

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING LANDGOEDEREN EN GROENE GEBIEDEN



voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 14 december 2016

ontwerpbestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 31 januari 2017
commissie Ruimte : 16 februari 2017
burgemeester en wethouders : 28 februari 2017
ter inzage : 16 maart 2017
:

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 23 mei 2017
commissie Ruimte : 15 juni 2017
vaststelling gemeenteraad : 29 juni 2017
ter inzage :

start beroepstermijn :
in werking treden :

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

opstellers:
Gerard Klaassen (ruimtelijke ordening)
Ruben Visser (ruimtelijke ordening)
Bob ter Haak (stedenbouw)
Marieke Boor (stedenbouw)

TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding planherziening	7
1.2 Doel en planvorm	7
1.3 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	10
1.4.1 Voorbereiding	10
1.4.2 Procedure	11
1.5 Leeswijzer	11
2. Planbeschrijving	13
2.1 Gebiedsomschrijving	13
2.2 Ruimtelijke structuur	14
3. Ruimtelijk beleidskader	17
3.1. Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Metropoolregio Amsterdam	21
3.4 Provinciaal beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	25
3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland	28
3.4.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018	30
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.4.1 Collegeakkoord -2016 - 2018	31
3.4.2 Algemene beleidsuitgangspunten voor bestemmingsplannen	32
3.4.3 Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015	32
3.4.4 Welstandsnota Heemstede 2016	33
3.4.5 Startnotitie 'herziening Landgoederen en Groene Gebieden'	34
3.4.6 Notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' (2016)	35
4. Omgevingsaspecten	36
4.1 Natuur en ecologie	36
4.1.1 Natuur	36
4.2 Water	40
4.2.1 Ruimtelijk waterbeleid	40
4.2.1.3 regionaal waterbeleid: Waterbeheerplan -2016 - 2021 (Rijnland)	43
4.2.2 Waterhuishouding en -systeem	47
4.2.3 Grondwater	48
4.2.4 Oppervlakte water	48
4.3 Archeologie, landschap en cultuurhistorie	49
4.3.1 Archeologie	49
4.3.2 Archeologie in het plangebied	50

4.3.3	Landschap en cultuurhistorie	51
4.4	Milieuaspecten	55
4.4.1	Duurzaamheid	55
4.4.1.1	Nota Duurzaamheid 2016 – 2020	56
4.4.2	Luchtkwaliteit	57
4.4.3	Geluid	58
4.4.4	Bodemkwaliteit	59
4.5	Bedrijven en milieuzonering	62
4.6	Externe veiligheid	63
4.6.1	Inleiding	63
4.6.2	Beoordeling plangebied	63
4.6.3	Conclusie externe veiligheid	66
4.7	Verkeer en infrastructuur	66
4.8	Kabels en leidingen	67
5.	Ontwikkelingen	68
5.1	Opgenomen ontwikkelingen	68
5.1.1	De Hartekamp (Herenweg 5)	68
5.1.2	Huis te Manpad (Herenweg 7)	71
5.1.3	Weiland Höcker (Glipperweg, ongenummerd)	73
5.1.4	Cruquiusweg 75	74
5.1.5	Hageveld 23	75
5.2	kleine reparaties	79
5.2.1	Leidsevaart (Leidsevaartweg ongenummerd)	79
5.2.2	Meerlanden (Cruquiusweg 47)	80
5.2.3	HBC (Cruquiusweg 39)	80
6.	Juridische aspecten	82
6.1	Planopzet	82
6.2	Verbeelding	82
6.3	Regels	83
6.3.1	Algemene regels	83
6.3.2	Specifieke regels per bestemming	84
6.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	85
6.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	85
6.4.2	Algemene toelichting op de regels	86
6.4.3	Specifieke toelichting op de regels	88
6.4.5	Aanvullende bestemmingen	93
7.	Uitvoerbaarheid	94
7.1	Resultaten vooroverleg	94
7.1.1	Vooroverleg	94
7.1.2	Betrekken van inwoners	96
7.2	Uitvoerbaarheid	96
7.2.1	Planschade	96
7.2.2	Grondexploitatie	96
7.3	Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	96
7.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	97



1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik van de groene gebieden van Heemstede. Dit bestemmingsplan beslaat ongeveer de helft van het oppervlak van de gemeente.

Een goede ruimtelijke ordening is gebaat bij actuele bestemmingsplannen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is daarom de verplichting opgelegd de plannen binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw geactualiseerd vast te stellen. Om te bevorderen dat van deze actualisering werk wordt gemaakt, is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van (bouw)leges verliest bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Het gemeentebestuur heeft het belang van actuele bestemmingsplannen onderkend en heeft tussen 2009 en 2013 acht grotere, gebiedsgerichte bestemmingsplannen vastgesteld. Daarnaast zijn ten behoeve van de ontwikkelingen Havendreef, De Slottuin, Waterlicht en Spaarnelicht bestemmingsplannen gericht op deze ontwikkelingen vastgesteld.

Voorafgaand aan deze actualisatieronde is in maart 2007 het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden vastgesteld. Gelet op de wettelijk voorgeschreven 10 jaarlijkse actualisatieplicht is dit bestemmingsplan nu tegen het licht gehouden en geactualiseerd.

1.2 Doel en planvorm

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

Uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” 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 afwijkmogelijkheden. 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.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is een conserverend plan. Vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn het geldende bestemmingsplan en tussentijds opgetreden wijzigingen via planologische besluiten.

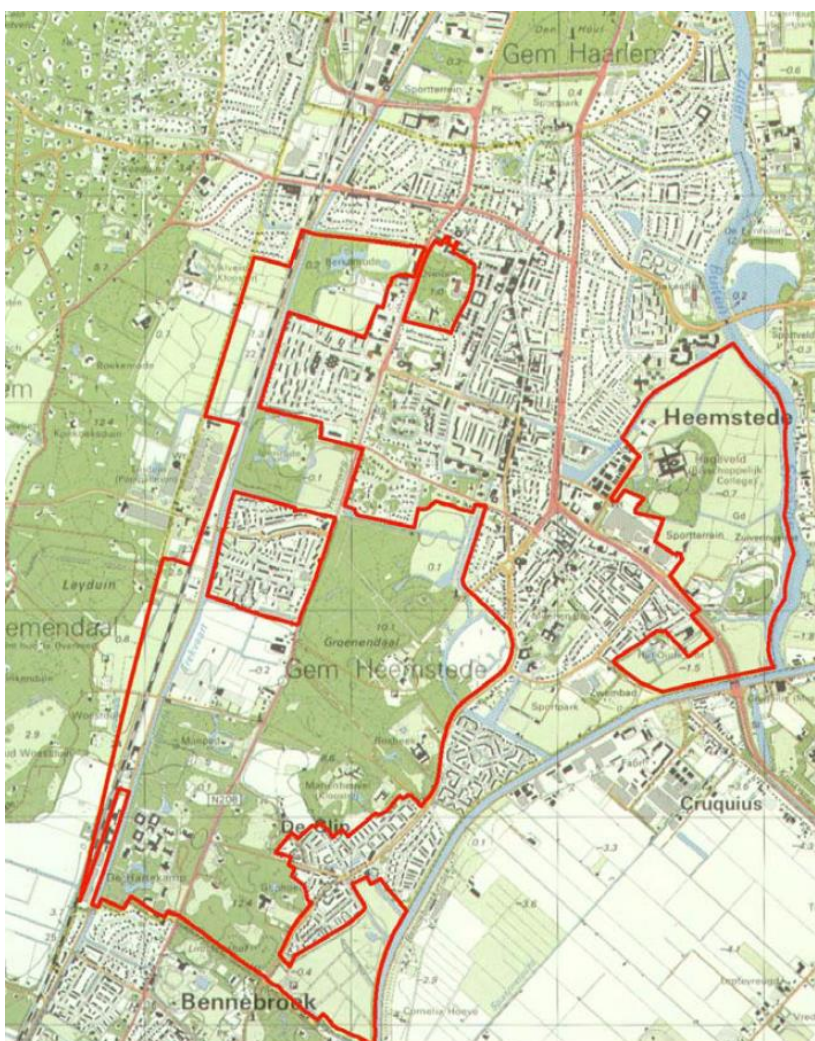
Er zijn wel enkele ontwikkelingen, die door de raad als ruimtelijk aanvaardbaar worden beschouwd en in deze herziening zijn meegenomen. Voor deze ontwikkelingen is apart een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, die door de raad is beoordeeld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn integraal opgenomen als bijlagen bij deze toelichting en maken er onderdeel van uit. De ontwikkelingen zijn voorts nader omschreven in hoofdstuk 5.

In het concept ontwerpbestemmingsplan is het voornemen geuit om de bouw- en gebruiksrechten van de in 2006 verleende vrijstelling voor de realisatie van drie woongebouwen in de zuidstrook van de Hartekamp op te nemen. Na consultatie van de commissie Ruimte op 16 februari 2017 is ervoor gekozen om de gehele zuidstrook uit het bestemmingsplan te halen. De plannen vragen om een zorgvuldige afweging qua duurzaam ruimtegebruik en afstemming met de gemeente Bloemendaal. Voor de zuidstrook wordt daarom een afzonderlijke procedure gevoerd.



1.3 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplan-nen

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' omvat alle gebieden met een overwegend groen karakter, alsmede gebieden die vanwege hun ligging tot het plangebied kunnen worden gerekend, bijvoorbeeld het terrein van De Meerlanden en werf aan de Cruquiusweg 47 te Heemstede. Op de kaart 'Begrenzing plangebied' is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' aangegeven.



Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' (2007).

1.4 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.4.1 Voorbereiding

Op 6 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders de 'Startnotitie herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' vastgesteld. Deze vermeldt de weg waarlangs dit bestemmingsplan tot stand komt.

De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie in het plangebied.

Uitgegaan is van het vastleggen van de bestaande situatie of het bestaande planologische regime met toepassing van de meest recente planologische 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. Deze aspecten komen in hoofdstuk 4 uitgebreid aan de orde.

Het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan.

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Op 14 december 2016 heeft de raad voorgenomen kennisgeving gedaan.

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

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

Het voorgeschreven overleg, bekendmaking en inspraak heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft in de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap en het college van GS voor de ontwikkelingen, waarvoor een aparte ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

De resultaten van het vooroverleg zijn weergegeven in paragraaf 7.1.



1.4.2 Procedure

Bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' heeft een (uitgebreide) procedure doorlopen zoals voorgeschreven in de Wro (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4).

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

Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken na de dag waarop het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekend is gemaakt. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend of die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen (tijdige) zienswijze in te hebben gediend, kunnen rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die beroep hebben ingesteld kunnen – indien dat vanuit een spoedeisend belang nodig is – bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

1.5 Leeswijzer

Bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' bestaat uit:

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

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving weergegeven. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden hier toegelicht.

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

Hoofdstuk 5 geeft de ontwikkelingen in het plangebied weer.

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

Hoofdstuk 7 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aandacht is besteed aan planschaderisico en kostenverhaal, de resultaten van de inspraak en van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Tenslotte bevat de toelichting de volgende bijlagen:

1. De startnotitie herziening bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden'.
2. de notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden'' (versie 4)
3. Ruimtelijke onderbouwingen behorende bij ontwikkelingen in hoofdstuk 5.
 - a. Ruimtelijke onderbouwing hoofdhuis De Hartekamp,
 - b. Ruimtelijke onderbouwing Huis te Manpad,
 - c. Ruimtelijke onderbouwing Cruquiusweg 75,
 - d. Ruimtelijke onderbouwing Hageveld 102.
4. De Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'.
5. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
6. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Cruquiusweg 75 + Geluidadvies.



2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het bestemmingsplangebied.

2.1 Gebiedsomschrijving

Hoogwaardig en weelderig; de landgoederen en groene gebieden in het bestemmingsplangebied zijn de groene parels van de gemeente Heemstede. Ze liggen verspreid over de gemeentelijke grondgebied en hebben een relatie met de landgoederen die in de regio meer voorkomen. Dit bestemmingsplan is speciaal gericht op de instandhouding van de landgoederen en groene gebieden. Binnen de mogelijkheden die de beschermingssfeer van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden liggen, faciliteert het bestemmingsplan de eigenaren en beheerders van die gebieden.

Het plangebied strekt zich uit over het gehele grondgebied van Heemstede. Tot het plangebied behoort ongeveer de helft van het gemeentelijke grondgebied. Aan de noordzijde liggen de landgoederen en groene gebieden Berkenrode, Manpadslaan-gebied, Kennemeroord, Het Overbos, Kennemerduin en Ipenrode. Meer in het midden van het plangebied zijn de landgoederen Groenendaal, Huis te Manpad, Leyduin, Vinkenduin, Oud Woestduin, Bosbeek, en de gemeentelijke algemene begraafplaats gesitueerd. Aan de zuidkant van Heemstede treft men de gebieden van De Hartekamp, Mariënhuvel, Dennenheuvel, Bloemenoord, Eikenrode, Hertentuin, Hagenduin en Gliphoeve. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich ten slotte Hageveld, Het Oude Slot, de Höcker weilanden, Rusthof en gebieden zoals de sportvelden, Meerlanden, de waterzuiveringsinstallatie en de baan van Model auto-club Heemstede (MACH).

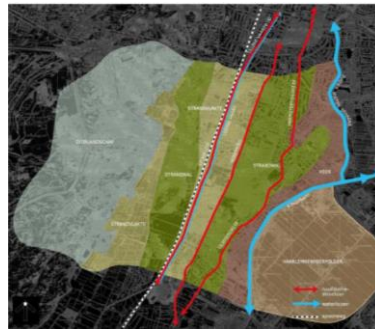
De landgoederen hebben gemeen dat er beperkte bebouwing aanwezig is en de ruimtelijke kwaliteit gekenmerkt wordt door ofwel de openheid van het gebied, ofwel de bebouwing van het gebied. Ook is de zorg waarmee de gebieden worden onderhouden exemplarisch voor de landgoederen. De druk op de groene gebieden is echter groot, mede door de ligging van de verstedelijkte omgeving en de behoefte van de eigenaren van de landgoederen aan nieuwe functies en bebouwing als bronnen van inkomsten.

In de planperiode 2007 – 2017 van het huidige bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' zijn een aantal ontwikkelingen meegenomen. Ook voor de komende planperiode zijn enkele ontwikkelingen staande, waarvoor de ruimtelijke inpasbaarheid in verhouding tot de te beschermen natuur- en landschapswaarden in het plangebied is aangetoond.

2.2 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 daaropvolgende aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid dateren pas weer uit de 13e eeuw.

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

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

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

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

Vanaf de tweede helft van de 17e eeuw trad er een verandering op in het gebied. De gegoede burgerij wilde zich in die tijd spiegelen aan de adel en mat zich daarom een eigen “kasteeltje” of landgoed aan, vaak op de plek van de hofsteden. Zij koch-



ten bezittingen op van verarmde edelen en kochten oude statige boerderijen, om deze te verbouwen tot landgoederen. Als gevolg hiervan ontstonden langs de Heerenweg 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.



3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Deze hoofddoelen vallen uiteen in de volgende 13 nationale belangen:

Vergroten concurrentiekracht			
Nationaal belang 1 een excellente ruimte- lijk-economische structuur van Neder- land door een aantrek- kelijk vestigingsklimaat in en goede internatio- nale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Nationaal belang 2 ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energie- voorziening en ener- gietransitie	Nationaal belang 3 ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (ge- vaarlijke) stoffen via buisleidingen	Nationaal belang 4 efficiënt gebruik van de ondergrond
Bereikbaarheid voor de gebruiker			
Nationaal belang 5 een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belang- rijkste stedelijke regio's inclu- sief de achterlandver- bindingen	Nationaal belang 6 betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobili- teitssysteem	Nationaal belang 7 het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoor- wegen en vaarwe- gen om het functio- neren van het mobiliteits- systeem te waar- borgen	
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving			
Nationaal belang 8 verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en be- scherming tegen ge- luidsoverlast en externe veiligheids- risico's	Nationaal belang 9 ruimte voor watervei- ligheid, een duurna- me zoetwatervoor- ziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling	Nationaal belang 10 ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhisto- rische en natuurlijke kwalitei- ten	Nationaal belang 11 ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ont- wikkelen van flora en faunasoorten
Nationaal belang 12 ruimte voor militaire terreinen en activiteiten		Nationaal belang 13 zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten	



Toetsing van het bestemmingsplan aan de SVIR

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en legt daarmee de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Een conserverend bestemmingsplan dat niet voorziet in nieuwe bebouwing, waarbij de bebouwing reeds is gerealiseerd, en niet voorziet in nieuw gebruik ten opzichte van de oude regeling wordt – logischerwijs – niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dat geldt ook voor een plan dat voorziet in het opnieuw vastleggen van geheel onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden die realiseerbaar waren op grond van een bestemmingsplan, dat is vastgesteld vóór inwerkingtreding van de Ladder. Daarmee is het voor het conserverend deel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om de Ladder te doorlopen.

Dit plan kent echter ook een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden separaat behandeld in hoofdstuk 5. Daarbij zal tevens voor elke ontwikkeling aandacht uitgaan naar de Ladder, hetzij in de ruimtelijke onderbouwing, hetzij in de beoordeling van de ontwikkeling.

