatie van vogelaantrekkende functies niet is toegestaan binnen een zone die op kaart 5 van het LIB is aangegeven. In artikel 2.2.3 van het LIB is een aantal categorieën van bestemmingen aangegeven die binnen die zone niet zijn toegestaan. Woningen horen niet tot de daar genoemde categorieën. Deze beperking is derhalve niet van toepassing.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De planlocatie ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De planlocatie maakt deel uit van het BBG.

3.2.3. Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015

Op 16 november 2009 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren' door provinciale staten vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

De strategische waterdoelen zijn het samen met:

- waterschappen en Rijkswaterstaat waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water.
- gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

Bij dit Waterplan hebben zijn vier uitgangspunten gehanteerd Klimaatbestendig waterbeheer, Water medesturend in de ruimte, Centraal wat moet, decentraal wat kan en Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

3.2.4. Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de planontwikkeling.

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Inmiddels is het WBP5 in voorbereiding, dat naar verwachting begin 2016 wordt vastgesteld.

Het nieuwe WBP4 legt een accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

3.2.5. Provinciaal archeologisch beleid

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. De provincie is voorstander van het bewaren van het erfgoed in de bodem (in situ). Om het behoud in de bodem van zoveel mogelijk archeologische waarden te waarborgen, zal de provincie in zowel haar eigen ruimtelijke plannen als in de plannen die zijn toetst het behoud als afwegingscriterium mee laten wegen.

De meeste archeologische vindplaatsen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen.

Wanneer behoud niet mogelijk is, wordt allereerst vastgesteld of de aantasting onvermijdelijk wordt geacht. Er moet een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding zijn, wil de aantasting als onvermijdelijk worden aangemerkt.

Ook moet worden vastgesteld dat er redelijkerwijs geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn. Indien de aantasting onvermijdelijk dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/richtlijnen KNA.

3.3. Gemeentelijk beleid

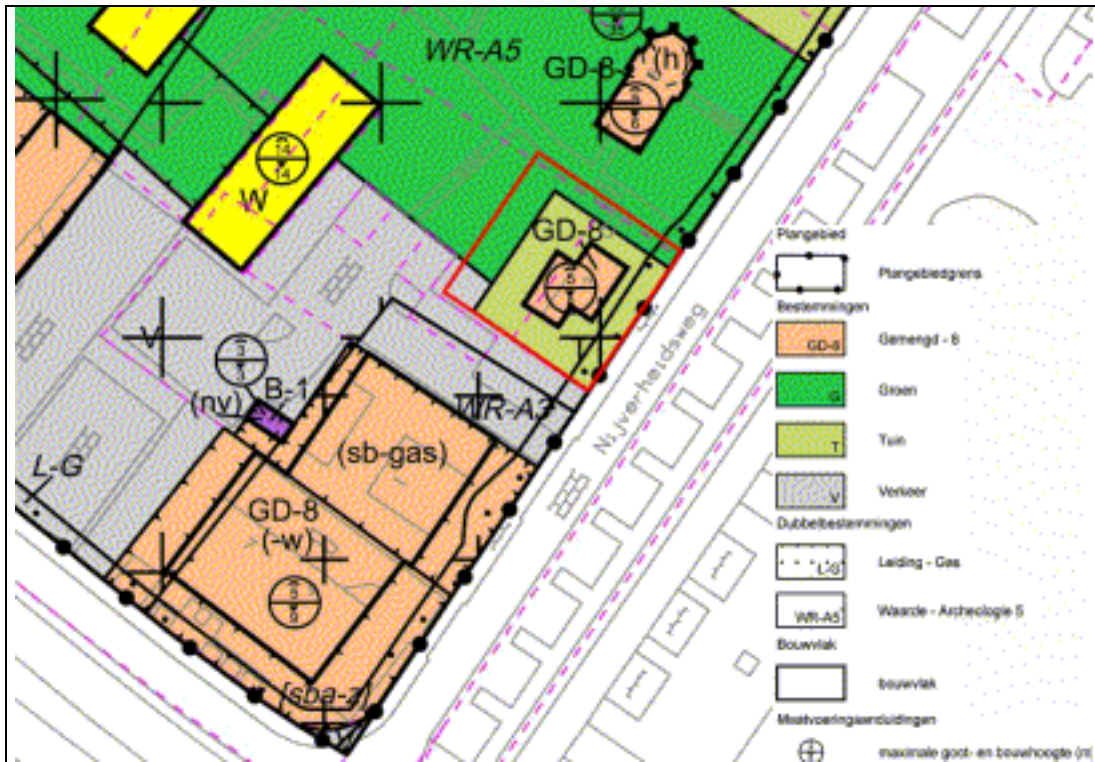
3.3.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Woonwijken Noordoost dat op 19 februari 2013 door de gemeenteraad van Heemstede is vastgesteld. Hierin heeft de monteurswoning de bestemming "Gemengd - 8". De omliggende gronden hebben de bestemming "Groen". Binnen die bestemmingen is de bouw van het woongebouw niet toegestaan.

Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" van toepassing. Deze bestemming kent een onderzoeksplicht bij bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan voor het woongebouw heeft een veel kleiner bebouwd oppervlak.

Tenslotte heeft een strook grond langs de Nijverheidsweg de dubbelbestemming "Leiding - Gas". Voor de uitvoering van werkzaamheden binnen die dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk vereist. Alleen voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door de eigenaar van de leiding, werkzaamheden waarvoor al eerder een omgevingsvergunning is verleend of van werkzaamheden van ondergeschikt aard, zoals bijvoorbeeld oppervlakkig groenonderhoud, kan een aanvraag om een omgevingsvergunning achterwege blijven.

Afbeelding 6: Fragment Bestemmingsplan Westeinde.



3.3.2. Archeologiebeleid Heemstede

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 van 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. Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar een onderzoekspllicht geldt voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het onderhavige bouwplan heeft een veel kleiner bebouwd oppervlak.

3.4. Conclusie

De planlocatie maakt onderdeel uit van de nieuwe woonbuurt Het Watertorenpark. Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek¹ verricht. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 voor verkennend onderzoek. Omdat de locatie gelegen is nabij een geval van ernstige bodemverontreiniging, is de onderzoekslocatie verdacht op verontreinigingen met metalen, PAK, cyanide, minerale olie en benzeen in grond en grondwater.