3.2.4 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 aanlegroutes van de luchthaven en op het vermijden van (grootschalige) activiteiten met een vogelaantrekkende werking. Er gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies en bouwhoogten. De maximaal toegestane bouwhoogte in het plan-gebied varieert van 70 tot 145 meter. Er is in het plangebied geen bebouwing aanwezig of gepland die een vogelaantrekkende werking heeft of de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam

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

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

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

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

Inpassen ontwikkelingen Schiphol & Haven

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

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

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

Metropolitaan OV-net en inpassing wegen

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

Visie veenweidegebieden

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

Goed beheer/Verrommeling

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

Schaalsprong Almere

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

Kust en binnenduinrand

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

Relevante ambities:

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



Relevante spelregels:

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

Wateropgave

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

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

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

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

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

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

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

2. In blijven zetten op diversiteit (en menging) van steden en stadsdelen, van centra en landschappen, zowel economisch en ecologisch als sociaal en cultureel, wat betreft woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsmilieus, is een sterke troef in de internationale concurrentie met andere Europese metropolen. Binnen de Noordvleugel bestaat ook op het niveau van deelregio's diversiteit, zoals Zaanstreek, het Gooi, Amstelland en de kuststreek, wat een extra voordeel is. Dit uit zich ook in bestuurlijke diversiteit welke noopt tot samenwerking. Centraal staat niet langer het bieden van uitbreidingsruimte voor allerlei ruimtevragende functies.



Niet kwantiteiten maar ruimtelijke kwaliteit moet leidend worden bij de verdere ontwikkeling en inrichting van de metropolitane regio. De vraag naar ruimte wordt steeds meer tegemoet getreden met hergebruik en transformatie, met vernieuwing en intensivering, met menging en creatieve oplossingen. De verkenningen en keuzes voor de ontwikkeling van de Noordvleugel tot een Europese metropolitane regio leiden tot enkele ordeningsprincipes, die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke structuur: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in door Provinciale Staten op 21 juni 2010 vastgestelde “Structuurvisie Noord-Holland 2040 – kwaliteit door veelzijdigheid”.

In de structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten en opgaven geformuleerd:

Klimaatbestendigheid

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

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

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

Opgaven:

- ruimte voor bescherming tegen wateroverlast door bescherming van primaire en regionale waterkeringen;
- ruimte voor voldoende schoon water door het opstellen van functiefacilite-ringskaarten vóór 2012, realisatie van waterberging in de Horstermeer, Am-stelgroen, 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 zoek-gebieden voor grootschalige windmolenparken, met name in de Kop van Noord-Holland, met oog voor inpassing in het landschap, door het mogelijk maken van kleinschalig opwekken van duurzame energie en door het uitwerken van eisen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen in de woonvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit. Het Noord-Hollandse landschap is gevarieerd, open, is van grote cultuurhistorische betekenis en is goed bereikbaar vanuit de stad. De bereikbaarheid van recreatiegebieden houdt steden aantrekkelijk en leefbaar. Deze landschappen staan echter continu onder druk door nieuwe woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen of de aanleg of ver-breding van wegen. Dit terwijl de behoefte van stedelingen aan recreatiemogelijk-heden, zowel in het groen als op en rond het water, blijft groeien.

De provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal ge-bruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelin-gen. Nieuwe bouwplannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordenings-principes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere 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 advies-commissie, 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 natio-nale en metropolitane landschappen.



Duurzaam ruimtegebruik

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

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

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

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

Opgaven:

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

3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

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

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

Het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ is bij de laatste wijziging van de PRV geïntroduceerd als vervanger van het eerdere ‘bestaand bebouwd gebied’, ook wel ‘BBG’. Het oude begrip ‘BBG’ werd door de Raad van State zeer eng uitgelegd. Dat betekent dat bebouwing BBG is en de ruimte tussen de gebouwen niet.

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

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

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” valt voor grote delen buiten het “bestaand stedelijk gebied”. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten dan worden beoordeeld op nut en noodzaak. Ook moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Die behoefte kan worden afgemeten aan regionale programma’s, zoals een regionaal detailhandelstructuurvisie. Voor de initiatieven die bij dit bestemmingsplan zijn betrokken is separaat een ruimtelijke onderbouwing gemaakt waarin het resultaat staat van de toetsing van de initiatieven aan het provinciale beleid.

Aardkundig waardevol gebied

Delen van het bestemmingsplangebied zijn volgens kaart 10 bij de verordening aangewezen als aardkundig waardevol gebied:



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 gebied voorkomende 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.

Nationaal Natuurnetwerk Noord-Holland (NNN, voormalig EHS)

Provinciale Staten hebben op 27 september 2016 het Natuurbeheerplan 2017 vastgesteld. In het Natuurbeheerplan staat waar welk soort natuur, agrarische natuur of landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en de natuurverbindingen. In de PRV is een beschermingsregime opgenomen voor het NNN.

Volgens artikel 19 van de PRV moeten gemeentelijke bestemmingsplannen aan een aantal eisen voldoen. De gebieden die als NNN zijn aangewezen moeten in bestemmingsplannen bestemd worden voor 'Natuur'. Daarnaast moet in het bestemmingsplan eveneens zijn voorzien in een beschermingsregime.

Omdat in het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' het NNN op de meeste delen van de landgoederen en groene gebieden voorkomt en daar de bestemming 'Natuur' is opgenomen, voldoet het bestemmingsplan aan de in artikel 19 van de PRV gestelde eisen.



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

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

3.4.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015–2018

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

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

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

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

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

De gestelde doelen zijn:

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

Ontwikkelingen binnen de gemeente die invloed kunnen hebben op de doelstellingen van het provinciaal milieubeleidsplan moeten aan het beleidsplan worden getoetst. Het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' ziet op continuering van bestaand planologisch beleid en bestendiging van de huidige bebouwing en gebruik. Het bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het milieubeleidsplan.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Collegeakkoord –2016 – 2018

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

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

Verkeer

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

Algemene voorzieningen

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

Werk, inkomen en economische zaken

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

Groen en openbare ruimte

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

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

3.4.2 Algemene beleidsuitgangspunten voor bestemmingsplannen

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

Onderdelen van deze beleidsuitgangspunten zijn:

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

Vanwege de bijzondere aard van dit bestemmingsplan zijn hierin niet alle uitgangspunten overgenomen. Zo vragen de woonpercelen op een landgoed of buitenplaats om een individuele planologische benadering en volstaat het niet om vast te houden aan het uitgangspunt dat bij een woning maximaal 70m² erfbebouwing mag worden opgericht. In hoofdstuk 3 worden de bovenstaande uitgangspunten bij de bestemmingen nader toegelicht.

3.4.3 Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

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

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

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



Op kleinere schaal wordt de functiemenging van wonen en werken waar mogelijk gefaciliteerd door planologische inpassing van met name zakelijke dienstverlening.

Op Heemstedse schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. Heemstede heeft 5 winkelcentra waaronder buurtwinkelcentra aan de Glipper Dreef en Te Winkelhof. De gemeente heeft een goed en gevarieerd winkelbestand dat een grote bijdrage levert aan de levendigheid en het is dan ook van groot belang de winkelcentra levensvatbaar te houden. De winkeliers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun winkel en de daarbij de behorende uitstraling, de gemeente is verantwoordelijk voor een inrichting van de openbare ruimte die daarbij past.

De invalshoek 'welzijn' is er in de eerste plaats op gericht om te voorkomen dat Heemstedse inwoners maatschappelijk in een achterstandssituatie belanden of sociaal buiten de gemeenschap komen te staan. Daarnaast bestaat de wens van de gemeente om voorwaarden te scheppen voor de aanbidding en instandhouding van een breed geschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Hierdoor ontstaat een goede en duurzame sociale infrastructuur met voldoende mogelijkheden voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting.

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

3.4.4 Welstandsnota Heemstede 2016

Het gehele bestemmingsplangebied kent in de welstandsnota een bijzonder welstandsniveau, met uitzondering van het woonwagenterrein dat een regulier welstandsgebied heeft. Bouwplannen in een gebied met een bijzonder welstandsniveau worden met meer aandacht bekeken en zorgvuldiger gewogen dan in reguliere gebieden. Ter ondersteuning van het bijzondere welstandsniveau is in de welstandsnota een gebiedsomschrijving opgenomen voor landgoederen en groene gebieden.

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het groene karakter, waarin de landgoederen met hun representatieve aanleg en architectuur tot hun recht kunnen komen. De overige bebouwing is in de regel informeler van aard en kleiner van schaal, wat het onderscheid met de landgoederen en het karakter van het gebied ten goede komt.

De Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit Heemstede hanteert bij de toetsing van ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied dan ook de volgende uitgangspunten:

- De landgoederen en groene gebieden hebben een (overwegend) bijzonder welstandsniveau.
- Het beleid is gericht op het beheer van het groene karakter met de landgoederen als beeldbepalende elementen.
- Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de inpassing in zowel de cultuurhistorische betekenis als het landschap en aan het verschil tussen de complexmatige en monumentale bebouwing op de landgoederen en de meer informele en kleinschalige bebouwing aan de wegen en paden door het gebied. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik.

In de welstandsnota zijn criteria opgenomen, die in samenhang met de uitgangspunten en de gebiedsbeschrijving, dienen als kader voor het beoordelen van bouwplannen. Daarnaast is van belang om op te merken dat veel van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen veelal als monument zijn aangewezen zodat de gebouwen speciale bescherming toekomt. Ontwikkelingen voor rijksmonumenten worden dan ook – naast de welstandscommissie – ook voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

3.4.5 Startnotitie 'herziening Landgoederen en Groene Gebieden'

Het college van B&W heeft op 4 maart 2014 de startnotitie 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de herziening opgenomen, waarbij onder meer is bepaald dat de herziening in beginsel uitgaat van het behouden van bestaande rechten. Bepaalde fouten uit het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' uit 2007 worden in de herziening hersteld en vanzelfsprekend gaat de herziening uit van het meest actuele ruimtelijke beleid.

In het bestemmingsplangebied zijn grote natuurgebieden aanwezig die in particulier bezit zijn. Overeenkomstig de startnotitie zijn de eigenaren van de landgoederen door de gemeente benaderd voor overleg over planologische basis van de landgoederen in het bestemmingsplan. Hieruit zijn enkele ontwikkelingen voortgekomen. Besloten is om voor die ontwikkelingen een aparte ruimtelijke onderbouwing te vragen, die nadat ze zijn goedgekeurd als bijlage bij onderhavige toelichting op het bestemmingsplan zijn toegevoegd.

Anders dan in de Startnotitie is vermeld, is in de raadscommissie Ruimte op 15 september 2016 besloten om geen Uitgangspuntennotitie vast te stellen en ter inzage te leggen, maar direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.



3.4.6 Notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' (2016)

Zoals de aanpak in de hiervoor aangehaalde startnotitie aangeeft is een inventarisatie gehouden van de in het gebied aanwezige plannen, wensen en ontwikkelingen. Hiertoe heeft de wethouder gesprekken gevoerd met de eigenaren van de buitenplaatsen en andere grote eigendommen in het gebied. De overige eigenaren zijn schriftelijk uitgenodigd eventuele wensen bij de gemeente te melden

Er zijn door de gemeente diverse plannen, wensen, ontwikkelingen ontvangen. De notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' geeft een overzicht van de ingekomen wensen en een eerste overweging van het college hierop.

Ook is in de notitie het beleidskader weergegeven, dat geldt voor de afweging of een ontwikkeling in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie.

Ontwikkelingen

Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt "conserveren" wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij).

Conclusie

Het beleid van de gemeente, regio, provincie en rijk is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplan gebied aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij eventuele ontwikkelingen, die kwalitatief hoogstaand en met respect worden uitgevoerd. Toevoeging van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan.

Of er sprake is van een planologische aanleiding om eventueel mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan, dient te worden aangetoond door de initiatiefnemer. Deze moet overtuigende argumenten aanvoeren en goede en volledige informatie leveren op basis waarvan de gemeenteraad kan bepalen of er inderdaad aanleiding is. Ingeval er sprake is van een financiële planologische aanleiding (economische drager) betekent dit dat dient te worden aangetoond dat een dergelijke drager noodzakelijk is en dat de economische drager voldoende is en duurzaam en geheel ten goede komt aan het betreffende perceel. De eigenaar dient bereid te zijn met de gemeente een overeenkomst aan te gaan waarin een en ander juridisch bindend wordt vastgelegd.

4. Omgevingsaspecten

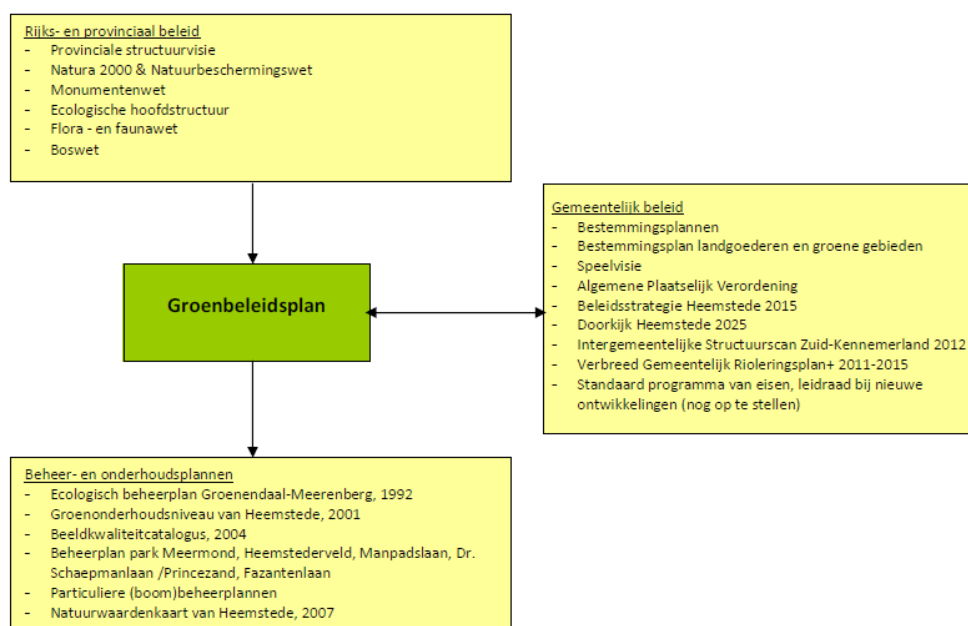
4.1 Natuur en ecologie

4.1.1 Natuur

4.1.1.1 Groenbeleidsplan 2014

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

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





In het Groenbeleidsplan is aangegeven dat de gewenste groenstructuur, zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' uit 2007, nog altijd het actuele streefbeeld is.

Grote groengebieden zijn kenmerkend voor Heemstede en bepalen voor een groot deel de uitstraling van de gemeente. De meeste landgoederen en het Wandelbos Groenendaal zijn gelegen op de strandwal. De ligging is dus gerelateerd aan de landschappelijke structuur. Zoals op de Groenstructuurkaart in het Groenbeleidsplan is te zien, bestaan de grote groengebieden uit een combinatie van bos en open gebieden.

De open gebieden (weilanden, bollenland, volkstuinten) zijn ook onderdeel van de groenstructuur, omdat deze medebepalend zijn voor de groene uitstraling van de gemeente. De doelstelling is dan ook om deze openheid in stand te houden.

Om de kwaliteit van de grote groengebieden te waarborgen, worden voor zoveel mogelijk groengebieden beheerplannen opgesteld. Voor de grote gemeentelijke groengebieden wandelbos Groenendaal en park Meermond zijn beheerplannen opgesteld. In 2013 is uitgebreid stilgestaan bij het feit dat het 100 jaar geleden is dat het gemeentebestuur heeft besloten Groenendaal aan te kopen en voor publiek open te stellen. Het huidige Ecologisch beheerplan Groenendaal–Meer en Berg dateert uit 1992. Het is na ruim twintig jaar tijd om dit beheerplan te actualiseren. In het kader van het 100-jarig jubileum heeft het college een visie gegeven over het toekomstig beheer van het wandelbos. Hoewel ecologische processen een lange tijd nodig hebben om effectief te zijn heeft het beheer zijn waarde al bewezen en dit principe zal dan ook gecontinueerd worden. Voor de cultuurhistorische waarde van het wandelbos, zoals de historische bomenlanen, is extra aandacht nodig. Bij de actualisatie van het beheerplan wordt ook de mening van inwoners, belanghebbenden en specialisten betrokken.

Groene monumenten

Meerdere grote groengebieden in Heemstede zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) aangewezen als beschermd (rijks)monument. In Heemstede zijn onder andere de volgende gebieden opgenomen in het Monumentenregister als Groene monumenten:

- Huis te Manpad
- Eikenrode
- Ipenrode
- Hartekamp en Overplaats
- Meer en Berg / Mariënheuvel
- Groenendaal / Bosbeek
- Berkenrode
- Bleekveld aan de Glipperweg

Het Wandelbos Groenendaal is aangewezen als Rijksmonument. Bij de actualisering van het beheerplan wordt rekening gehouden met de monumentenstatus en de mogelijkheden voor subsidie. Onderhoudswerkzaamheden om groene rijksmonumenten in stand te houden, komen sinds enkele jaren in principe in aanmerking voor subsidie op grond van de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (Sim). Het geactualiseerde beheerplan is de noodzakelijke basis voor het verkrijgen van deze subsidie. Het subsidiebedrag dat wordt verleend, bedraagt 50% van de subsidiabele kosten voor een periode van 6 kalenderjaren voor het reguliere onderhoud. Subsidiabel zijn alleen onderhoudswerkzaamheden aan de hoofdstructuur en de aantoonbare kernwaarden (hoofdkarakteristiek) van groene monumenten. Restauratiewerkzaamheden zijn niet subsidiabel op grond van de Sim.

In het Groenbeheerplan is aangegeven dat de vereiste omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk (het kappen van bomen) in bestemmingsplannen moet komen te vervallen, omdat deze vergunningsplicht als overbodig wordt beschouwd. De bomen die volgens de Bomenkaart (2011) zijn aangewezen zijn beschermd. Voor het kappen van de bomen op de lijst is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt echter een uitzondering. De grote groengebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In deze gebieden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist, teneinde de bijzondere waarden in deze gebieden te beschermen. Een aanlegvergunning is niet nodig voor het normale onderhoud, gebruik en beheer van de betreffende gronden. Eigenaren van deze gebieden worden door de gemeente daarom gestimuleerd om een (boom)beheerplan op te stellen.

4.1.1.2 Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming (Natura2000)

Voor de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Wet Natuurbescherming en het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Ruimtelijke projecten kunnen (zeer) moeilijk worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking, dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (het bevoegd gezag) een vergunning aangevraagd moet worden.

The map displays the Heemstede area, which is divided into several distinct regions. Key locations labeled include Duivendrift, Bloemendaal, Groenendaal, Cruquius, and Bennebroek. A red rectangle highlights a specific area near Huis te Manpad. The map also shows roads, water bodies, and green spaces.

Soortenbescherming

Bij of krachtens de Wet Natuurbescherming is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd soorten. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een 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 enkel nieuwe bestemmingen opgenomen waarbij via een ruimtelijke onderbouwing is vast komen te staan dat er geen nadelige gevolgen ten aanzien van de gebied- en soortbescherming optreden. In het bestemmingsplangebied komen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of habitatrictlijngebied zijn gesitueerd. Dat betreft het huis te Manpad. Voor dat gebied is een ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Ten aanzien van de flora en fauna is in de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf opgenomen, waarnaar hier wordt verwezen.

4.2 Water

4.2.1 Ruimtelijk waterbeleid

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



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

4.2.1.1 Europees en nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW richt zich op:

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Nationaal Waterplan 2016 – 2021

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

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

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

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

4.2.1.2 provinciaal waterbeleid: Watervisie 2021

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

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

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

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



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

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

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

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

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

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

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

Gelet op de conserverende aard raakt het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden de bovengenoemde belangen niet.

Keur 2015 en uitvoeringsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan 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 oppervlakte-wateronderdeel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+.

Dit Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ is opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Er moet rekening mee gehouden worden dat er in het plangebied mogelijk ook maatregelen getroffen zullen moeten worden in het



kader van de Kaderrichtlijn Water. Dit kunnen maatregelen zijn als het afkoppelen van hemelwater, het verder terugbrengen van riooloverstorten, het terugdringen van vervuiling van het water door diffuse bronnen (lood, behandeld hout, etc.), het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en maatregelen om de doorstroming van en berging in het oppervlaktewater te verbeteren.

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

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

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

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

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

Door een toename van verhard oppervlak in een gebied komt er meer hemelwater tot afstroming. Daardoor moet er bij een toenemende verharding ook meer waterpartijen aangelegd worden. Het Nederlandse waterbeleid in de 21e eeuw heeft als uitgangspunt dat er meer ruimte gereserveerd wordt voor het bergen van water en dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Hierdoor zal een gematigde aanvoer van water naar de boezem optreden, waardoor er geen 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. Voor onderhavig bestemmingsplan is er meer maatwerk geleverd. Dat maatwerk komt er echter op neer dat veel van de bestaande bebouwing opnieuw is bestendigd. Uitbreiding van de bestaande oppervlakte is vanwege de gevoeligheid van de gebieden waarin de bebouwing is gerealiseerd niet wenselijk. De erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan 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 dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij Rijnland. 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. In het bestemmingsplan is de borging van het waterkeringsbelang opgenomen door daarvoor een bestemming 'Waarde- Waterkering' op te nemen. Daaruit volgt eveneens dat de initiatiefnemer pas werkzaamheden op of in de gronden met die bestemming mag verrichten, nadat positief advies van Rijnland is ontvangen.

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 geschei-



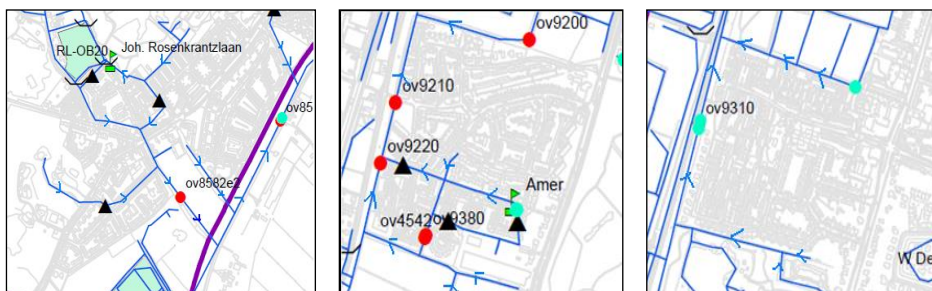
den systeem (hemelwaterriool en vuilwaterriool) worden aangebracht. In sommige gevallen is van belang dat ook een drainageleiding wordt aangelegd.

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.

4.2.2 Waterhuishouding en –systeem

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

Langs de verschillende gebieden liggen een aantal wateren. De hoofdwatgang langs de Glip is de Ringvaart. Langs de Geleerdenwijk en de Rivierenwijk loopt de Leidsevaart. De stroomrichting van de hoofdwatgangen 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.

4.2.3 Grondwater

Grondwaterbeheerplan

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

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

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

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

4.2.4 Oppervlakte water

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

Overige relevante plannen en beleid

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



4.3 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde veroorzakersprincipe. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

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

Gemeentelijk Archeologiebeleid / Cultuurnota 2016 – 2019

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is op 24 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld in de nota "Archeologiebeleid Heemstede: toekomst voor het verleden". Het doel hiervan is enerzijds het behoud van archeologische waarden in situ, anderzijds krijgen archeologische waarden een plaats in het dynamische proces van de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat de initiatiefnemer van een 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 (zie p.52). Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemverstorende activiteit.

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

4.3.2 Archeologie in het plangebied

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

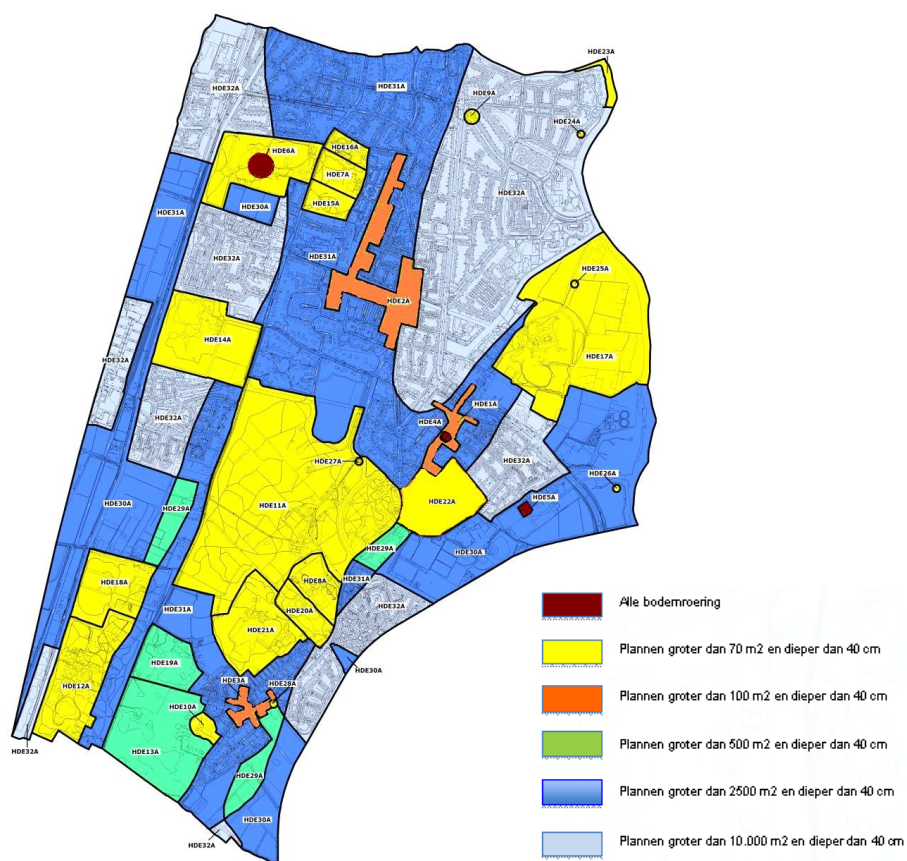
Recent verstoord gebied op de strandvlakte en op de strandwal (aanzienlijk deel van het bestemmingsplangebied)

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 voornamelijk 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.



Archeologische waardenkaart Heemstede



Een aanzienlijk deel van het plangebied valt binnen het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede onder het regime: “plannen groter dan 70 m² en dieper dan 40 cm” (geel). Het gaat in deze gebieden om molens, buitenplaatsen of landgoederen op de strandwal en een galgenveld buiten de strandwal. Rondom buitenplaatsen is de grond over het algemeen onverstoord waardoor mogelijke archeologische waarden intact zijn gebleven. De landgoederen op de strandwal zijn ook van groot belang, omdat vroegere bewoning hier veelal plaatsvond. Ook deze gebieden zijn in de meeste gevallen onverstoord. Tevens zijn er in deze gebieden archeologische waarden aangetoond.

Op enkele landgoederen is bekend dat in de grond zich archeologische vondsten bevinden, die in de gedachte van het verdrag van Valletta geconserveerd worden door de bodem ongeroerd te laten. Dit betreffen de archeologische vondsten op het landgoed Berkenrode (de fundamenteën van het kasteel onder de vijver), resten van 't Oude Slot en vondsten in de grond rondom de Gliphoeve. Rondom die bekende locaties geldt een algeheel verbod op het uitvoeren van een werk.

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

4.3.3 Landschap en cultuurhistorie

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

De Leidraad is opgebouwd in landschapstypes, en vervolgens is per landschapstype aangegeven welke kernkwaliteiten voor dat landschapstype de provincie van belang acht om op te sturen.

De provincie onderscheidt de volgende landschapstypen:

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

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

Provinciale beleidslijn

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

De ontwikkelingen in het plangebied zijn aan de leidraad getoetst. De conclusies van die beoordeling zijn in de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgenomen, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Belvédère

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

Monumenten

De Monumentenwet 1988 is sinds 1 juli 2016 opgegaan in de Erfgoedwet (Stb. 2015, 511). De Erfgoedwet is één integrale wet die betrekking heeft op alle museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water.

De Erfgoedwet heeft een aantal uitgangspunten.

1. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude regelingen gold, blijft ten minste gehandhaafd.
2. Waar mogelijk worden ook particuliere organisaties ingezet bij het behoud van het cultureel erfgoed.
3. Tussen de rechten van de eigenaar van cultureel erfgoed en de bescherming van het algemeen belang streeft de wet een redelijk evenwicht na. Daarom zijn regelingen en procedures geschrapt die niet langer duidelijke toegevoegde waarde hebben.
4. In de Erfgoedwet zijn de internationale verplichtingen meegenomen die Nederland op het gebied van cultureel erfgoed is aangegaan.



De bescherming van onroerende zaken op grond van de Monumentenwet 1988 zal vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting 2019) bij die wet zijn geregeld. De Erfgoedwet en de Omgevingswet vullen elkaar aan en maken samen een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De Erfgoedwet geldt sinds juli 2016. De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2019 in werking. Om in de drie jaar tussen 2016 en 2019 geen gaten in de bescherming van cultureel erfgoed te laten ontstaan, blijven alle bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet van kracht tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In dit bestemmingsplan wordt gehoor gegeven aan dit nationale beleid door een nauwe relatie te creëren met de gemeentelijke monumentenlijst, de Erfgoedverordening, de Cultuurnota 2016–2019 en de bescherming van monumentale waarden mede te waarborgen in dit bestemmingsplan.

De landgoederen in dit bestemmingsplan zijn veelal rijksmonumenten.

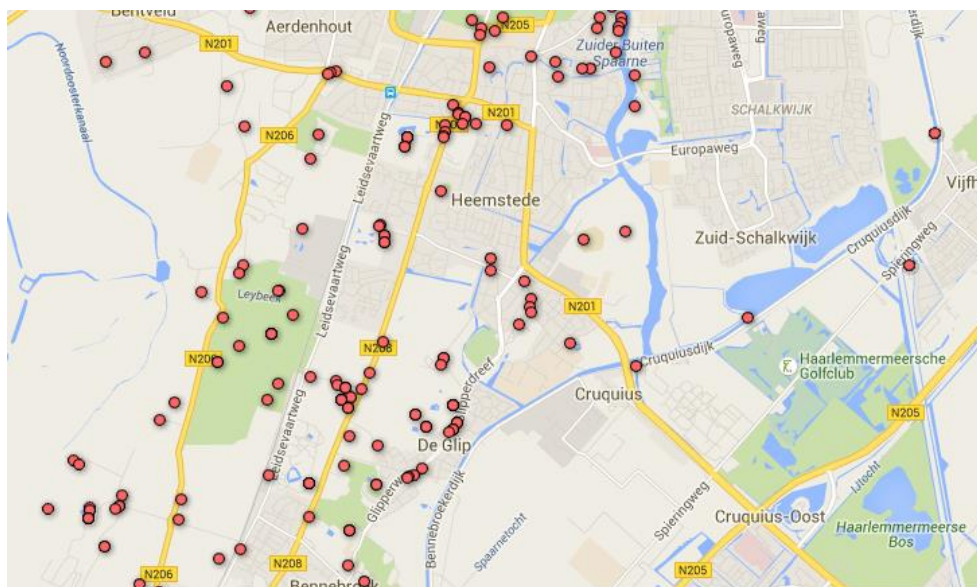
Op grond van de Erfgoedverordening 2011 heeft de gemeente een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument.

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

- Hageveld 1, 5 en 7
- Herenweg 6
- Herfstlaan 3
- Manpadslaan t.o. 12

Daarnaast zijn in het plangebied veel provinciale- en Rijksmonumenten aanwezig. De meeste landgoederen zijn complexmatig rijksmonument.

Een volledige lijst met monumenten is te vinden als bijlage 5 bij de Cultuurnota 2016–2019 en op de websites van de provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.



Rijksmonumenten volgens www.rijksmonumenten.nl

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 omgevingsvergunningplichtig. 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.

4.3.4. Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige waarden. Belangrijke cultuurhistorische waarden komen daardoor niet in het geding. Daar waar het ontwikkelingen betreft, zijn de archeologische, landschaps- en cultuurhistorische waarden separaat afgewogen. Voor die ontwikkelingen geldt dat door middel van een nadere onderbouwing, dan wel onderzoek moet worden aangetoond dat is voldaan aan het hiervoor genoemde beleid.



4.4 Milieuaspecten

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

4.4.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

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

Landelijk en Europees beleid

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

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

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

Nieuwe ontwikkelingen

In de vorige eeuw was het gebruikelijk om elk huis en overig gebouw aan te sluiten op het elektriciteits- en gasnet. Sinds het stijgen van de gas- en elektriciteitsprijzen de afgelopen twee decennia en de bewustwording omtrent het klimaat, is men op zoek gegaan naar zuinigere en alternatieve technieken en vormen van energie. Met deze nieuwe technieken kan veel fossiele brandstof worden bespaard en kan

de energierekening omlaag worden gebracht. Zie het rapport "[Op weg naar een klimaatneutrale gebouwde omgeving 2050](#)".

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

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

Klimaatakkoord 2015

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

4.4.1.1 Nota Duurzaamheid 2016 – 2020

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

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

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

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



Het ambitieniveau voor nieuwbouw van woningen, scholen en utiliteitsgebouwen bedraagt minimaal een 7. Tevens is de ambitie om WKO (warmte-koude opslag) toe te passen bij nieuwbouw en waar dit (technisch en financieel) mogelijk is. Dit wordt op projectniveau in het programma van eisen / samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar geregeld.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn individueel aan de Nota Duurzaamheid getoetst.

4.4.2 Luchtkwaliteit

4.4.2.1 Inleiding

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

4.4.2.2 Wettelijk kader

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

4.4.2.3 Beoordeling plan

Het plan betreft een conserverend plan met een aantal ontwikkellocaties waarvoor al aparte planologische toestemmingen zijn verleend of waarvoor een aparte ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. 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.

4.4.2.4 Conclusie

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

4.4.3 Geluid

4.4.3.1 Inleiding

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

4.4.3.2 Wettelijk kader

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

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

Binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt maar is voor het overige conserverend. Voor de nieuwe ontwikkelingen zijn de geluidaspecten apart beoordeeld.

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

4.4.3.3 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 waardeprocedure een ontheffing aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd.