Deze stoffen zijn in maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Aan het maaiveld en in de grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het asbestgehalte is bepaald in de meest verdachte bodemlaag. Er is analytisch geen asbest aangetoond. De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen eventuele bouwplannen.

4.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Gelet hierop heeft de gemeente Heemstede een beleidskaart archeologie laten opstellen (zie paragraaf 3.3.2). Op basis van de beleidskaart is ter plaatse archeologisch onderzoek verplicht voor bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan heeft een veel kleinere omvang. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

¹ Wareco Ingenieurs, Verkennend bodemonderzoek Nijverheidsweg 3 te Heemstede, AJ10Y, RAP20120719, Amstelveen, 23 augustus 2012

4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Keur

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De keur van het hoogheemraadschap is hier van toepassing. Voor werken nabij waterlopen en waterkeringen gelden gebods- en verbodsbepalingen waar door middel van een keuronthefving toestemming voor kan worden verleend.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+

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, enzovoort), het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en maatregelen om de doorstroming van en berging in het oppervlaktewater te verbeteren.

Bestaande situatie

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van -0,61 meter ten opzichte van N.A.P. in de zomer en -0,64 meter ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil. In de directe nabijheid van het plangebied ligt geen open water.

In de omgeving van de planlocatie heeft de riolering een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering.

Waterkwantiteit

De woongebouw heeft een totaal verharde oppervlakte van circa 400 m². Het bestaande verhard oppervlak bedraagt ongeveer 100 m². Derhalve neemt het verhard oppervlak met circa 300 m² toe. Rijnland hanteert voor watercompensatie een ondergrens van 500 m². Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan. Daarnaast kan met een goede inrichting sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem. De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met hemelwater dient om te gaan.

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. 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 het bouwplan wordt rekening gehouden met de toekomstige aanpassing van het rioolstelsel. Schoon verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en rechtstreeks op het oppervlaktewater te worden geloosd.

Het gebruik van uitlogbare materialen wordt met het oog op de waterkwaliteit voorkomen.

Tot slot

De consequenties van het bouwplan voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water zijn beperkt. Er behoeven dan ook geen aanpassingen te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

4.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de planontwikkeling is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet² uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en vleermuizen. In de voormalige monteurswoning kunnen broedvogels voorkomen. Voor eventueel aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

In het plangebied kunnen eveneens verblijvende vleermuissoorten voorkomen. Er wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen. Inmiddels is hiervoor opdracht verstrekt. De rapportage hiervan wordt in december van dit jaar verwacht. Er zal gehandeld worden naar de bevindingen van dit onderzoek. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde 'passende beoordeling' als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd moet worden bij de provincie.

Uit de Provinciale structuurvisie 2040 blijkt dat het plangebied niet in de EHS ligt. Het plangebied ligt evenmin binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

² Van der Goes en Groot, Nijverheidsweg 3 te Heemstede, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Alkmaar, 19 juni 2014

dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

4.5. Geluid

4.5.1. Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De Nijverheidsweg zelf is onderdeel van een 30 km/uur-gebied. Voor de Cruquiusweg en de parallelweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Deze weg heeft derhalve een geluidszone. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Cruquiusweg en de parallelweg behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De bouwlocatie ligt op ruim 85 meter afstand van de Cruquiusweg en derhalve binnen de geluidzone. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. In artikel 83, lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat voor in het stedelijk gebied te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en die dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, voor de te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 68 dB kan worden vastgesteld (Cruquiusweg).

Uit onderzoek van de Milieudienst IJmond blijkt dat de geluidsbelasting op de zuidwestgevel van het appartementengebouw vanwege de Cruquiusweg rond de 50 dB ligt, inclusief 5 dB aftrek op grond van artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Voor het vaststellen van de hogere waarde voor de geluidbelasting zal Milieudienst IJmond de geluidbelasting exact uitrekenen.

Het geluidniveau vanwege de Nijverheidsweg, dit is een 30 km/uur-weg, ligt rond de 52 dB. Op deze waarde is geen aftrek van 5 dB toegepast omdat op deze weg de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Deze waarde is van belang voor de ruimtelijke inpasbaarheid en het benodigde onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

Om de geluidsbelasting vanwege de Cruquiusweg vast te stellen moet gelijktijdig met de procedure voor deze omgevingsvergunning een hogere waarden procedure in het kader van de Wet

geluidhinder worden gevoerd. Gemeente Heemstede heeft de bevoegdheid hiervoor aan Milieudienst IJmond overgedragen.

De Milieudienst IJmond heeft een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd en geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De benodigde hogere waarden zullen te zijner tijd door de Milieudienst in een definitief akoestisch onderzoek worden berekend.

Bouwbesluit

Een gevolg van het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is dat er onderzocht moet worden of de gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemming voldoende geluidwerend zullen zijn. De in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit voorgeschreven maximale geluidniveaus binnen de geluidgevoelige bestemming mogen niet worden overschreden. Als dat wel het geval zou zijn dan moeten tijdens de bouw geluidwerende maatregelen aan de gevels worden getroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming moet een rapport worden gevoegd met het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen.

4.5.2. Luchtvaartlawaaï

Het appartementengebouw ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het betreft een hoogtebeperking tot 130 meter. Dit vormt geen beperking voor dit plan.

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. De 20 Ke-contour geeft daarom geen belemmering voor het plangebied.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

In dit geval neemt het aantal wooneenheden met 7 toe. Onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. De conclusie is dat de luchtkwaliteitsnormen geen knelpunt vormt voor de planontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit advies de Brandweer Kennemerland³ blijkt dat er in de nabijheid van de planlocatie drie risicobronnen zijn, te weten

- transport brandbare vloeistoffen (Benzine);
- transport brandbare gassen (LPG);
- hoge druk gasleiding W532-02 voor het transport van aardgas.

³ Brandweer Kennemerland, Advies Woningen licht verstandelijk gehandicapten, Nijverheidsweg 3 te Heemstede, Inventarisatie Risicobronnen, EV 2012-006/hdv/vj/PPO 2012-0001117, Haarlem, 17 februari 2012

Plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Er is geen 10^{-6} -contour van het transport gevaarlijke stoffen over de N201 (Cruquiusweg). De PR 10^{-6} -contour van de hoge druk gasleiding W532-02 is vastgesteld op 0 meter van het hart van de leiding en ligt zodoende buiten het plangebied. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt 0,1-0,3 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico bij de hoge druk gasleiding W532-02 is niet berekend in het onderhavige plan, maar mag verwaarloosbaar verondersteld worden.

Verantwoording groepsrisico

In de Circulaire RNVGS wordt gesteld dat elke toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord moet worden. Ten aanzien van de voornoemde risicobronnen zijn de volgende scenario's beschouwd:

- plasbrandscenario bij transport brandbare vloeistoffen over de N201 (Cruquiusweg);
- BLEVE-scenario bij transport brandbaar gas over de N201 (Cruquiusweg);
- fakkelbrand scenario bij de hoge druk gasleiding W532-02 (Nijverheidsweg).

Voor die scenario's zijn er ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen geen beperkingen geconstateerd. De infrastructuur in de omgeving is op een juiste manier ingericht, zodat ontluchten mogelijk is. Ter plaatse en in de omgeving zijn momenteel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om dergelijke scenario's te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Wel wordt geadviseerd om risicobronnen en risico-ontvangers afdoende van elkaar gescheiden te houden. In de huidige situatie is de afstand tussen de beschouwde risicobron en de planlocatie beperkt. Ten einde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten dienen de bewoners goed te worden geïnformeerd, zodat zij weten hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Voor een (nadere) beschouwing van de zelfredzaamheid van de personen, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit zal advies worden ingewonnen bij de regionale brandweer/veiligheidsregio. De uitkomsten hiervan zullen uiteraard worden opgevolgd.

4.8. Zonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Op de planlocatie is in het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming "Gemengd - 8" wonen toegestaan. Gelet hierop worden omliggende bedrijven door de planontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

De gronden aan de overzijde van de Nijverheidsweg zijn onder meer bestemd voor bedrijven tot en met 3.1 van de VNG-brochure. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt in een 'rustige woonwijk' een richtafstand van 50 meter. Bij de planlocatie kan echter gesteld worden dat door de ligging tegenover het bedrijventerrein en nabij de drukke Cruquiusweg, dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. De richtafstand wordt hierdoor verkort tot 30 meter. De voorgevel van het bouwplan is op ruim 25 meter van de bestemming "Gemengd - 8"geprojecteerd waar zich bedrijven mogen vestigen. De bedrijfsgebouwen die hiertoe behoren, liggen op circa 60 meter van het plangebied. De gronden tussen het bedrijf en de planlocatie hebben gedeeltelijk echter ook een dubbelbestemming "Leiding - Gas" waardoor de mogelijkheden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten beperkt zijn. De gronden zijn in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de bedrijvigheid. Gelet op de beperkte andere mogelijkheden ligt een ander gebruik niet voor de hand. Derhalve is de afstand tussen het woongebouw en de gronden met de Gemengde bestemming uit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar.

4.9. Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samen-

gevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Heemstede en heeft ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in de nota duurzaamheidsbeleid 2012-2016 "Samenwerken en verbinden". Bouwinitiatieven moeten voldoen aan deze ambities en doelstellingen. Buiten de bestaande normen vanuit het Bouwbesluit richt het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen zich op een hoger ambitieniveau.

Aangezien de aanscherping van het beleid voor duurzaam bouwen een dynamisch traject is, dienen bouwinitiatieven getoetst te worden aan het op dat moment geldend beleid.

Landelijk beleid

Het werkprogramma van Schoon en Zuinig (VROM, 2007) beschrijft hoe Nederland in 2020 30 procent minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend. Aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend. Nederland heeft in het Energierapport 2008 (EZ, 2008) de doelstelling voor energiebesparing opgehoogd van 1,5 naar 2 procent per jaar in 2020. Onder duurzame energiebronnen worden hernieuwbare energiebronnen verstaan. Dit wil zeggen bruikbare energie uit waterkracht, windenergie, zonne-energie, omgevingsenergie en biomassa. Duurzame energie speelt in Nederland nog een beperkte rol. De Nederlandse overheid streeft naar 20 procent duurzame energie in 2020 (VROM, 2007). Het kabinet Rutte II hanteert het aandeel duurzame energie van 16 procent in 2020. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw van woningen, scholen en andere gebouwen. Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Heemstede het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.

Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau. Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

De ambitie van de gemeente Heemstede is minimaal een 7 te scoren op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijkingbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit projectafwijkingbesluit mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Inspraak

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

5.1.2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan zijn in een separate notitie verwerkt.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het woongebouw zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Pré Wonen en de gemeente Heemstede hebben het voornemen een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, worden tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Uit een globale grondkostenexploitatie blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.3. Privaatrechtelijke belemmeringen

Met uitzondering van de aangegeven afstand van het woongebouw ten opzichte van de aanwezige gasleiding, zijn er geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer

3419 5218

Vestigingsnummer

0000 1822 1017

Statutaire naam

Preferent Projectontwikkeling BV.

Handelsnaam

Preferent

2 Contactpersoon

Geslacht

☐ Man
☒ Vrouw

Voorletters

Y. M.

Voorvoegsels

van den

Achternaam

ELSEN

Functie

projectontwikkelaar

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

1991 AB

Huisnummer

347

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Rijksweg

Woonplaats

Velserbroek

Adres

4 Correspondentieadres

Adres

Postbus 2008

2002 CA - HAARLEM.

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

088 7700 143

Faxnummer

E-mailadres

yvonnevandenElsen@prowonen.nl

Adres berichtenbox

Locatie

1 Locatieaanduiding

Locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden

- ☐ Adres
☐ Kadastraal perceelnummer
☐ Locatie op Noordzee, Waddenzee of Waddenzee

2 Adres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Plaatsnaam

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?

Specificatie locatie

Toelichting op locatie

3

Nijverheidsweg

Heemstede

- ☐ Ja > Specificeer hieronder de locatie(s)
☒ Nee

3 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Kadastrale gemeente

Kadastrale sectie

Heemstede

Heemstede

A

Kadastraal perceelnummer

10046

Bouwplannaam

Stichting Woongroep Heemstede

Bouwnummer

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

Specificatie locatie

Toelichting op locatie

4 Eigendomsituatie

Eigendomsituatie van het perceel

- ☐ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☒ Anders

Uw belang bij deze aanvraag

Grond wordt door gemeente voor
aanvang bouw overgedragen aan
Pre Wonen.