In dit bestemmingsplan gaat het hoofdzakelijk om bestaande situaties, die in het kader van het wegverkeerslawaai niet beoordeeld hoeven te worden. Bij het Huis te Manpad en het hoofdhuis van de Hartekampgroep geldt dat daar binnen de geluidscontour van de Herenweg de gevraagde nieuwe woningen alleen mogelijk gemaakt kunnen worden indien uit de akoestische onderzoeken voor die ontwikkelin-



gen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt gehaald. Dit is niet het geval. Voor Herenweg 7 kan het bevoegd gezag van het verbod om hier te wonen afwijken, indien aangetoond wordt dat een goed akoestisch binnenklimaat wordt bereikt.

Voor het perceel Cruquiusweg 75 geldt dat bewoning daar uitsluitend mogelijk is als de naar de N201 gerichte gevels worden uitgevoerd als dove gevels. In de planregels wordt hiervoor een passende regeling opgenomen. Voor deze woning is voorts een besluit hogere waarde genomen (bijlage 6).

Railverkeerslawaai

Binnen het plangebied ligt zone van de spoorlijn Haarlem – Leiden. Bij eventuele realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, dient binnen deze zone de geluidsbelasting voor railverkeerslawaai te worden bepaald. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai 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 geluidgevoelige terreinen is dit 55 dB en 63 dB.

Industrielawaai

Aan de zuidoostkant van Heemstede, buiten het plangebied, ligt het in het kader van de Wet geluidhinder gezondeerde industrieterrein Cruquius. De zone van dit industrieterrein ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Binnen die zone zijn echter geen geluidgevoelige objecten gelegen. Evenmin is bekend dat in de planperiode ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen de 20 KE contour die op basis van de SVIR (nationale structuurvisie) vanwege Schiphol is bepaald. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

4.4.3.4 Conclusie

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

4.4.4 Bodemkwaliteit

4.4.4.1 Inleiding

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

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

4.4.4.2 Wet bodembescherming

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

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

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



4.4.4.3 Besluit bodemkwaliteit

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

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

4.4.4.4 Relatie Wbb en Wabo

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

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

Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn:

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

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

4.4.4.5 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.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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 natuur- en andere bestemmingen die geen hinder met zich meebrengen. De enkele bedrijven die in het plangebied gehuisvest zijn, betreffen bestaande bedrijven die conserverend zijn bestemd. Rondom die bedrijven zijn geen hindergevoelige objecten.



4.6 Externe veiligheid

4.6.1 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 werkingssduur 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.

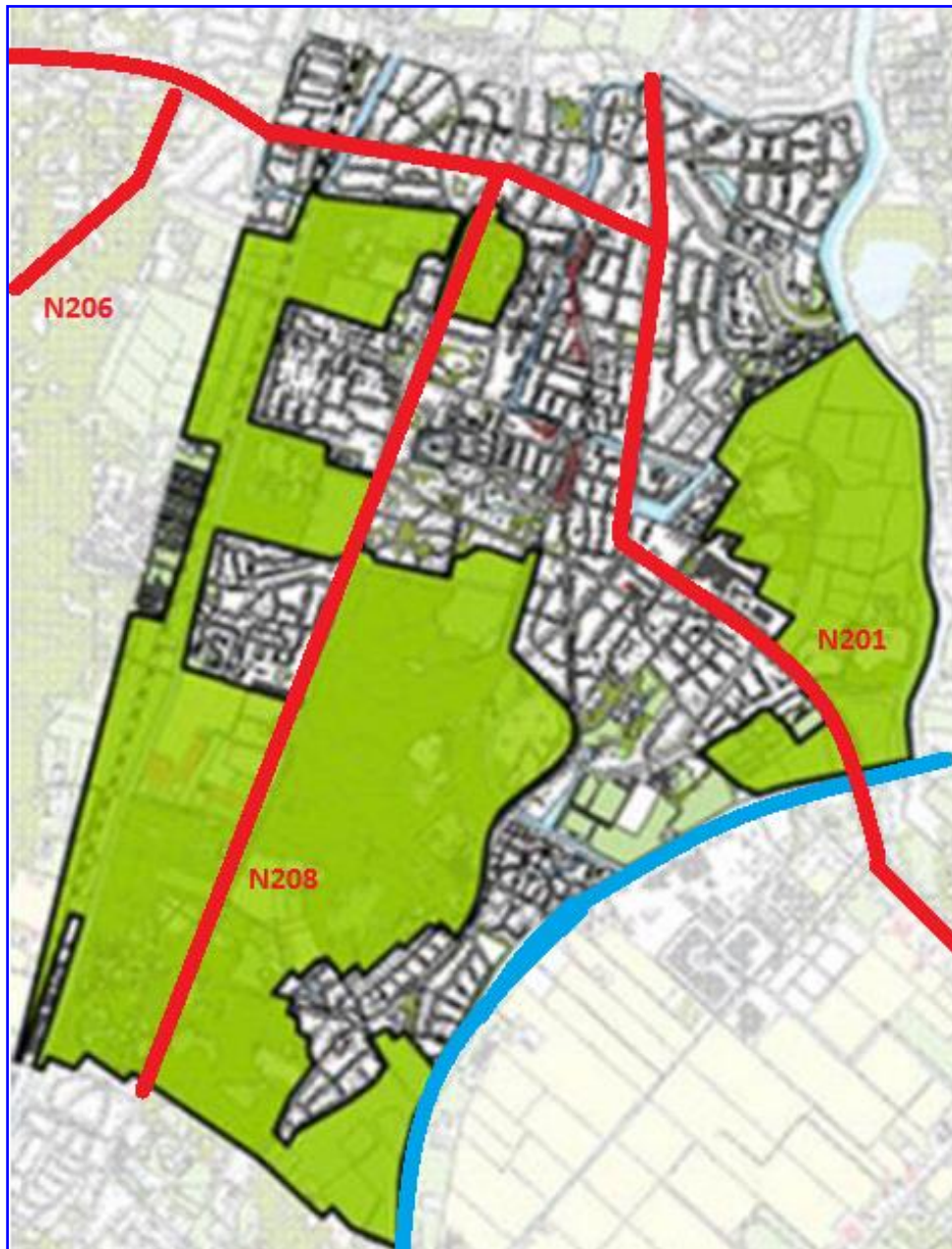
4.6.2 Beoordeling plangebied

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. De risicocontouren zijn vanuit BEVI 200 meter vanuit de weg.

Vervoer over de weg

Het plangebied ligt gedeeltelijk 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. Ter illustratie zijn bovengenoemde wegen in onderstaande verbeelding aangeduid.



LPG-tankstation

Aan de Leidsevaartweg is een LPG tankstation gelegen. Het LPG tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van het tankstation. Dit betreft de bebouwing in de middenstrook van de Hartekamp. Deze bebouwing is inmiddels gerealiseerd.

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 die de eenzijdige bebouwing ten opzichte van de Leidsevaartweg heeft, 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 “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” omdat de omstandigheden in de tussengelegen periode niet zijn gewijzigd.



In de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen is vastgelegd dat voor hogedruk aardgas-transportleidingen de berekeningen van PR en GR dienen te worden uitgevoerd 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. In de laatste rapportage Basisnet Water behoort de Ringvaart overigens niet meer tot de aangewezen routes voor zeevaart en de binnenvaart.



4.6.3 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 het BEVI, het BEVT en BEVB (Besluit Externe Veiligheid Transportroutes) het wettelijke instapmoment om een ruimtelijk plan te toetsen aan de externe veiligheidsaspecten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

4.7 Verkeer en infrastructuur

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.



Provinciale Verkeers- en Vervoerplan Noord-Holland 2007 – 2013 (PVV)

In het PVVP wordt ingezet op een betrouwbare reistijd. In de provinciale aanpak staat centraal dat de bestaande vervoersnetwerken zo goed mogelijk worden benut, zowel afzonderlijk als in hun samenhang. De reiziger moet het gemakkelijk worden gemaakt om de voor hem beste combinatie van vervoersopties te gebruiken.

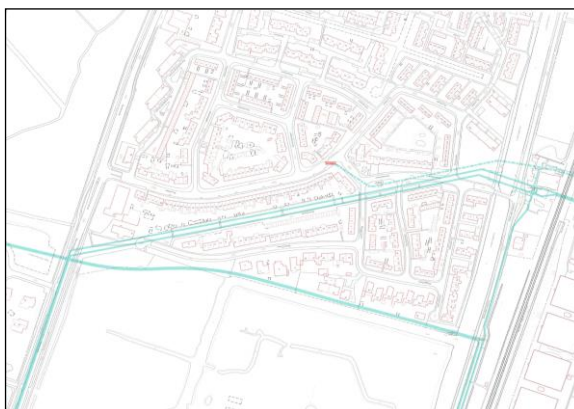
Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient duidelijk te worden gemaakt hoe de bereikbaarheid wordt vormgegeven. De bereikbaarheid moet gegarandeerd zijn alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan.

Het PVVP ziet op de periode 2007–2013. Vanwege de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2019 heeft PS in 2014 besloten geen nieuw PVVP vast te stellen voor de opvolgende periode. In de omgevingsvisie op grondslag van de Omgevingswet zal het onderdeel verkeer en vervoer worden geïntegreerd. In het PVVP heeft de provincie een groot aantal projecten in voorbereiding en uitvoering om de provinciale infrastructuur te verbeteren en uit te breiden. In het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur 2016–2020 (PMI) zijn deze projecten opgenomen. Het PMI is een voortschrijdend vijfjarenprogramma dat jaarlijks wordt herzien.

In het PMI is het plan '*Trajectbenadering groot onderhoud N201a, gedeelte Heemstede–Fokkerweg, gemeenten Heemstede en Haarlemmermeer*' genoemd. Gelijktijdig met het groot onderhoud op de N201, gedeelte Heemstede–Fokkerweg worden de volgende maatregelen uitgevoerd: de vervanging en uitbreiding van de Cruqui-usbrug, uitbreiding van een aantal kruispunten met extra opstelstroken, de aanleg van twee fietstunnels, maatregelen voor de bus en de verbreding van het fietspad tussen de Ringvaart en Hoofddorp. Dit plan is reeds in uitvoering. Het project heeft geen rechtstreekse invloed op het bestemmingsplangebied.

4.8 Kabels en leidingen

Door de Herenweg en landgoed Groenendaal loopt een watertransportleiding. Verder zijn in het plangebied een gasleiding, elektriciteitsleiding (50 kV) en effluentleiding aanwezig. Ter bescherming van deze leidingen 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.



5. Ontwikkelingen

Notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan L&GG'

Op 1 maart 2016 heeft de gemeenteraad de notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden'' (versie 4) vastgesteld. De notitie is opgenomen in bijlage 2. In deze notitie zijn ontwikkelingen opgenomen waarvan de raad heeft uitgesproken of deze in de komende planperiode verwezenlijkt kunnen worden en daarom in het bestemmingsplan opgenomen worden. Van die ontwikkelingen is van de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing gevraagd.

In het hiernavolgende worden de ontwikkelingen uit de notitie benoemd. Vervolgens wordt nog aandacht geschonken aan enkele kleine reparaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1 Opgenomen ontwikkelingen

5.1.1 De Hartekamp (Herenweg 5)

Verzoek

De gemeenteraad is gevraagd om in het daarvoor in aanmerking komende deel van het historische hoofdhuis 3 appartementen te mogen vestigen. Voor het overige deel van het gebouw, dat vanwege zijn monumentale waarden voor woningen niet geschikt is, is verzocht om een horeca/culturele functie toe te staan.



Zuidstrook

In het huidige bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden" is voor de zuidstrook van De Hartekamp de mogelijkheid geschapen hier woningbouw te realiseren (samengevat 43 woningen + 12 zorgeenheden). De goedkeuring van GS van Noord-Holland aan dit deel van het plan is in december 2008 om een "technische reden" door de Raad van State vernietigd. Er heeft geen inhoudelijke rechtelijke toets plaatsgevonden. Voor de plannen van De Hartekamp (incl. de woningen op de zuidstrook) was in 2007 ook een vrijstelling verleend. Na de vernietiging van het betreffende deel van het bestemmingsplan is de verleende vrijstelling en het voor-



gaande bestemmingsplan Buitenplaatsen 1988 weer de geldende planologische regeling. De vrijstelling is verleend en van kracht, maar niet onherroepelijk omdat het instellen van beroep tegen de vrijstelling alleen samen met een verleende bouwvergunning kan plaatsvinden. De bouwvergunning is nimmer aangevraagd en verleend. Beroep tegen de vrijstelling is derhalve nog niet mogelijk geweest.

Afgelopen 8 jaar is de aandacht van de eigenaar uitgegaan naar het bouwen van nieuwe huisvesting voor de bewoners van De Hartekamp op het middenterrein van de buitenplaats. Deze zijn nu in aanbouw. Nu richt de eigenaar zich weer op de plannen voor de zuidstrook. De Hartekampgroep heeft aangegeven de plannen voor de zuidstrook waarvoor destijds de vrijstelling is verleend te handhaven. De eerder aangekondigde heroverweging van de plannen voor de zuidstrook is niet meer actueel.



Middendeel

Op dit deel van de buitenplaats worden nu nieuwe zorgwoningen gebouwd. Niet alle in het geldende bestemmingsplan opgenomen ruimte voor het bouwen van woningen wordt nu gebruikt. Verzocht wordt deze ruimte te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan voor toekomstig gebruik. Bovendien wordt verzocht om de ten onrechte niet in het geldende bestemmingsplan opgenomen aanwezige bebouwing nu wel opnemen (deel oranje en zwembad).

Noordstrook

Na het verdwijnen van de tijdelijke bebouwing zal dit deel van de buitenplaats op-nieuw worden ingericht en gerenoveerd. De ten onrechte niet in het geldende be-stemmingsplan opgenomen aanwezige bebouwing (schuur) nu wel opnemen.

Overwegingen

Hoofdhuis

Het hoofdhuis staat op dit moment leeg en er moest een nieuwe functie voor ge-vonden worden, ook om de hoge kosten van dit monumentale pand te dragen. Er bestaan geen principiële bezwaren tegen het vestigen van 3 appartementen in een deel van het hoofdhuis en zo de vroegere woonfunctie van het pand deels in ere te herstellen. Dit zijn planologische aanleidingen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de gebruiksbestemming. Ten aanzien van de functies voor de delen van het gebouw die geen woonbestemming krijgen, is onderzocht of deze een voor het publiek toegankelijke functie kunnen krijgen, zoals hotel, restaurant, museum of internationale school. Uiteindelijk is een functie als restaurant, al dan niet in combinatie met een culturele functie, door initiatiefnemer als meest geschikt ge-vonden.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3a) is aandacht geschonken aan de toetsing van de ontwikkeling aan het ruimtelijke beleid en de sectorale aspecten. Het oplossen van de parkeerbehoefte, die met name het restaurant veroorzaakt, blijkt een moeilijke opgave. Daarnaast moet voor de woningen in verband met de weglawaaihinder een besluit ontheffing hogere grenswaarde worden verleend.

Bij de ontwikkeling staat verder centraal dat de grote monumentale waarden van het pand, zowel exterieur als interieur, niet mogen worden aangetast. De Rijks-dienst voor het Cultureel Erfgoed en gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit worden bij de ontwikkeling betrokken. Bij de uitwerking van het plan en de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en het aantas-ten van een monument moeten bovengenoemde diensten nog adviseren. Dergelijke adviezen zijn zwaarwegend en dienen in de regel te worden opgevolgd.

Ten tijde van het opstellen van deze toelichting is nog niet in een deugdelijke op-lossing voor de parkeerbehoefte voorzien. Omdat deze oplossing in relatie moet worden gezien met de ruimtelijke inpassing van het plan in een gevoelige omge-ving en de uitvoerbaarheid van het plan, is besloten alleen de bestaande rechten ten aanzien van het hoofdhuis op te nemen. Als uit een nadere parkeerkundige onderbouwing, die bij wijze van zienswijze dan zou moeten worden ingediend, alsnog blijkt dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost zonder (grote) ruimtelij-ke ingrepen, kan worden besloten alsnog bij het vaststellen van het bestemmings-plan aan de functiewijziging medewerking te verlenen.



Zuidstrook

Bij de behandeling van het concept ontwerpbestemmingsplan in de vergadering van de commissie Ruimte op 16 februari 2017 heeft de commissie besloten om de zuidstrook van de Hartekamp uit de bestemmingsplanprocedure te halen zodat dit plandeel de juiste aandacht en zorg van de raad kan krijgen. Hieraan is in dit bestemmingsplan gevolg gegeven.

Middendeel

Voorgesteld wordt de bestaande bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt ook in het nieuwe plan op te nemen (conserveren). De ten onrechte niet in het geldende plan opgenomen bebouwing zal in het voorstel voor het nieuwe plan worden opgenomen.

Noorddeel

Door het verwijderen van de tijdelijke bebouwing wordt voldaan aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Hiertegen bestaat (uiteraard) geen bezwaar. De ten onrechte niet in het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' opgenomen bebouwing is in onderhavige herziening van dat plan opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Voor de zuidstrook zijn de gronden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op de gronden blijven daarom de vrijstelling uit 2007 en het bestemmingsplan 'Buitenplaatsen 1988' gelden.