5 Aenvulling locatiespecifiek

RD coördinaten

X-coördinaat

Y-coördinaat

UTM ED50 coördinaten

UTM-zone

- ☐ 31
☒ 32

N-coördinaat

E-coördinaat

ETRS89 / WGS84 Coördinaten

Invoerwijze

- ☐ Graden.decimale graden
☐ Graden.minuten decimale minuten
☐ Graden.minuten seconden.decimale seconden

Lengte

Breedte

Kilometeraal

Rivier of kanaal

Kilometering

Zijde

- ☐ Noorden (N)
- ☐ Zuiden (Z)
- ☐ Oosten (O)
- ☐ Westen (W)
- ☐ Links (L)
- ☐ Rechts (R)

8 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening

Woongebouw overschrijdt huidige beoogde oppervlakte en bouwhoogte.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk

Woning met 1 bouwbox + k+p en openbaar groen.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk

Woongebouw bestaande uit 3 bouwkosten met 8 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening

Het bebouwde oppervlakte is groter plus de bouwhoogte. De 3e bouwbox bestaat slechts de helft v.h. bouwoppervlakte.

⑦ Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja > Als het onder de 10 jaar duurt, dan is het beoogde gebruik tijdelijk en vervolgens het aantal maanden (bijvoorbeeld 0, 1 jaar en 6 maanden of 1 jaar en 2 maanden).

☒ Nee

Hoeveel jaren duurt het gebruik?

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

Heeft u een rapport nodig waar u de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan

Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

€ 202.000,-

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Toe te voegen bijlagen

- ~~Plaatsgronden, doelen en details tekeningen~~ bouwen complexere bouwwerken
- ~~Bestedingsopdrachten, beheersverordening en bouwverordening~~ complexere bouwwerken
- ~~Geschiedenis~~
- ~~Constructieve veiligheid~~ complexere bouwwerken
- ~~Werkzaamheden~~
- Energiezuinigheid en milieu
- Geluidsoverlast
- ~~Gegewezen en beschreven~~ over veiligheid en het voorkomen van hinder
- ~~Kwaliteitsverklaringen~~
- ~~Overige gegevens~~ veiligheid
- ~~Bijlage 2 en 3~~ Woning bouwen
- ~~Gegewezen Handelen~~ in strijd met regels ruimtelijke ordening

1) Ruimtelijke Onderbouwing Stichting Woonwag
Heemstede, september 2014;

2) Voorlopig Ontwerp: – Artist Impression, 8-9-2014;
– Gevels + elevatie, 8-9-2014,
– Situatie + plattegrond, 8-9-2014.

Nawoord en ondertekening

Aleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn

Aleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag
compleet

☒ Ja
☐ Nee

De volgende bijlagen dien ik later
in

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke
opmerkingen over uw aanvraag
hier in.

Als blijkt dat voor één van de
onderdelen geen vergoeding
verloft kan worden, wilt u dan
voor de overige onderdelen wel
een vergoeding ontvangen?

☐ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om persoons-
en adresgegevens van de
aanvragers/inhoud en van
toelating, de gemachtigde
openbaar te maken?

☒ Ja
☐ Nee

Geeft u toestemming om de
geschatte projectkosten / kosten
van de werkzaamheden openbaar
te maken?

☐ Ja
☒ Nee

☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/inhoud naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er
kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag

Afzet bericht in de media
indien u gemachtigde
bent

Handtekening aanvrager

Datum

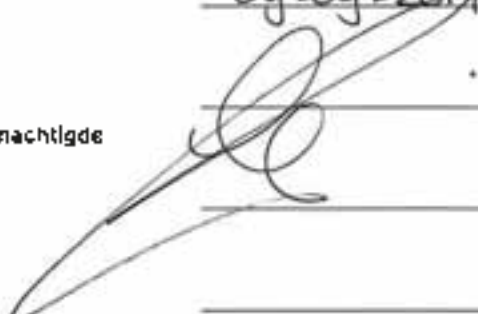
Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening

09-09-2014



Handwritten signature of the authorized person

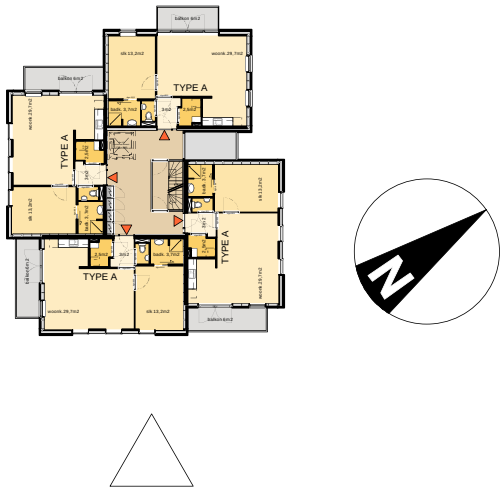
Terugnsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag.

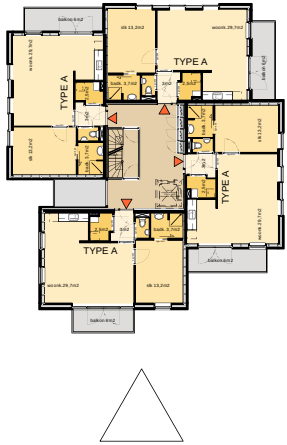
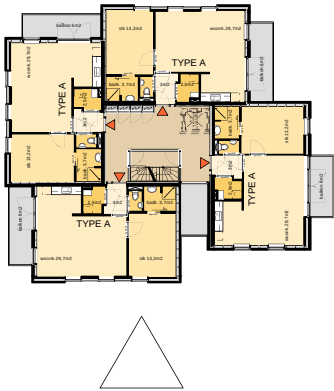
Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente Heemstede
Beroekadres:	Raadhuisplein 1 2101 HA Heemstede
Postadres:	Postbus 352 2100 AJ Heemstede
Telefoonnummer:	14023
Faxnummer:	023-5485700
Emailadres:	gemeente@heemstede.nl
Website:	www.heemstede.nl
Contactpersoon:	John van Wanum

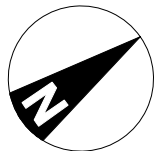
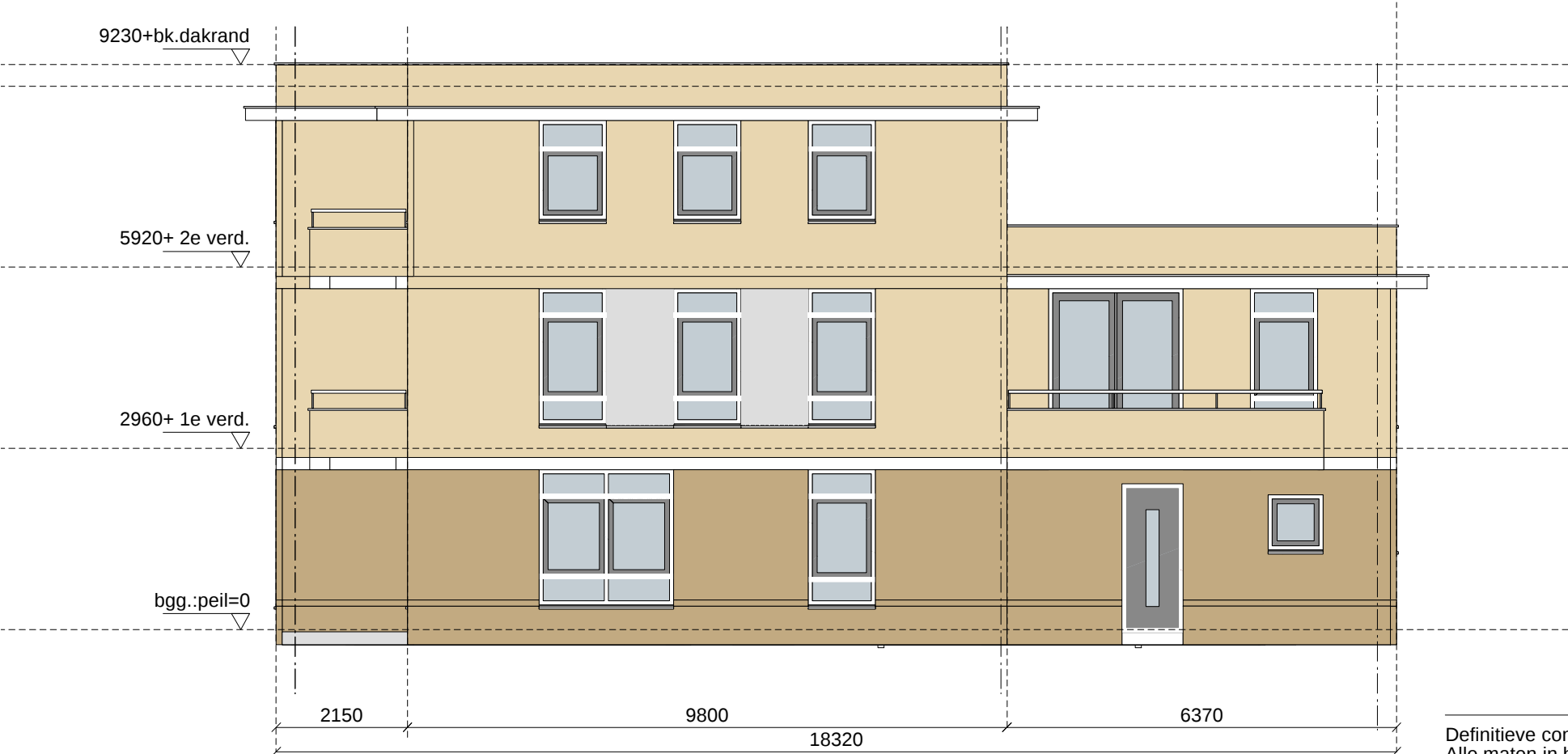
STICHTING 'WOONGROEP HEEMSTEDE'