Het middendeel en noorddeel zijn conserverend bestemd. Enkel de genoemde omissies zijn gerepareerd. De functiewijziging voor het hoofdhuis is vooralsnog niet opgenomen. Als na het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan alsnog in een deugdelijke oplossing voor het parkeren is voorzien kan dat aanleiding geven om het plan aan te passen.

5.1.2 Huis te Manpad (Herenweg 7)

Verzoek

Initiatiefnemer heeft de gemeenteraad gevraagd om twee koetshuizen flexibel te bestemmen zodat hier ook kantoren en woningen toegestaan zijn. Het nu aanwezige terras aan de zuidzijde van het huis is niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt ook verzocht om de mogelijkheid van een terras aan de zuidzijde van het hoofdhuis in het bestemmingsplan op te nemen. Er is nu een terras aanwezig maar de wens bestaat om deze te vervangen voor een nieuw terras elders aan de zuidgevel.



Geldend bestemmingsplan:

1 koetshuis met bouwvlak Wonen

1 koetshuis met bouwvlak Bedrijven (en wijzigingsbevoegdheid wonen) hoofdgebouw met terras van zuidgevel buiten het bouwvlak Wonen.

Overwegingen

Door het toevoegen van de gebruiksfuncties wordt het verhuren van de koetshuizen eenvoudiger. De opbrengsten worden gebruikt voor het in standhouden van de buitenplaats. Het meewerken aan een economische drager voor de buitenplaats is een planologische aanleiding voor medewerking aan het verzoek. Er lijken geen principiële bezwaren tegen de gemengde bestemming Wonen en Kantoor. Dit blijkt al uit de wijzigingsbevoegdheid voor woondoeleinden die voor het zuidelijke koetshuis is opgenomen. Op verzoek van de eigenaar (zienswijze) blijft op het zuidelijke koetshuis ook de huidige bedrijfsbestemming liggen.

In het kader van de besluitvorming is er aandacht geweest voor het parkeren, vooral ingeval van een kantoor met baliefunctie voor het noordelijke koetshuis. Hoewel de functiewijziging met name op het bebouwde gebied betrekking heeft en dus weinig gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving, moet het parkeren wel in de directe omgeving van de koetshuizen worden opgelost. Dat gebied is aangewezen voor het NNN maar ook als Natura2000 gebied Kennemerland-Zuid. In de ruimtelijke onderbouwing is hierover geconcludeerd dat de functiewijziging mogelijk is, mits voor het aanleggen van de benodigde verharding voor het parkeren een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming wordt verkregen.

In beginsel kan voorsnog van de gemengde bestemming enkel het woongebouw gecontinueerd worden. Als de initiatiefnemer het gebruik wil wijzigen naar kantoor, dan dient aan artikel 36.1 van de planregels te worden voldaan (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein). Op dat moment moet de initiatiefnemer over een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming beschikken.

Ten aanzien van het zuidelijke koetshuis moet worden opgemerkt dat het koetshuis dicht op de Herenweg staat. Omdat de grens van de bebouwde kom net boven het noordelijke koetshuis ligt, kan om bewoning van het koetshuis mogelijk te maken niet worden volstaan met een besluit hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidshinder. Wel is denkbaar dat er akoestische maatregelen aan het koetshuis worden gedaan, waarmee een acceptabel akoestisch binnenklimaat wordt bereikt. Van de gemengde bestemming voor het zuidelijke koetshuis geldt daarom dat de kantoorbestemming zonder meer gebruikt kan worden, maar voor bewoning een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om aan de Wet geluidshinder te voldoen.



Het hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven dat in de gewenste plannen het bij hemelwater op de parkeerplaatsen en het te verplaatsen terras niet tot versnelde afstroming naar het oppervlaktewater komt.

Er zijn verder geen principiële bezwaren aanwezig tegen vervanging van / wijzigingen aan het terras of om te veronderstellen dat niet voldaan kan worden aan het criterium van goede ruimtelijke ordening. Dit is vooral aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit om hierover een oordeel te geven. Op de verbeelding en in de regels kan een terras van de bestaande omvang mogelijk worden gemaakt op een nader te bepalen plek aan de zuidgevel door het bouwvlak te verruimen en een maximale bouwhoogte voor het terras op te nemen. Op verzoek van de eigenaar (zienswijze) is ook het bordes aan te voorzien mogelijk gemaakt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Voor de planologische regeling voor de koetshuizen, waarbij deze ook de bestemming Wonen en Kantoor krijgen en de verplaatsing van het terras is de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing. Die is opgenomen als bijlage 3b. In het bestemmingsplan zijn beide koetshuizen bestemd voor bestemming 'Gemengd-5'. Voor het zuidelijke koetshuis is de bewoning afhankelijk gesteld van akoestische maatregelen aan de woning. In het zuidelijke koetshuis zijn ook bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 toegestaan. Het bestemmingsvlak van het hoofdhuis is verruimd zodat verplaatsing van het terras en het bordes aan de voorzijde planologisch mogelijk is.

5.1.3 Weiland Höcker (Glipperweg, ongenummerd)

Verzoek

De gemeenteraad is verzocht om dierenverblijven in het weiland mogelijk te maken.



Overwegingen

Dit verzoek raakt aan min of meer vergelijkbare verzoeken. Het weiland heeft de bestemming Natuur (N). In het geldende bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor de bouw van kleine dierenverblijven (max. 10 m², max. 2,5 m hoog). Dezelfde vrijstellingsmogelijkheid geldt ook voor de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar niet voor de bestemming 'Agrarisch', omdat deze bestemming ook bouwvlakken kent.

In het recente verleden zijn agrarische percelen door gesplitste verkoop hun bouwvlak kwijtgeraakt en om die reden is medewerking verleend aan de bouw van (grotere) dierenverblijven buiten het bouwvlak.

Op basis van provinciaal beleid is verruiming van bouwmogelijkheden voor schuilstallen ongewenst.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten wederom opgenomen. Bouwrechten zijn niet verruimd.

5.1.4 Cruquiusweg 75

Verzoek

Het verzoek is binnengekomen om het perceel een woonbestemming te geven met mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten, waarbij het bestaande bouwvlak 75% wonen worden en 25 % bedrijfsactiviteiten. De aanwezige container en schuur (beide opslag) moeten dan als bouwvlak worden aangeduid.

Overwegingen

Op het perceel Cruquiusweg 75 ligt –naast de bestemming Groenvoorziening – in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden (enkel) een bedrijfsbestemming (bedrijven categorie 1–2 toegestaan). Het perceel wordt nu bewoond op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht dat is opgenomen in het genoemde bestemmingsplan (artikel 26, lid 4). Dit betekent dat de huidige bewoners hier mogen wonen, maar als zij het perceel op enigerlei wijze vervreemden dient het perceel weer enkel voor bedrijfsdoeleinden te worden gebruikt.

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is in de raadscommissie Ruimte unaniem de wens uitgesproken om een woonbestemming voor dit perceel op te nemen, onder de conditie dat er niet meer woonoppervlak incl. bestaande goothoogtes, etc. ontstaat dan dat er nu op dit perceel aanwezig is.

Voor de Wet geluidhinder is een bestemmingswijziging naar de woonfunctie een nieuwe situatie, wat betekent dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen voor nieuwe woningen. Uit onderzoek van de Omgevingsdienst IJmond bleek dat de



geluidsbelasting door weglawaai van de Cruquiusweg te hoog is voor een woonfunctie. De geluidsbelasting is ook te hoog voor het verlenen van een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een woonsituatie kan daarom alleen mogelijk zijn als het akoestische binnenklimaat van 35 dB(A) door andere ingrepen wordt behaald. Dat blijkt mogelijk door (een combinatie van) ingrepen als een geluidsscherm, dove gevels of vliesgevels. Een andere optie is het aanpakken van de geluidsbron, zoals geluidsarm asfalt of het verlagen van de maximum snelheid. Van een verlaging van de maximale snelheid op het betreffende wegvak van de Cruquiusweg kan volgens GS echter geen sprake zijn.

Om aan de eisen te voldoen moet de eigenaar zorgdragen dat de westelijke en zuidelijke gevels met een te hoge geluidsbelasting worden uitgevoerd als dove gevel of dat vliesgevels worden geplaatst. Voor de noordelijke en oostelijke gevels is een hogere waarde procedure Wet geluidhinder gevolgd (Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, bijlage 6) en zijn geen fysieke maatregelen nodig.

Het hoogheemraadschap Rijnland heeft voorts aangegeven dat het bij ontwikkelen de voorkeur heeft voor de aanleg van een gescheiden riool waarbij hemelwaterafvoeren van het riool worden afgekoppeld. Aangezien sprake is van een bestaande gebouw met bestaande aansluitingen wordt in dit geval afgezien van het opleggen van een verplicht gescheiden rioleringssysteem.

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3c) voor de functiewijziging volgt dat de functiewijziging niet op andere ruimtelijke beletselen stuit. Aan het verzoek kan daarom onder voorwaarden worden meegewerkt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de planregels is opgenomen dat de woonfunctie pas is toegestaan als aan de wettelijke regels ten aanzien van het goede binnenklimaat door het treffen van maatregelen is voldaan.

Ten aanzien van de nu toegelaten oppervlakte- en hoogtematen voor de aanwezige bebouwing niet zal wijzigen voor de nieuwe woonfunctie.

5.1.5 Hageveld 23

Verzoek

De eigenaar van de bouwmeesterwoning (Hageveld 23) heeft de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen zodat:

1. het mogelijk is een uitbouw van maximaal 7,00 x 5,00 meter tegen de westgevel van de woning te bouwen.
2. de mogelijkheid tot het vervangen van de huidige garage/werkplaats door een rechthoekig gebouw van maximaal 6,00 x 12,50 meter ontstaat.



Overwegingen

Dat de houten woning er nog staat is opmerkelijk, want het betreft de voormalige bouwmeesterwoning van uit de tijd dat het seminarie werd gebouwd. Ondanks dit gegeven, zijn er op voorhand geen bezwaren tegen een uitbreiding van het pand.

Er is onderzocht of ten aanzien uitbreidingen van bijgebouwen bij woningen op landgoederen en buitenplaatsen (veelal in de bestemming 'Natuur-3') een algemene lijn kan worden gevolgd. De planologische inpasbaarheid van erfbebouwing is echter zo afhankelijk van de verschillen in percelen en ligging van de bebouwing dat een algemene planologische lijn niet mogelijk is. Per individueel geval moet daarom worden onderzocht of (uitbreiding van) de erfbebouwing mogelijk is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

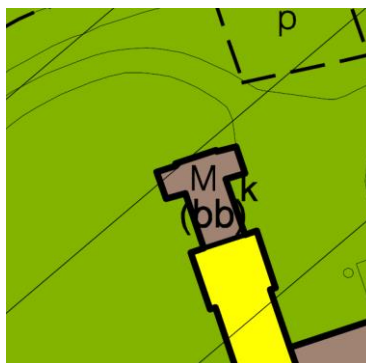
Aan de initiatiefnemer van het plan is medegedeeld dat hij voor het initiatief een separate aanvraag om omgevingsvergunning kan doen, waarbij hij een ruimtelijke onderbouwing moet aanleveren. Aan de hand van die onderbouwing zal de inpasbaarheid en uitvoerbaarheid worden getoetst.



5.1.6 Hageveld 102

Verzoek

De eigenaar van de kapel van Hageveld heeft de gemeenteraad gevraagd om de bestemming hiervan (Maatschappelijke doeleinden/kapel) te wijzigen in wonen overeenkomstig het voorhuis van het hoofdgebouw.



Overwegingen

Het betreft enkel het wijzigen van de functie/gebruik van dit deel van het rijksmonument.

Ten tijde van het verlenen van de vrijstelling voor de functiewijziging van het voorhuis van het seminarie Hageveld in maximaal 60 woningen, was niet duidelijk wat de eigenaar met de kapel wilde. Om deze reden is deze buiten de vrijstelling gelaten. In het bestemmingsplan “Landgoederen en Groene Gebieden” is vervolgens enerzijds aansluiting gezocht bij bestemming van het toen geldende bestemmingsplan “Hageveld e.o.” uit 1980 (natuur + onderwijs) en anderzijds het bestaande gebruik (o.a. tijdelijke trouwlocatie gemeente). Dit heeft geleid tot de bestemming Maatschappelijke doeleinden/kapel.

In het deel van het complex Hageveld met de bestemming Woondoeleinden is het toegestaan 60 woningen te hebben. Er zijn er 51 gerealiseerd. De kapel maakt weliswaar geen onderdeel uit van het bestemmingsvlak waar de 60 woningen zijn toegelaten, maar maakt fysiek en functioneel wel onderdeel van dit gedeelte van het gebouw. Er is een planologische aanleiding aanwezig om aan het verzoek tegemoet te komen.

Hierbij wordt opgemerkt dat er binnen de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt gebleven. Omdat daarmee sprake is van een initiatief binnen bestaand bebouwd gebied speelt de provinciale ruimtelijke verordening bij deze ontwikkeling geen rol. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is aangetoond in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van dit plan (bijlage 3d). Aanvullend kan hierbij worden opgemerkt dat er als gevolg van de functiewijziging geen extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Het bestem-

mingsplan maakt dat niet mogelijk. Ook vergunningsvrij realiseren van aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij rijksmonumenten is op grond van het besluit omgevingsrecht niet mogelijk. Zo blijft de uitstraling van het landgoed gewaarborgd. Ten slotte kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst hoeft te worden omdat de functiewijziging naar wonen (i.p.v. maatschappelijk) niet als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

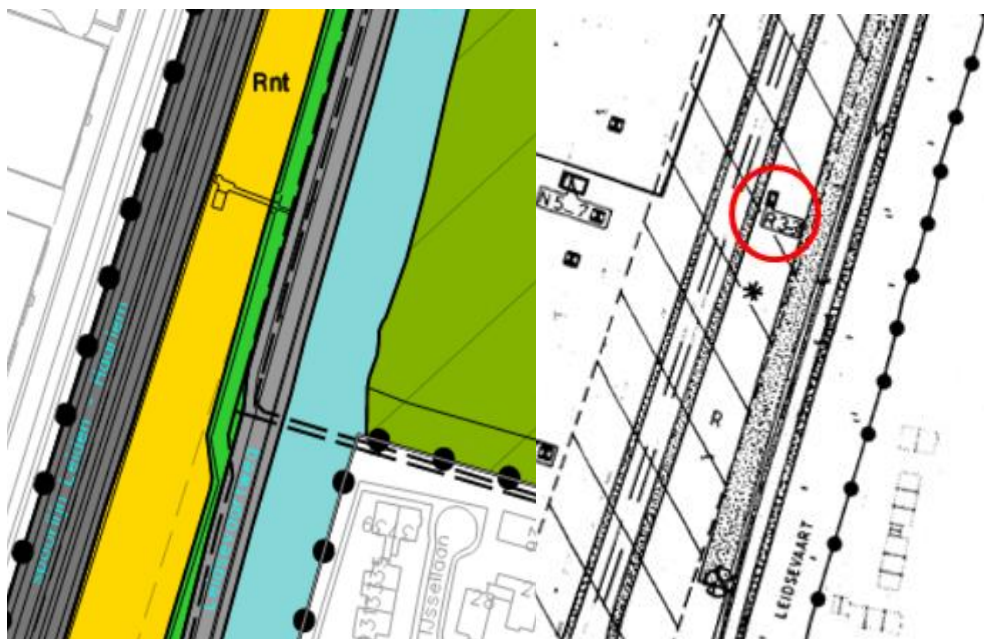
Omdat de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening is in het bestemmingsplan de kapel bestemd tot woning.



5.2 kleine reparaties

5.2.1 Leidsevaart (Leidsevaartweg ongenummerd)

Kort na het vaststellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is geconstateerd dat een bestaand onderkomen op het terrein van de volkstuinvereniging Groenendaal langs de Leidsevaartweg hierin abusievelijk niet is opgenomen. Dit gebouwtje was wel opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan Leidsevaart”



Geldend bestemmingsplan: geen bouwvlak

Oude bestemmingsplan Leidsevaart (1993):
klein bouwvlak (16 m³/goot-, bouwhoogte 3m).

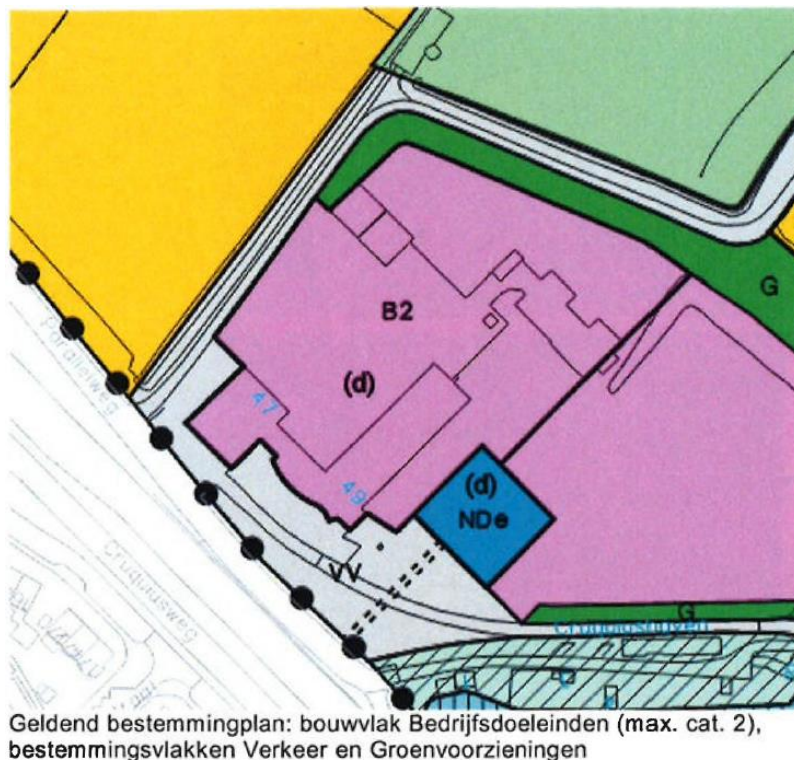
De volkstuinvereniging heeft destijds verzocht het gebouw op te nemen in het bestemmingsplan. De vereniging is toen ambtelijk aangegeven dat burgemeester en wethouders bij de eerstkomende relevante gelegenheid zal worden geadviseerd de gemeenteraad te adviseren deze omissie te herstellen.

Overwegingen

Het betreft een bestaand klein gebouw dat eerder al was toegestaan en abusievelijk niet is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan. Er is geen reden het gebouw niet meer op te nemen in het bestemmingsplan. Besloten is om het bouwvlak (bestaande grootte bouwwerk) in het bestemmingplan op te nemen. Er lijken geen redenen aanwezig om te veronderstellen dat niet voldaan kan worden aan het criterium van goede ruimtelijke ordening.

5.2.2 Meerlanden (Cruquiusweg 47)

De Meerlanden Holding verzoekt om op het perceel van het bedrijf de bestemming Bedrijfsdoeleinden te leggen die een categorie 3 bedrijf toelaat. Het aanwezige afval-inzameldepot is een bedrijf van milieucategorie 3.1.



Overwegingen

Het bedrijf is hier al lange tijd hier aanwezig. In beginsel bestaat er geen bezwaar tegen het wijzigen van de categorie. Rondom het perceel zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig zoals woningen.

Er zijn geen redenen aanwezig te veronderstellen dat niet voldaan kan worden aan het criterium van goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan is daarom het bedrijf specifiek bestemd en is op de verbeelding en in de regels categorie ≤ 3 opgenomen voor een beperkt deel van het huidige bouwvlak.

5.2.3 HBC (Cruquiusweg 39)

Volgens de stichting HBC had het op het terrein aanwezige krantendepot voor 2007 een bedrijfsbestemming. De stichting heeft de gemeenteraad gevraagd om deze weer een bedrijfsbestemming te geven. Tevens wordt verzocht om het kinderdagverblijven dat abusievelijk niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan nu wel op te nemen.



Geldend bestemmingsplan: bestemmingsvlak Recreatie met bouwvlak (sportterrein, t.p.v. aanduiding sk ook voor kinderdagverblijf, t.p.v. aanduiding sd ook voor krantendepot)

Overwegingen

Voor zover kan worden nagegaan heeft het gebouw dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd als 'recreatieve doeleinden, sport en krantendepot' hiervoor nooit een bedrijfsbestemming gehad. Er is nu geen reden aanwezig aan dit onderdeel van het sportpark van HBC nu een bedrijfsbestemming te geven. De bestemming van het aanwezige krantendepot zal niet worden gewijzigd. De aanwezige kinderdagverblijven zijn wel positief bestemd in het bestemmingsplan.

6. Juridische aspecten

6.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” bestaat uit een verbeelding (digitale plankaart), regels en een toelichting met bijlagen.

6.2 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 vergunningsvrije 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 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.



6.3 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.

6.3.1 Algemene regels

Inleidende regels

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

Voor alle bestemmingen geldende regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Voor nutsvoorzieningen is aangegeven dat daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens gebruikt mogen worden voor nutsvoorzieningen, er bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen oppervlakte hebben dan 15 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter.

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

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 afwijkmogelijkheid zal, in tegenstelling tot wat bij de oude bestemmingsplannen gebruikelijk was, terughoudend worden omgegaan en worden getoetst aan een aantal geobjectiveerde criteria. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden zien op functiewijzigingen voor diverse gronden en bouwwerken. Die wijzigingsbevoegdheden waren reeds onder het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' opgenomen.

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.

6.3.2 Specifieke regels per bestemming

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

- regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels dienen niet meer te regelen dan hetgeen in verband met de bestemming strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen dienen waar mogelijk te worden vermeden; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat duidelijk is, waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, toelichting en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;



- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, die een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels te zijn opgenomen;
- de economische uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er moet voldoende draagvlak zijn bij alle partijen;
- de ambities en de beschikbare middelen moeten met elkaar in evenwicht zijn.

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving: hierin wordt een omschrijving gegeven van de doeleinden waartoe de betreffende gronden zijn bestemd;
- bouwregels: hierin worden de regels in verband met de toegestane bebouwing vermeld;
- afwijking van de bouwregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels;
- gebruiksregels: hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen; om discussie over bepaalde vormen van strijdig gebruik te voorkomen, is een aantal onderdelen, dat als strijdig wordt beschouwd, expliciet vermeld; de opsomming is niet uitputtend;
- afwijking van de gebruiksregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in voorkomend geval): hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.
- Wijzigingsbevoegdheden: hierin is in voorkomende gevallen bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mogen wijzigen.

6.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

6.4.1 Ruimtelijke visie op het plangebied

Uitgangspunt voor de herziening is het conserveren van de bestaande juridische planologische situatie. De huidige kwaliteit van landgoederen en de woon- en leefmilieus in het plangebied wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

6.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbebouwing

In het plangebied geldt ten opzichte van de reguliere wijze van bestemmen binnen Heemstede een afwijkend regime. Op percelen tot 3000 m² met de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om 75 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten. Op percelen groter dan 3000 m² bedraagt het maximale oppervlakte 150 m². Deze ruime erfbebouwingsregeling, voornamelijk bestaande uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, is historisch verklaarbaar en doet recht aan in het verleden opgebouwde rechten. Bij de bestemming 'Wonen-Landgoed' is het toegestaan oppervlakte aan erfbebouwing gerelateerd aan het bestaande oppervlakte en zijn de bijgebouwen specifiek aangeduid.

Deze wijze van bestemmen doet recht aan de bescherming van de gevoelige omgeving waarbinnen de woningen liggen maar dat betekent niet dat de ontwikkelingen in het plangebied op slot zitten. Per individueel geval kan worden afgeweken van het plan als de ruimtelijke uitvoerbaarheid en inpassing voldoende zijn onderzocht en kunnen worden aangenomen.

Grens Tuin – Wonen

Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is het onwenselijk om bij percelen die grenzen aan een openbare weg bebouwing voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw te realiseren. Het straatbeeld zou daardoor worden verstoord en het zorgt voor verrommeling op de percelen. Om deze reden is bij sommige percelen met de bestemming 'Wonen' aan de voorgevelzijde de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarin bebouwing is beperkt tot erkers en ondergeschikte bouwdelen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 1 meter.

Erkers

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

Dakkapellen

Twee dakkapellen boven elkaar geplaatst in één dakvlak wordt niet toegestaan. Hierover ontstaan in de huidige situaties regelmatig discussies, omdat het in de huidige bestemmingsplannen niet goed is vastgelegd. Het wordt het bestemmingsplannen toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. dit was voorheen niet toegestaan.



Dakterrassen

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

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

Beleid voor seksinrichtingen

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

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

Ook uit het oogpunt van ruimtelijke ordening worden regels gesteld.

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

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

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

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

Voor wat betreft de regulering wordt dan ook aansluiting gezocht bij de gebruiksmogelijkheden van gronden, waarop als gevolg van de geldende bestemmingsplannen uitsluitend de woonfunctie (inclusief praktijkruimte) is toegestaan met een limitering van het aantal seksinrichtingen tot twee.

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

Ondergronds bouwen

In de regels is opgenomen dat er onder het gehele bouwblok een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor een onderbouwing in de tuin, mits de waterbeheerder daartegen geen bezwaren heeft.

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

6.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Agrarisch

Bestaande agrarische bedrijven in het plangebied zijn als zodanig bestemd. De agrarische bedrijfsbebouwing en eventuele dienstwoning moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. De grootte van het bouwperceel is afgestemd op de bestaande situatie, alsmede de aanwezige bebouwing en eventuele reële uitbreidingswensen. Sleufsilos en kuilvoerplaten mogen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, mits zij aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd. Elk bouwvlak is bestemd voor maximaal één agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen zijn alleen mogelijk waar zij positief zijn bestemd door middel van een specifieke aanduiding.

Agrarisch met waarden

Gronden die nog wel agrarisch worden bewerkt, maar belangrijke natuurwaarden bevatten, zijn aangeduid voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De landschappelijke waarden komen onder meer tot uiting in de openheid van het gebied. Daarnaast kunnen de gebiedseigen landschappelijke waarden worden waargeno-



men door de verschijningsvorm van het gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen.

Het agrarisch gebruik van de gronden is beperkt tot een grondgebonden bedrijfsvoering en met name voor weidegronden of bollenvelden. Bebouwing is op de ronden met deze bestemming niet toegestaan, behoudens erfafscheidingen en kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-1

De bestaande rechten van de bedrijven zijn gerespecteerd.

Binnen de bestemming 'Bedrijf-1' zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen uit bijlage I van de regels toegestaan.

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. Van die noodzakelijkheid wordt – conform recente jurisprudentie op dit punt – uitgegaan als de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de aanvrager opeist, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen moet worden aangenomen. Een redelijk belang is niet al gelegen in het hebben van een bedrijf op het perceel.

Nutsgebouwtjes zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming vallen de gronden die gebruikt worden voor de kinderboerderij in het Groenendaalse Bos en diverse speelterreinen.

Gemengd-5

Voor de koetshuizen bij het Huis te Manpad (Herenweg 7 en 11) is een bestemming 'Gemengd-5' opgenomen, die een gebruik van gronden en bouwwerken mogelijk maakt ten behoeve van woningen op een landgoed en kantoren. Voordat het woongebruik wordt toegestaan, moet voorzien zijn in een goed akoestisch binnenklimaat. In de bestemming zijn voor het zuidelijk koetshuis bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 toegestaan.

Gemengd-6

Voor het woonzorgcomplex Nieuw-Overbos is de bestemming 'Gemengd-6' opgenomen waarin een combinatie van wonen en woonzorgeenheden zijn toegestaan. In dit bijzondere gebouw wordt op de begane grond en delen van de eerste verdieping zorg geboden. Op de verbeelding en in de regels zijn hiervoor specifieke aanduidingen respectievelijk bepalingen opgenomen.

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.

Horeca

Op landgoed Groenendaal is een restaurant gevestigd, die in het huidige plan de bestemming 'Horeca' heeft. Hetzelfde geldt voor restaurant Konijnenberg. Deze horecagelegenheden blijven in de herziening bestemd voor 'Horeca'. 't Oude Slot had in het vorige plan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' met de nadere aanduiding 'Museum-Galerie'. Ook 't Oude Slot krijgt de horecabestemming, omdat het beter aansluit bij het huidige horecamatige gebruik.

Kantoor

Op het landgoed Berkenrode (Herenweg 133) en Hartekamp (Herenweg 5) zijn kantoren gevestigd. Deze zijn als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op enkele gebouwen van instellingen die op de landgoederen gevestigd zijn. De Algemene Begraafplaats Herfstlaan is eveneens bestemd voor maatschappelijk, met functieaanduiding 'Bp'.

Natuur (1 t/m 3)

Uit de PRV volgt dat gebieden, die als NNN zijn aangewezen, in bestemmingsplannen zoveel mogelijk worden bestemd voor 'natuur'. In het bestemmingsplan zijn diverse gebieden die tot de NNN behoren, alsmede gebieden die vanwege de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische of natuurwaarden bescherming behoeven. In dit bestemmingsplan zijn die gebieden aangewezen voor 'Natuur-1', 'Natuur-2' en 'Natuur-3'. Deze bestemmingen hebben gemeen, dat deze allemaal beogen de bijzondere waarden in het gebied te beschermen. Het onderscheid in de bestemmingen is gelegen in de functies die in het gebied voorkomen.

Bij 'Natuur-1' betreft het een extensief gebied, zonder publieke functie en eventueel met agrarisch medegebruik. Bij 'Natuur-2' gaat het om groene gebieden die (mede) een publieke functie hebben en aangesloten zijn bij niet-landgoederen. De 'Natuur-3' bestemming is bedoeld voor landgoederen en historische buitenplaatsen.

Binnen de bestemmingen natuur gelden beperkte bouwrechten. Specifieke functies worden mogelijk gemaakt door deze aan te duiden met een functieaanduiding op de plankaart en een beschrijving in de planregels. Hetzelfde geldt voor bijzondere beperkingen, zoals de aanduiding 'openheid', die specifiek bedoeld is om de open landschappen in Heemstede onbebouwd en onbeplant te houden. Beperkt agrarisch medegebruik is toegestaan waar dat op de verbeelding is aangeduid.



Recreatie

In het plangebied zijn veel recreatieve functies aanwezig. Het gaat daarbij om kleine dagrecreatie, zoals het wandelbos 'Groenendaal' maar ook recreatieve functies zoals de volkstuinen en de generatietuin in het Groenendaalse Bos. De volkstuinen en de generatietuinen zijn een zelfstandige functie. Ze zijn daarom opgenomen onder de bestemming 'Recreatie', al dan niet met specifieke aanduiding. Ondergeschikte recreatieve functies, zoals fiets- en wandelpaden, maken onderdeel uit van een hoofdbestemming, zoals 'Natuur' of 'Verkeer'.

Sport

In het plangebied liggen enkele sportfaciliteiten, zoals het sportpark HBC en het tennispark Merlenhove op het landgoed Groenendaal. De gronden van de sportfaciliteiten hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Sport'. Daarnaast zijn er nog enkele specifieke sportfuncties in het plangebied. Dit betreffen het model-sportautoterrein van MACH en de manege ter plaatse van de Glipperweg 4. Ondersteunende functies, zoals het krantendepot, de kinderopvang en het parkeerterrein voor sportpark HSB zijn eveneens met een nadere aanduiding op de verbeelding en opname in de regels specifiek bestemd.

Tuin

De bestemming "Tuin" vormt een groene, open overgangszone tussen het openbaar gebied, de weg en de bebouwing. Om deze openheid te waarborgen zijn op deze bestemming dan ook alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op 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.

Verkeer – Railverkeer

De gronden met deze bestemming zijn specifiek bedoeld voor de afwikkeling van het railverkeer over de spoorlijn Haarlem – Leiden en de daarbij behorende voorzieningen. Op de gronden met deze bestemmingen mogen gebouwen worden opgericht die bedoeld zijn voor de afwikkeling van het railverkeer. Gelijkvloerse kruisingen zijn binnen de bestemmingsregels altijd mogelijk; ongelijkvloerse kruisingen alleen daar waar die op de verbeelding zijn aangeduid.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan. Bruggen zijn uitsluitend toegestaan waar dit specifiek is aangeduid.

Wonen

Het plangebied kent twee typen woningen; de reguliere woonhuizen of oorspronkelijke agrarische dienstwoningen die thans particulier bewoond worden en de woningen op landgoederen of buitenplaatsen met nagenoeg allemaal een monumentale status. Dat onderscheid vraagt om een twee aparte bestemmingen, waarbij voor reguliere woonhuizen de bestemming 'wonen' geldt met de daarbij behorende erfbebouwingsregeling. Binnen de bestemming 'wonen' worden hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gesitueerd en ligt rondom het bouwvlak het bestemmingsvlak waarbinnen overige bebouwing wordt opgericht.

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.

Wonen-Landgoed

Voor de woningen op landgoederen en buitenplaatsen geldt de bestemming 'Wonen-Landgoed', waarbij enkel een bouwvlak is gegeven voor het hoofdgebouw. De woningen met deze bestemming hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden en de omvang van de woningen is vrij nauwkeurig vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken bij die woningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en vallen onder de bestemming 'natuur-3'.

De bouwhoogtes in het plan wijzigen niet en zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan voor dit gebied.

6.4.4 Wijzigingsbevoegdheden

In de regels zijn onder diverse bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Dit betreffen bij de bestemming 'Natuur-3' de mogelijkheid om het gebruik te wijzigen naar museum/galerie, naar een zorginstelling, naar kantoren of naar horeca van categorie 1. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheden geldt dat de wijziging moet voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en specifiek mag de wijziging geen nadelige gevolgen hebben voor de uitstraling en het karakter van het landgoed waarin de gronden zijn gelegen, mag het de ruimtelijke verschijningsvorm niet aantasten en mag de functiewijziging niet tot gevolg hebben dat erdoor een parkeer- of verkeersdruk ontstaat die het karakter van het landgoed aantast. Ten slotte moet bij het aanwenden van de wijzigingsbevoegdheid worden aangetoond dat voldaan kan worden aan artikel 19 van de PRV en/of de eisen uit de Wet Natuurbescherming.