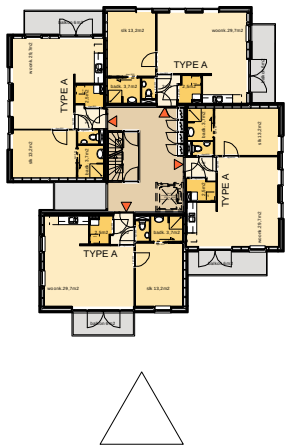
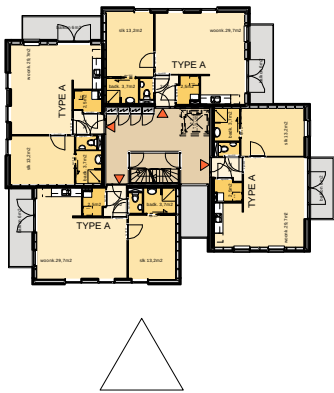
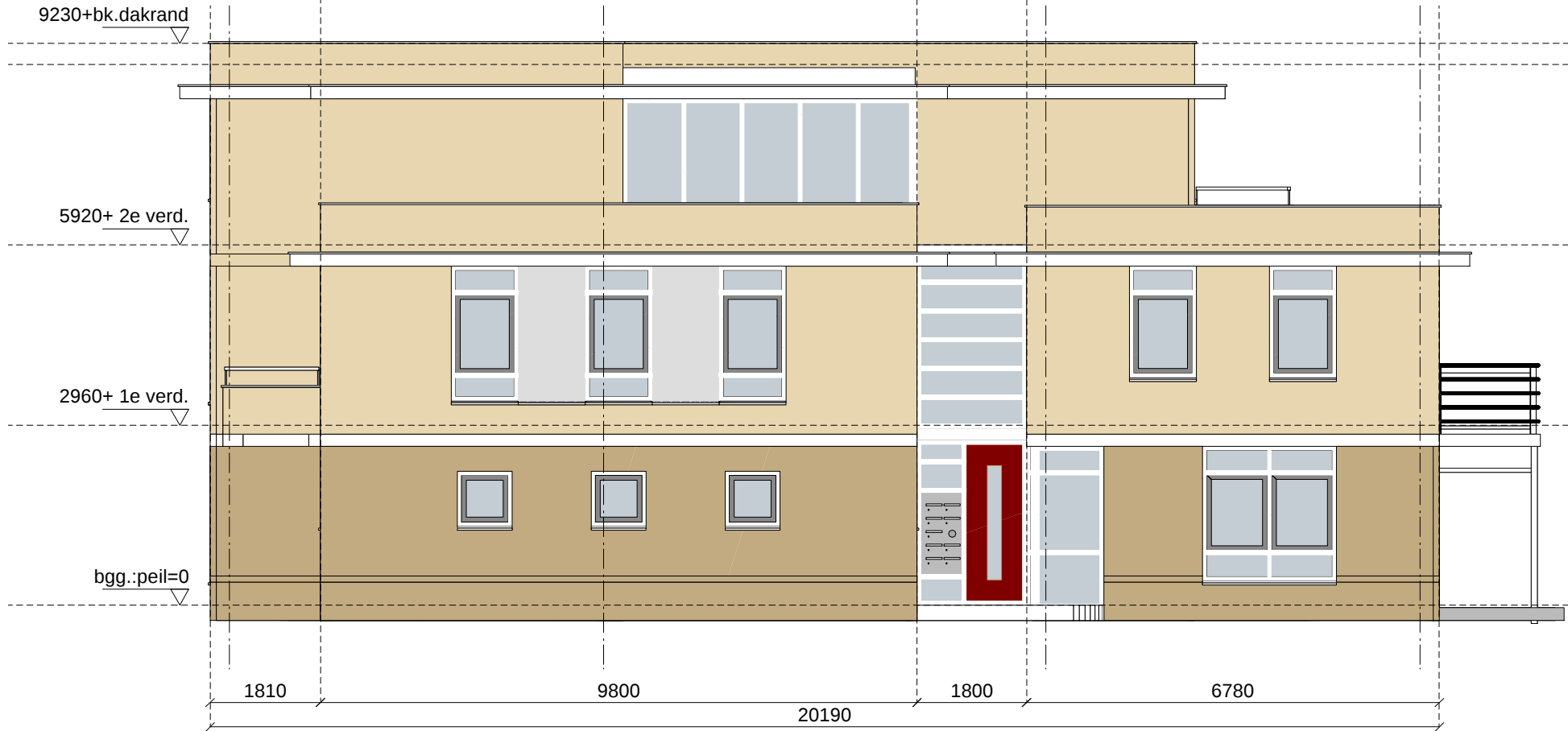
STICHTING 'WOONGROEP HEEMSTEDE'

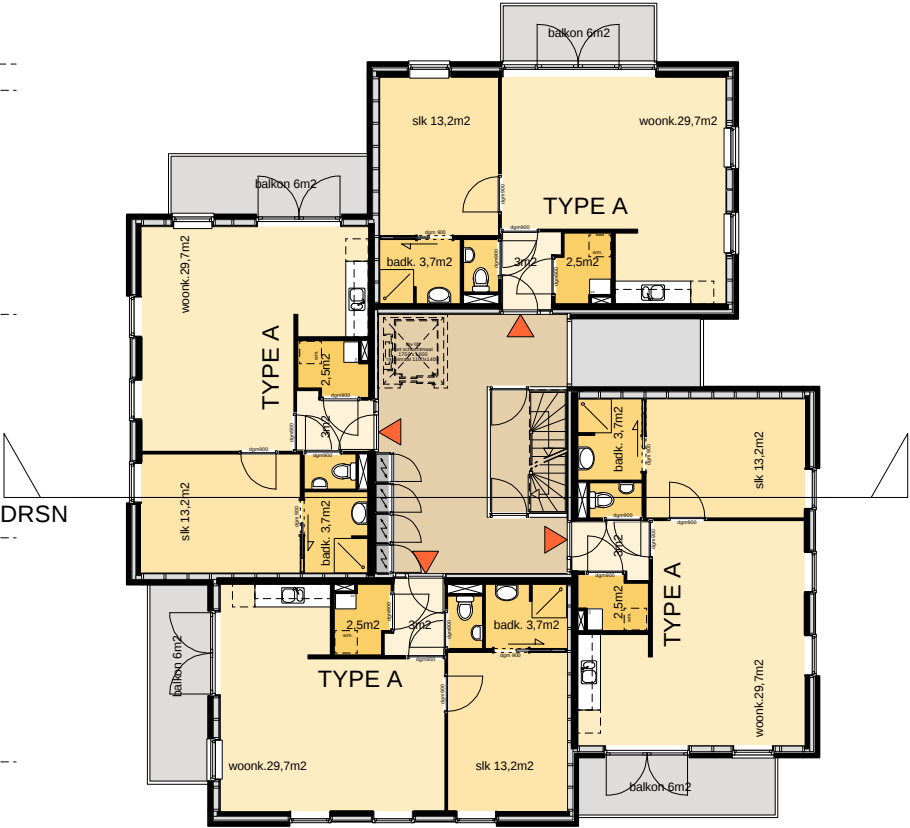
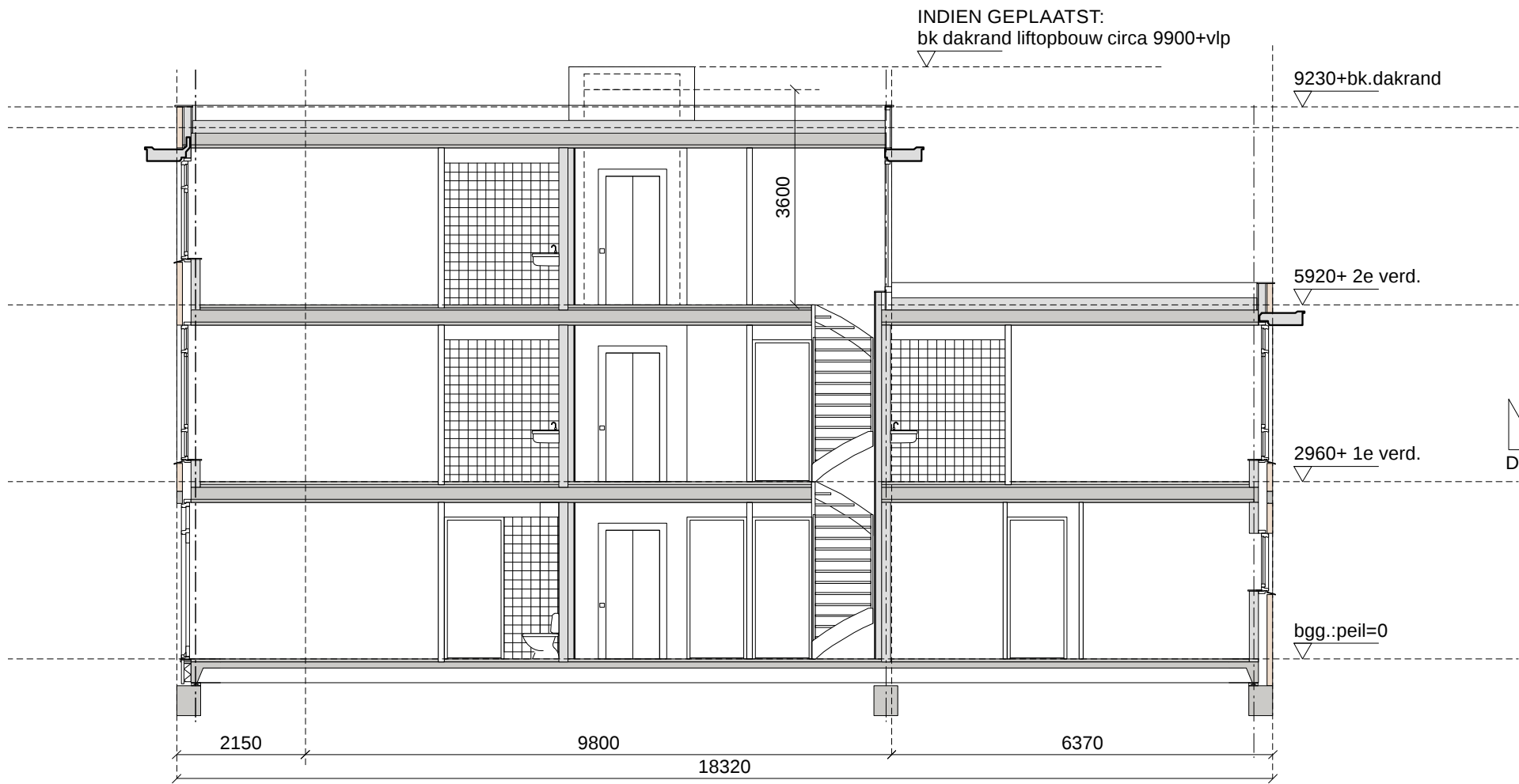