6.4.5 Aanvullende bestemmingen

Water-, gas- en elektriciteitsleiding (dubbelbestemming)

Door het plangebied lopen water-, gas-, en elektriciteitsleidingen. Deze zijn aangegeven met de dubbelbestemming “Leiding-water”, “Leiding-gas” of “Leiding - Hoogspanning”. Het is niet mogelijk te bouwen binnen de zone om de leidingen heen die in de regels is aangegeven. Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

Waarde-archeologie (dubbelbestemming)

In paragraaf 2.4.1 is beschreven welke archeologische waarden in het plangebied worden beschermd. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de verbeelding en verbonden aan de zes dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie 1 t/m 6”.

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van respectievelijk 70 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. Bij plannen op percelen met de aanduiding ‘Waarde-Archeologie-1’ mogen zonder omgevingsvergunning in het geheel geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd.

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

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

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

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.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Resultaten vooroverleg

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

7.1.1 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. Hoewel het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” in hoofdzaak conserverend van aard is, is vanwege de ontwikkelingen in het plangebied en de beschermde status van de gronden in het plangebied het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg eerst aan de provincie toegezonden.
- *Hoogheemraadschap van Rijnland*
Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de relevante wateraspecten. Aan de hand van het vooroverleg is de waterparagraaf aangepast en is een opmerking bij de ontwikkelingen voor het Huis te Manpad en het perceel Cruquiusweg 75 opgenomen.
- *Gemeente Haarlemmermeer.*
Van de gemeente Haarlemmermeer is geen reactie ontvangen.



- Gemeente Bloemendaal

Van de gemeente Bloemendaal is een reactie ontvangen. Bloemendaal geeft aan zich in het bestemmingsplan te kunnen vinden, maar niet in te stemmen met de opname van de vrijstelling voor de bebouwing van de Hartekamp in de zuidstrook. De gemeente Bloemendaal heeft de volgende opmerkingen:

- a. De gemeente acht het niet wenselijk dat de aangrenzende bewoners van de Krakeling en de Rijksstraatweg benadeeld worden als gevolg van de bouw-mogelijkheden.
- b. De gemeente wil dat de raad van Heemstede dat de gevolgen van de ligging van het nabij gelegen tankstation Compaan in de planvorming betreft.
- c. Het Flora- en Fauna onderzoek is volgens Bloemendaal verouderd en ver-zoekt een actueel onderzoek aan de besluitvorming ten grondslag te leg-gen.
- d. De gemeente wenst ten slotte een actueel standpunt ten aanzien van de nut en noodzaak voor de nieuwe bebouwing, nu inmiddels 10 jaar is verstreken sinds het verlenen van de vrijstelling.

De commissie Ruimte heeft op 16 februari 2017 gevraagd om de zuidstrook van De Hartekamp uit het bestemmingsplan te laten en daarvoor een aparte procedure te voeren. Bij die procedure zullen de gemeente Bloemendaal en omwonenden be-trokken worden. Hiermee is aan de opmerkingen van Bloemendaal tegemoet geko-men.

- Gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem heeft laten weten geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben.

- NV Watertransportleidingenbedrijf Kennemerland / Waternet
Waternet is akkoord met het plan.

- Gasunie

Gasunie is akkoord met het plan. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de Gasunie een zienswijze ingediend die aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage 5 'Overzicht wijzigingen'.

- Prorail

Prorail heeft laten weten in te stemmen met het concept ontwerpbestemmings-plan, mits bovenleidingen en draagconstructies daarvan tot 10 meter hoog bij recht worden toegestaan. De regels zijn hierop aangepast.

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Over de ontwikkelingen in het plangebied die betrekking hebben op rijksmo-numenten is met de RCE overleg gevoerd.

- Liander
Liander heeft eigen modelregels voor de dubbel bestemming 'leiding – hoogspanningsleiding'. Deze regels zijn overgenomen.

7.1.2 Betrekken van inwoners

Alle bewoners en gebruikers van het plangebied zijn per brief over de procedure geïnformeerd over de reactiemogelijkheden. Eerder, in 2014, zijn de beheerders/eigenaren van de buitenplaatsen benaderd voor ontwikkelingswensen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 2.

7.2 Uitvoerbaarheid

7.2.1 Planschade

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is daarom geen aanleiding te veronderstellen dat door de wijziging in het planologische regime voor eigenaren in het plangebied planschade ontstaat. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is dat niet op voorhand zeker. Daarom zijn er maatregelen getroffen om dit risico te verleggen naar de initiatiefnemer(s) door het overeenkomen van een planschadeverhaalsmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro.

7.2.2 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 "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden", 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 "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" een grondexploitatieplan vast te stellen.

7.3 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". De nota is toegevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.



7.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

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

Alle inpassingen zijn vervat in het “Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “herziening Landgoederen en Groene Gebieden” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2017. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Startnotitie bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”
- Bijlage 2: Notitie “Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden”
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwingen
 - Bijlage 3a: Ruimtelijke onderbouwing Hartekampgroep (hoofdhuis)
 - Bijlage 3b: Ruimtelijke onderbouwing Huis te Manpad
 - Bijlage 3c: Ruimtelijke onderbouwing Cruquiusweg 75
 - Bijlage 3d: Ruimtelijke onderbouwing Hageveld 102
- Bijlage 4: Nota van beantwoording van de zienswijzen op het “ontwerpbestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”
- Bijlage 5: Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2017
- Bijlage 6: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Cruquiusweg 75 + geluidadvies.

1. Startnotitie bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”



Opgenomen in separaat bijlagenboek

2. Notitie inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden



Opgenomen in separaat bijlagenboek

3. Ruimtelijke onderbouwingen

Opgenomen in separaat bijlagenboek





4. Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”

Inleiding

In reactie op het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 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 ontwerpbestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, op 15 maart 2017 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 26 april 2017.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden.

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

Samenvatting en anonimisering

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

	Samenvatting zienswijzen	Beantwoording gemeente
1	Reclamant geeft aan dat de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan bij de bestemming Agrarisch met waarden voor een schuilstal ter grootte van 10 m² niet toereikend is. Reclamant wijst daarvoor op het aspect van dierenwelzijn. Paarden moeten minimaal in tweetallen worden gehouden. Vanuit welzijnsrichtlijnen moet per paard minimaal een schuilstal met een oppervlakte van 10 m² aanwezig zijn. Dat maakt dat de afwijkingsmogelijkheid ook minimaal een schuilstal met een oppervlakte van 20 m² mogelijk zou moeten maken.	De afwijkingsmogelijkheid voor een schuilstal in het voorliggende plan komt voort uit het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden'. Daarin was een ontheffingsmogelijkheid voor maximaal 10m² opgenomen. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande rechten weer opnieuw worden opgenomen. Grotere schuilstallen worden niet via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toegestaan omdat dit in strijd is met het provinciale beleid, zoals is neergelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Daarnaast is een schuilstal niet uitsluitend bedoeld voor paarden. De schuilstal is voor kleinvee in ieder geval geschikt. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
2	Reclamant merkt op dat er op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen voor het clubgebouw van de Spaarnegeuzen op het perceel Glipper Dreef 223 en vraagt de raad om dat bouwvlak alsnog op te nemen.	In 1995 is in overleg met de gemeente het clubgebouw van de Spaarnegeuzen op het perceel Glipper Dreef 223 bij de Algemene begraafplaats gerealiseerd via een bouwvergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan. Sindsdien is het clubgebouw op het perceel aanwezig. In het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' is geen bouwvlak opgenomen voor het clubgebouw. Er is nu echter geen reden om aan te nemen dat het clubgebouw in de komende planperiode zal verdwijnen. Er is evenmin planologische aanleiding om geen bouwvlak voor het clubgebouw op te nemen. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat het clubgebouw alsnog een bouwvlak en aanduiding op de ver-



		beelding krijgt, alsmede een verwijzing in de regels. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
3	Reclamant vraagt de raad een principebesluit te nemen en een woonbestemming op te nemen op het perceel Leidsevaartweg 45A.	De herziening van het bestemmingsplan is conserverend van aard en ontwikkelingen worden slechts in de herziening opgenomen indien er een planologische aanleiding is. Er is door appellant in de voorbereidende fase van de herziening, noch in de zienswijze aangetoond dat hiervan sprake is. Het is niet mogelijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan een principebesluit te nemen. Er is van reclamant geen ruimtelijke onderbouwing voor zijn verzoek ontvangen zodat het verzoek niet verder kon worden beoordeeld. Vanwege de ligging tussen een spoorweg en de Leidsevaartweg vraagt met name het geluidaspect om een goede beoordeling. Daar was gelet op de procedure geen gelegenheid meer voor. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
4	Gevraagd wordt of het perceel Cruquiusweg 75 daadwerkelijk buiten de bebouwde kom ligt.	Artikel 1 Wet geluidhinder verwijst naar bebouwde kom zoals vastgesteld krachtens Wegenverkeerswet 1994. Artikel 20a van de Wegenverkeerswet stelt dat de grenzen van de bebouwde kom of kommen van een gemeente worden vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad. Van rechtswege is het besluit van Gedeputeerde Staten van 5 juni 1973 het "raadsbesluit" geworden. Hierop is het perceel Cruquiusweg 75 buiten de bebouwde kom gelegen en er dus sprake is van een buitenstedelijke situatie. Ook de kaart behorende bij het besluit van Gedeputeerde Staten

Ten onrechte vermeldt het geluidsadvies van de Omgevingsdienst IJmond voor het perceel Cruquiusweg 75 dat op gevels zonder te openen delen de Wet geluidhinder niet van toepassing is. De Wet Geluidhinder is wel van toepassing, de gevels worden niet echter getoetst op de geluidsbelasting. In het advies van de Omgevingsdienst en het ontwerpbesluit ontbreekt een overweging waarom het niet mogelijk is om een stil asfalt (onvoldoende reductie is geen criterium) of geluidsscherm (in het geheel niet genoemd) toe te passen. De geluidsbelasting rondom het pand is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. In de meeste gemeenten wordt alleen besloten tot een hogere grenswaarde als er een geluidsluwe gevel aanwezig is. Vaak wordt dat in het geluidbeleid van die betreffende gemeenten gedefinieerd als een	van 13 juni 1989 waarop de bebouwde kom in het kader van de Wegenwet staat, is het perceel Cruquiusweg 75 buiten de bebouwde kom gelegen. De kaart bebouwde kom van de bouwverordening wijkt af van die van de Wegenverkeerswet en Wegenwet. Het geluidadvies van de Omgevingsdienst IJmond voor het perceel Cruquiusweg 75 vermeldt dit inderdaad onjuist. De tekst van het advies is aangepast. In 2016 is in opdracht van de gemeente Heemstede tot op een afstand van 130 meter uit de bebouwde kom van Heemstede op de Cruquiusweg (N201) geluidreducerend asfalt ZSA-SD (Zeer Stil Asfalt – Semi Dicht) aangebracht. Op het gedeelte van de deze weg tot aan de brug over de Ringvaart dat in beheer is bij de provincie Noord-Holland is in 2016 een nieuw wegdek aangebracht (SMA-NL8B = Steenmas-tiekasfalt akoestisch geoptimaliseerd). Deze gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel. Geluidschermen zijn in deze situatie niet nodig omdat door middel van dove gevels het gewenste resultaat wordt behaald. De gemeente Heemstede heeft geen beleid voor geluid. Het pand heeft een geluidluwe gevel.
---	---



	gevel die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
5	Appellant geeft aan dat het huidige kantoorpand (Herenweg 17a) bij aankoop een gemengde (ge- doog) bestemming woon/werk had. Momenteel wordt het pand volledig als kantoor gebruikt, maar appellant ziet dat gebruik wel als een 'vreemde eend' in de buurt. Gezien de locatie tussen alle woonhuizen en de nieuwe plannen voor het Manpadslaangebied zou een woonbestemming wellicht een gebruikelijkere bestemming zijn. Appellant ontvangt hierover graag informatie.	De brief van reclamant is als een verzoek om informatie opgevat en aan hem is informatie toegezonden hoe een wijziging van een bestemming in zijn werk gaat. Op dit moment is er geen concreet verzoek om de bestemming te wijzigen. De herziening van het bestemmingsplan is voorts conserverend van aard en ontwikkelingen worden slechts in de herziening opgenomen indien er een planologische aanleiding is. Er is door appellant in de voorbereidende fase van de herziening noch in de zienswijze aangetoond dat hiervan sprake is. Overigens zou een verzoek eerst op basis van een ruimtelijke onderbouwing verder onderzocht moeten worden. Daar was gelet op de procedure geen gelegenheid meer voor. <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> In aanvulling op vorenstaande wordt vermeld dat het persoonsgebonden overgangsrecht op het perceel Herenweg 17a zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' niet langer van toepassing is. De bewoner waarop het persoonsgebonden overgangsrecht zag is niet langer woonachtig op het adres. Daarom wordt dit persoonsgebonden overgangsrecht ambtshalve uit de regels gehaald.

6	Reclamant geeft aan dat naar zijn idee de aangeduide goot- en bouwhoogte voor een schuur op het perceel onjuist zijn. Op de verbeelding is op de schuur een maximum bouwhoogte aangegeven van 5 meter. Volgens reclamant is de schuur daadwerkelijk hoger. Reclamant vraagt om de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' bij de woningen aan de Laan van Alverna 9 en 11 naar voren te verschuiven tot een meter achter de gevel, zodat een serre aan de woning op nummer 11 gerealiseerd kan worden, gespiegeld aan nummer 9.	De goot- en bouwhoogte op het perceel zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. De werkelijke hoogtes zijn een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 7 m. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen. De keuze om de bestemmingsgrens tussen 'Tuin' en 'Wonen' bij de achtergevel te leggen is het gevolg van de wens om erfbouw zoveel mogelijk naar achteren gesitueerd te hebben. Bij alle woonpercelen in het plangebied is daarom heel specifiek het bestemmingsvlak voor 'Wonen' bepaald. Dit laat vergunningsvrij bouwen echter onverlet en er kan een serre met beperkte afmetingen worden gebouwd. Ingeval een grotere serre is gewenst, kan hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. <i>De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
7	Reclamanten hebben een zienswijze ingediend over de opname van de percelen Hageveld 23 en 102. <i>Hageveld 23</i> Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de ontwikkelingen voor het perceel Hageveld 23	<i>Hageveld 23</i> Voor het perceel Hageveld 23 is de huidige planologische situatie wederom in het bestemmingplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' opgenomen. Hoewel er een verzoek voor uitbreiding van de erfbouw is binnengekomen, zal voor deze ontwikkeling op een later moment eventueel een procedure worden doorlopen. Voor zover de zienswijze op Hageveld 23 ziet, wordt de zienswijze om voor-



	genoemde reden niet verder inhoudelijk beantwoord.
<i>Hageveld 102</i> Reclamanten vinden dat de planologische aanleiding voor de functiewijziging van de kapel naar 'Wonen' niet (voldoende) is aangetoond.	<i>Hageveld 102</i> Vooropgesteld gaat het in het onderhavige geval naar planologische begrippen om een geringe ruimtelijke wijziging, met geen of slechts geringe ruimtelijke gevolgen. De planologische aanleiding hoeft daarom in mindere mate te worden aangetoond. De in de notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' aangegeven planologische aanleiding (a. toentertijd was onduidelijk wat de eigenaar met de kapel wilde + b. van het toegestane aantal van 60 woningen zijn er 51 gerealiseerd) wordt voldoende geacht. Er is enkel sprake van het verruimen van het woonblok. Medewerking kan worden verleend als er sprake is van de goede ruimtelijke ordening. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dit. Er zijn geen zwaarwegende planologische argumenten om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging en de ingang gezette bestemmingswijziging terug te draaien.
Er is geen uitgewerkt plan aangeboden aan de VVE Landgoed Hageveld. Die is eigenaar van het gebouw en moet statutair toestemming verlenen voor verbouwingen. De VVE zal geen toestemming voor de functiewijziging zal geven.	Het is vaste jurisprudentie dat uitsluitend privaatrechtelijke belemmeringen bij het oordeel van de raad mogen worden betrokken als die een evident karakter hebben. Een benodigde toestemming van een VvE is geen privaatrechtelijke belemmering die tot een afwijzing van een verzoek kan leiden. Het is aan de burgerlijke rechter om een besluit van de VvE te toetsen, als dat tot een meningsverschil tussen partijen leidt. Zie hiervoor ABRVS, uitspraken van 1-2-17 (ECLI:NL:RVS:2017:232), 11-5-2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1274) en 4-11-



		lichttoetreding bij woonruimte voorschrijft, maakt niet dat daarbij ook sprake zal zijn van een aantasting van monumentale waarden. Of aanpassingen nodig zijn voor daglichttoetreding zal worden getoetst bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Daarbij wordt dan ook getoetst of het in samenhang kan met de te beschermen monumentale waarde. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de instantie die hierover moet adviseren. Vooralsnog staat in elk geval niet vast dat de daglichttoetreding de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, mede omdat bij het Bouwbesluit mogelijkheden zijn opgenomen om uit te gaan van reeds verkregen niveau en omdat bij rijksmonumenten mogelijkheden zijn om van het Bouwbesluit af te wijken (zie artikel 1.13 Bouwbesluit).
	Reclamanten stellen de gemeenteraad voor het college van burgemeester en wethouders te vragen te bevorderen dat het eigendom van de kapel wordt overgedragen aan College Hageveld. Ten slotte vinden reclamanten dat sprake is van een integriteitskwestie en dat om die reden de gemeente niet aan het verzoek moeten meewerken.	Van het voorstel wordt kennisgenomen, maar geeft geen aanleiding een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de kapel. Hiervan wordt kennisgenomen, maar geeft geen aanleiding een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de kapel. <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

8	Reclamant verzoekt om een gewijzigd tracé van de gastransportleiding in het plangebied te plaatsen op de verbeelding. Reclamant verzoekt om de regels van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' te wijzigen zodat er een rangorde tussen dubbelbestemmingen ontstaat. Gevraagd wordt enkele wijzigingen aan te brengen in artikel 24 'Leiding-gas': (1) artikel 24.3.1 'onevenredig' schrappen en toevoegen toetsingskader + artikel 24.4.1 schrappen maatvoering 0,3 meter en toevoegen 'rooien', (2) wijzigen 'waterbeheerder' in 'leidingbeheerder'. Verzocht wordt in het plan op te nemen dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6 (ruimte-voor-ruimte regeling) de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.	De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de door reclamant aangeleverde informatie. In artikel 24.2.1 is bepaald dat in afwijking van hetgeen in andere bestemmingen is bepaald, op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' niet mag worden gebouwd. Hiermee is aan het vereiste van het bepalen van rangorde voldaan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding de regels te wijzigen. 1. Hieraan is gevolg gegeven. 2. Dit is niet nodig omdat artikel 24.4.3 al bepaalt dat de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd indien werken worden uitgevoerd in de nabijheid van de gasleiding. Hieraan is gevolg gegeven. <i>De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.</i>
9	Reclamant vraagt om de bestemming 'Verkeer' bij de Laan van Alverna te wijzigen in 'Natuur'.	Bij het ontwerpbestemmingsplan zou de verbeelding bij de Laan van Alverna al worden aangepast zodat de weg, die in particulier eigendom is, in de bestemming 'Natuur-3' ligt. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is er echter een fout opgetreden. In het bestemmingsplan is alsnog de gevraagde bestemming opgenomen.