STICHTING 'WOONGROEP HEEMSTEDE'



STICHTING 'WOONGROEP HEEMSTEDE'





Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

werk: stichting 'woongroep Heemstede'
onderwerp: principedoorsnede
schaal: 1:100
datum: 08-09-2014
gewijzigd:

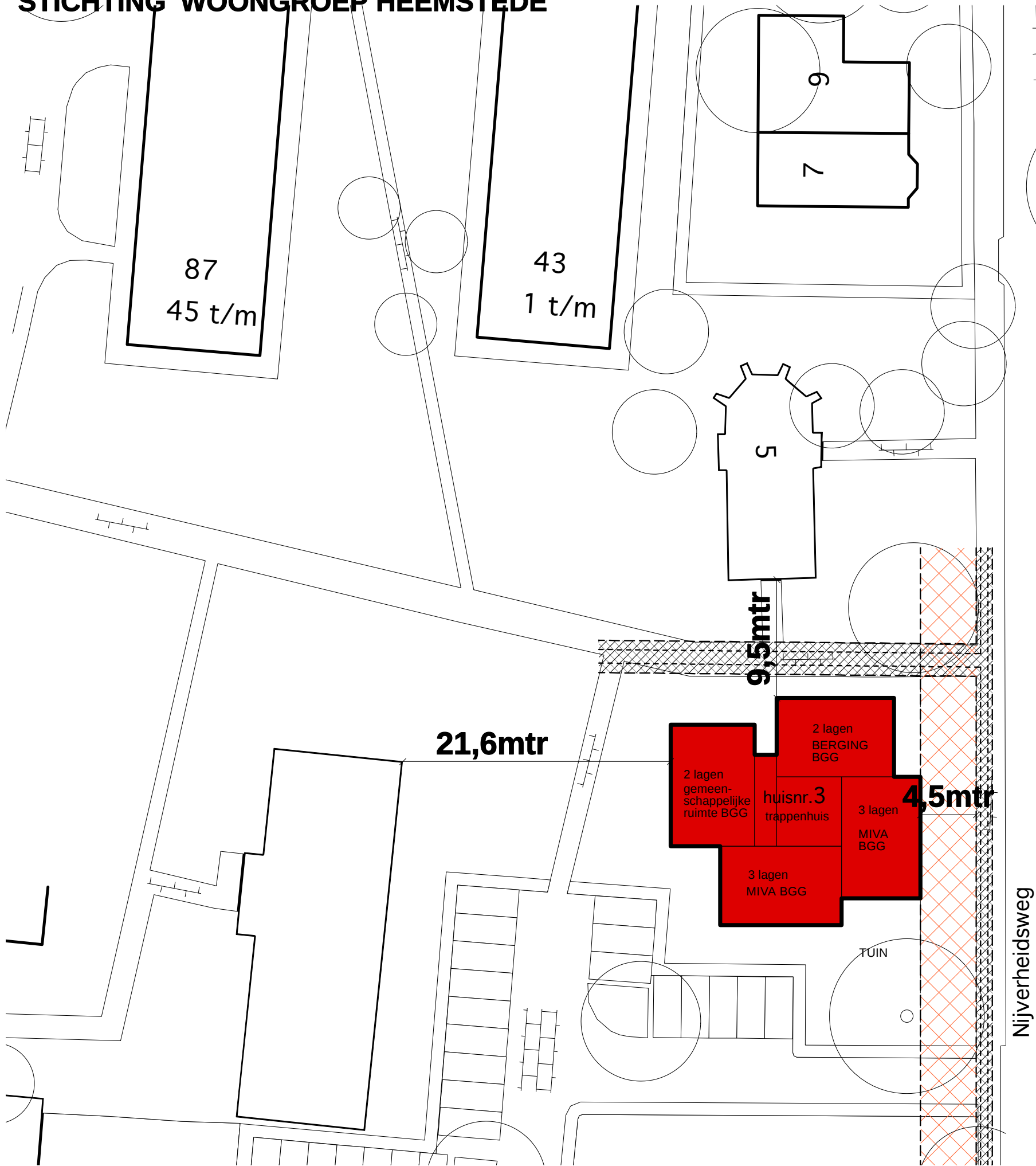
1598WOHE-VO-DRS-001

AG architecten bv

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem



STICHTING 'WOONGROEP HEEMSTEDEN'



Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

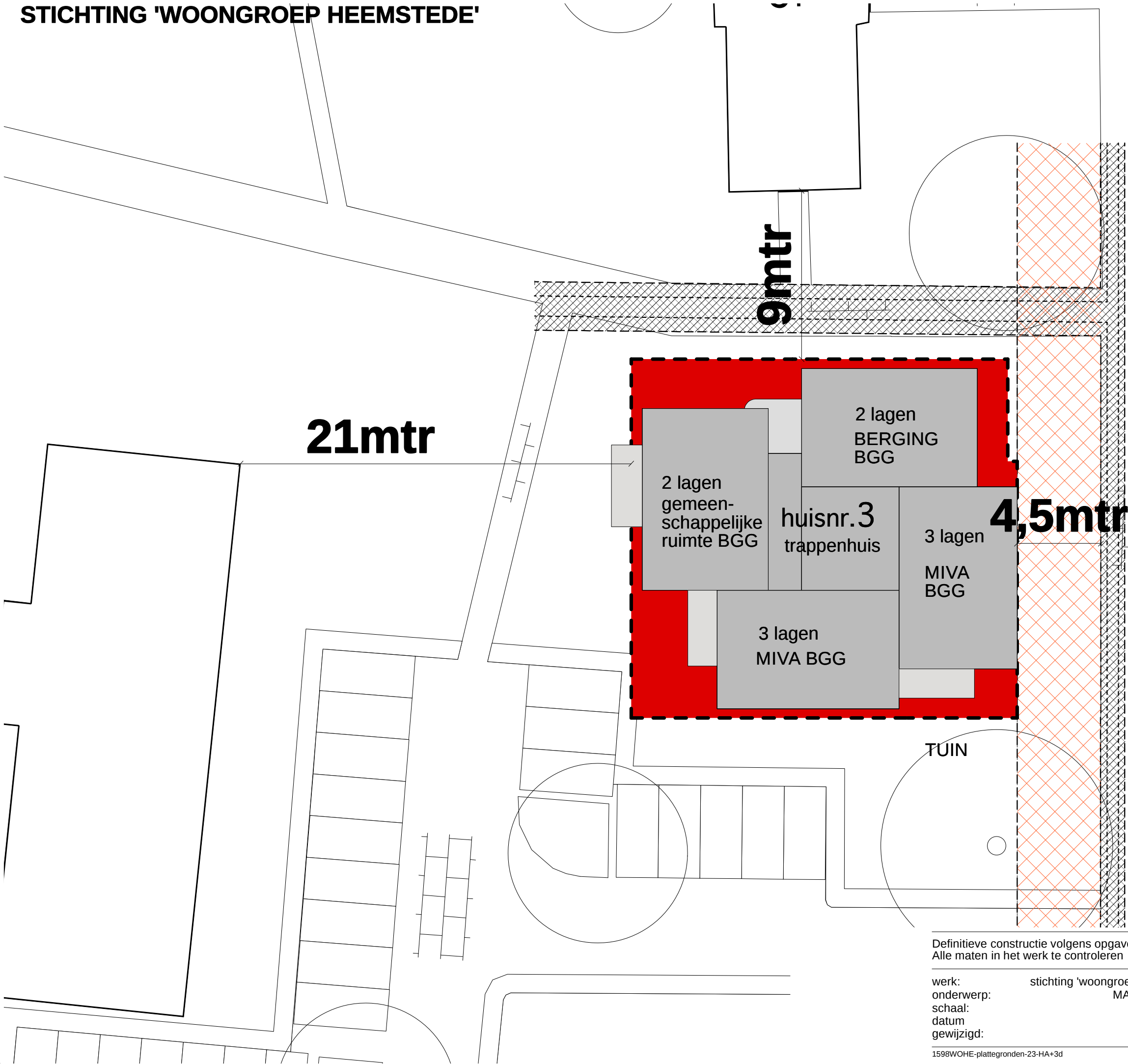
werk: stichting 'woongroep Heemsteden'
onderwerp: situatie met afstand tot belending
schaal: 1:350
datum: 01-09-2014
gewijzigd: 08-09-2014

1598WOHE-VO-SIT -000

AG architecten bv

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem

AG



Nijverheidsweg

399m2
GBO

bouwwlak tbv bestemmingsplan

294m2
GBO

trace nutsvoorzieningen

veiligheidszone van 5 meter,
gemeten vanaf hart buisleiding
Gasunie (40bar)

Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

werk: stichting 'woongroep Heemstede'
onderwerp: MAXIMALE GBO
schaal: 1:350
datum: 08-09-2014
gewijzigd:

1598WOHE-plattegronden-23-HA+3d

A3

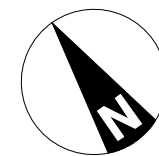
1598WOHE-VO-SIT -001

AG architecten bv

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem

T 023 5316964 F 023 5345378 info@AG-architecten.nl www.ag-architecten.nl





TYPE A	55m2
gem.ruimte	50,3m2

A3

A G



GBO

- TYPE A 55m2
- gem. ruimte 50,3m2

Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

werk: stichting 'woongroep Heemstede'
onderwerp: PLGR 1e verdieping
schaal: 1:100
datum: 08-09-2014
gewijzigd:

1598WOHE-VO-PLG-001

AG architecten bv

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem

AG



GBO

TYPE A 55m2
gem.ruimte 50,3m2

Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

werk: stichting 'woongroep Heemstede'
onderwerp: PLGR 2e verdieping
schaal: 1:100
datum: 08-09-2014
gewijzigd:

1598WOHE-VO-PLG-002

AG architecten bv

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem





