		<i>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</i>
10	Reclamant reageert op de wijzigingen voor de bestemming rondom 't Oude Slot. De begrenzing van de bestemming 'Horeca' is bij de theeschenkerij te ruim, waardoor het terras ten koste van een boom groter kan worden. De waterkering aan de zuidoostzijde van 't Oude Slot zal ten behoeve van Slottuin verlegd worden. Daardoor ontstaat overlap met het bestemmingsplan. Volgens reclamant is het bouwvlak voor de schuur bij 't Oude Slot te lang. De schuur is volgens reclamant 14 meter, terwijl het bouwvlak 15 meter lang is. Het parkeerterrein bij de Ringvaartlaan is te groot aangeduid. Bovendien zou het aangeduide vlak niet moeten gelden voor de opstelplaatsen voor fietsen.	Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van het bestemmingsvlak. De verbeelding wordt aangepast. Bestemmingsplannen overlappen regelmatig. Het meest recente bestemmingsplan gaat dan voor. In dit geval zal dat Slottuin II gaan worden. Overeenkomstig de verleende vergunning is een schuur van 14 meter toegestaan. Het bouwvlak is aangepast. De zienswijze van reclamant wordt niet gevolgd. De contouren van het parkeerterrein, inclusief onverharde plaatsen, zijn van het huidige bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast is een deel van het parkeerterrein ook bedoeld voor het parkeren van fietsen. <i>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</i>
11	Reclamant reageert op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voor landgoed Huis te Manpad. Hoewel gedeeltelijk aan het verzoek van reclamant tegemoet is gekomen, vraagt zij ook aan de overige delen van het verzoek tegemoet te	

	komen. Wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan op te nemen zoals deze in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen. Bedrijven 1^{ste} en 2^{de} cat. toestaan in beide koetshuizen. Een groter oppervlakte toe te staan voor aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven vanwege de grootte van de koetshuizen en orangerie.	Voor het hoofdhuis en de orangerie zijn de wijzigingsbevoegdheden uit 'Landgoederen en Groene Gebieden' abusievelijk niet of onjuist opgenomen. Dit is alsnog gebeurd. Het verzoek van reclamant was om kantoren en wonen in beide koetshuizen toe te staan. Hierop zag ook de door reclamant overgelegde ruimtelijke onderbouwing. Reclamant vraagt om de oorspronkelijke bedrijfsbestemming op het zuidelijke koetshuis te behouden en op het noordelijke koetshuis toe te voegen. Tegen het behouden van de bedrijfsbestemming op het zuidelijke koetshuis bestaan geen bezwaren. De regels zijn naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd. Voor het noordelijke koetshuis is onvoldoende onderzocht of die functie wel geschikt is op het kwetsbare landgoed. Gelet op de belangen die op het landgoed spelen, zoals de monumentale waarden en de aanwijzing voor zowel NNN als Natura2000-gebied moeten nieuwe initiatieven goed worden onderzocht. Er bestaat geen aanleiding om voor het noordelijke koetshuis ook een bedrijfsbestemming op te nemen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd. Voor woonhuizen in het bestemmingsplangebied – klein en groot – geldt een standaard oppervlakte voor een aan-huis-verbonden beroep (40% en maximaal 75 m²). Het maximum oppervlakte is opgenomen opdat het woonkarakter van de woning gehandhaafd blijft en de ruimtelijke gevolgen (parkeeren, verkeersbewegingen, uitstraling)
--	---	--



	De vergroting van het bouwvlak van het hoofdhuis zodat de bordestrap in het bouwvlak past.	beperkt. Er is geen aanleiding deze algemene regel voor de buitenplaats Huis te Manpad los te laten. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding aan te passen en de bordestrap is opgenomen. <i>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</i>
12	Reclamant vraagt om twee aanpassingen te doen voor het perceel Kadijk 28 te Heemstede. Dit betreffen: De opname van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – woonzorgeenheden' voor het hoofdgebouw. De opname van een groter bestemmingsvlak 'Wonen' rondom het hoofdgebouw zodat wijzigingen mogelijk zijn.	In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het hoofdgebouw de aanduiding "Bijzondere woonvormen toegestaan" opgenomen. Abusievelijk is deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan niet op de verbeelding opgenomen. Deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding aan te passen en de aanduiding wederom op te nemen. Ter bescherming van buitenplaatsen en landgoederen zijn de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zeer nauwkeurig bestemd. Dit planologische beleid wordt in het gehele bestemmingsplan gevoerd. De herziening van het bestemmingsplan is voorts conserverend van aard en ontwikkelingen worden slechts in de herziening opgenomen indien er een planologische aanleiding is. Er is door appellant in de voorbereidende fase van de herziening noch in de zienswijze aangetoond dat hiervan sprake is. In het verzoek van reclamant wordt geen aanleiding gezien om van die lijn af te wijken.

		<i>De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding en de regels aan te passen.</i>
13	Reclamant vraagt om vier aanpassingen te doen voor het perceel Kadijk 40 te Heemstede. Dit betreffen: De bestemming 'Tuin' aan de gronden voorbij de brug richting het perceel te geven zodat deze kunnen worden verhard. De brug naast de woning aan te duiden met de aanduiding 'Bg'.	De bestemming 'Agrarisch met waarden' staat toe dat gronden met die bestemming worden gebruikt voor wegen en paden zodat achtergelegen gronden bereikt kunnen worden. Ter voorkoming van aantasting van de landschappelijke waarden is een vergunningplicht opgenomen voor verhardingen. Dat wil niet zeggen dat geen enkele vorm van verharding mogelijk is. De oppervlakte en de route van de toegangsweg moet in goed overleg met een landschapsdeskundige en de waterbeheerder worden bepaald. Tevens wordt hiermee voorkomen dat in het kader van vergunningvrij bouwen erfbebouwing binnen agrarisch gebied met landschappelijke waarden wordt gerealiseerd. De bestemming 'Agrarisch met waarden', die op de gronden bij de bedoelde brug rust, staat watergangen (mits bestaand of vergund) toe. Bruggen worden gezien als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook die zijn toegestaan, mits niet hoger dan 2 meter. De reden dat bij de andere bruggen een specifieke aanduiding is opgenomen is omdat die bruggen over de bestemming 'Water' liggen. Ter voorkoming van een wildgroei aan bruggen is bij deze bestemming alleen een brug toegestaan bij de specifieke aanduiding voor een brug.



	De strook grond vanaf de brug tot het noordoosten van de woning te bestemmen voor 'Tuin' zodat deze gronden voor een pad verhard kunnen worden. De oostzijde van het bijgebouw eveneens te bestemmen voor 'Tuin' zodat daar de verharding gerealiseerd kan worden ten behoeve van een parkeergelegenheid voor de bewoners, alsmede als vluchtroute voor de gebruikers van het bijgebouw.	Een specifieke aanduiding voor de brug is daarom niet nodig. Zie het antwoord bij het eerste verzoek hierboven. Zie het antwoord bij het eerste verzoek hierboven. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie is volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet mogelijk. De parkeerplaatsen voor de woning moeten daarom binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' worden gerealiseerd. <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels aan te passen.</i>
14	Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf op het perceel Nijverheidsweg 45 te Heemstede. Naar zijn oordeel belemmert het bestemmingsplan de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten. De regels voor agrarische bedrijven sluiten niet-grondgebonden nevenactiviteiten uit. Het bedrijf heeft echter al jaren een vergunde nevenactiviteit bestaande uit het houden van pluimvee.	In het bestemmingsplan 'Hageveld 1980' was op de locatie enkel een 'veehouderijbedrijf op open grond' toegestaan. In het hierop volgende bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' was daar 'de uitoefening van het agrarische bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan mag op de locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf 'met uitdrukkelijk uitzondering van een niet-grondgebonden neventak' aanwezig zijn. De herziening van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Reclamant heeft nu voor het eerst aangege-

	In het bestemmingsplan zijn geen flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor eventuele groei van het bedrijf, zoals mogelijkheden voor vergroting en/of wijziging van het bouwvlak. Reclamant verzoekt om ook statische opslag toe te staan als nevenactiviteit, zoals de opslag van campers, klassieke auto's etc. Op het perceel van reclamant en over de daarop gerealiseerde bedrijfsbebouwing is een dubbelbestemming voor waterkering opgenomen. Daardoor wordt het bedrijf belemmerd. Reclamant geeft aan dat ter plaatse van zijn perceel geen waterkering aanwezig	ven een bestemming voor zijn bedrijf te wensen die ook een niet-grondgebonden nevenactiviteit toestaat. Het verzoek zou eerst op basis van een ruimtelijke onderbouwing verder onderzocht moeten worden. Daar was gelet op de procedure geen gelegenheid meer voor. De herziening van het bestemmingsplan is conserverend van aard en ontwikkelingen worden slechts in de herziening opgenomen indien er een planologische aanleiding is. Er is door appellant in de voorbereidende fase van de herziening, noch wordt in de zienswijze aangetoond dat hiervan sprake is. Ook wordt niet aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden appellant wenst. Indien appellant het bedrijf wil aanpassen of ontwikkelen is dit mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het bestemmingsplan, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie hierboven. Waarbij voorts wordt opgemerkt dat de in de regels opgenomen mogelijkheden om af te wijken (t.b.v. recreatieve en zorgfuncties) passen binnen het karakter van een agrarisch bedrijf en hieraan geen afbreuk doen. Opslag van caravans en auto's doet dit wel en is een activiteit die op een bedrijventerrein thuishoort. Hierover heeft overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland plaatsgevonden. De dubbelbestemming ligt juist ingetekend en heeft een signaalfunctie voor de waterkering als waterstaatswerk. Deze is gebaseerd op de 'legger' van Rijnland en de plankaart is onvolledig
--	--	--



	is. Reclamant verzoekt daarom de dubbelbestemming ter hoogte van zijn perceel uit het bestemmingsplan te verwijderen.	als de dubbelbestemming wordt weggelaten. Het niet opnemen van de waterkering verandert niets aan de geldende regelgeving van Rijnland. Aan de ligging van de waterkering is op dit moment niets te veranderen, maar voor de toekomst kan de reclamant met Rijnland afstemmen over de ligging van de waterkering. De bouwregels die het bestemmingsplan stelt kunnen door middel van een omgevingsvergunning gewijzigd worden, na advies van het hoogheemraadschap. <i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</i>
15	Reclamant wijst op enkele verschrijvingen in de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat het kapbeleid van de gemeente teniet wordt gedaan omdat er op grond van het bestemmingsplan voor het vellen en rooien van houtopstanden een omgevingsvergunning nodig is vanwege de dubbelbestemming Archeologie-5. Voor het graven van graven (dieper dan 40 cm) op de Algemene Begraafplaats is vanwege de ligging in een gebied met Archeologische waarde dient een omgevingsvergunning te worden verleend. De termen rooien, vellen en houtopstanden ontbreken in begrip- enlijst.	Zoals gebruikelijk zijn alle stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor besluitvorming nagelopen op verschrijvingen en foutieve verwijzingen en gecorrigeerd waar nodig. Naar aanleiding van de zienswijze is de lijst met werken in de artikelen Waarde – Archeologie gewijzigd. Een omgevingsvergunning voor rooien en vellen van houtopstanden is alleen voorgeschreven indien er ook stobben worden verwijderd. Een vergunningplicht is binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 niet aanwezig indien de activiteit kleiner is dan 70 m2. Het opnemen van begrippen in de lijst is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijking van de betekenis in het algemeen spraak-

		gebruik en/of technische begrippen, waarvan een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. De begrippen 'rooien', 'vellen' en 'houtopstanden' hebben geen nadere uitleg of verduidelijking nodig. <i>De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	--	--

5. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2017



Overzicht wijzigingen bestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden’ ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2017

Dit overzicht bevat de wijzigingen die zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Herziening Landgoederen en Groene Gebieden’. De wijzigingen betreffen

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

1. Ambtshalve aanpassingen

Algemeen

Diverse foutieve verwijzingen, onjuist toegepaste plansystematiek, nummering en andere geconstateerde kennelijke onjuistheden/inconsequenties gecorrigeerd.

Regels

Artikel 1 Begrippen

- ‘Bijzonder woonvorm’ (Niet zelfstandige woningen met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van verzorgingsbehoevenden) opgenomen;
- ‘Toeristisch–recreatieve nevenactiviteiten’ (Niet–agrarische nevenactiviteiten bij een volwaardig agrarisch bedrijf in het kader van verbrede landbouw als bedoeld artikel 26e van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die van kracht was ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) opgenomen;

Artikel 3 Agrarisch

- Artikel 3.2.1 onder a aangepast conform plansystematiek;
- Artikel 3.3.1 onder f aangepast (‘burgemeester en wethouders’ gewijzigd in ‘bevoegd gezag’);
- Artikel 3.4.1 onder i ‘Toeristisch–recreatieve nevenactiviteiten’ gewijzigd conform begripsbepaling.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

- Artikel 4.2.3 opsomletter a. verwijderd en zin samengevoegd.

Artikel 5 Bedrijf–1

- Artikel 5.6 Persoonsgebonden overgangsrecht Herenweg 17a verwijderd, op grond van actuele informatie.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

- Artikel 6.1 onder c ‘behoud van openheid, ter plaatse van de aanduiding “openheid” toegevoegd,
- Artikel 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden toegevoegd,



Artikel 7 Gemengd-5

- Artikel 7.2.1 gewijzigd conform plansystematiek.

Artikel 8 Gemengd-6

- Artikel 8.2.1 gewijzigd conform plansystematiek.

Artikel 10 Horeca

- Abusievelijk opgenomen artikel 10.1. onder c (opslag) en d (parkeerterrein) geschrapt.

Artikel 12 Maatschappelijk

- In artikel 12.4 term foutief gebruikte aanduiding 'specifieke vorm van scouting-BSO/Filmopname' gewijzigd in de correcte aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-BSO/Filmopname';
- In artikel 12.6.1 onder a en b foutief opgenomen bestemming 'Wonen-bijzondere woonvormen' gewijzigd in correcte bestemming 'Wonen-landgoed-bijzondere woonvormen'.

Artikel 13 Natuur-1

- In artikel 13.6.1 onder h 'het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is' verwijderd,
- Artikel 13.6.2 onder c gewijzigd vanwege nieuwe wetgeving.

Artikel 14 Natuur-2

- In artikel 14.1.1 onder c is de foutieve term 'open gebied' gewijzigd in correcte term 'openheid',
- Artikel 14.2.1 onder g toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'openheid' mag niet worden gebouwd',
- Artikel 14.4.1 onder h 'het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is' verwijderd,
- Artikel 14.4.2 onder c gewijzigd vanwege nieuwe wetgeving.

Artikel 15 Natuur-3

- In artikel 15.1.1 onder b foutieve term 'open gebied' gewijzigd in correcte term 'openheid',
- In artikel 15.2 onder c regel ten aanzien 'pergola' toegevoegd,
- Artikel 15.2.1 onder g (kunstwerk) verwijderd omdat deze niet in bestemming voorkomt;
- Artikel 15.5.1 onder h 'het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is' verwijderd,
- Artikel 15.5.2 onder c gewijzigd vanwege nieuwe wetgeving.

Artikel 17 Sport

- In artikel 17.3 toegevoegd dat gedurende sporttoernooien mogen bouwwerken 'buiten bouwvlak' opgericht mogen worden.

Artikel 20 Verkeer–Railverkeer

- In artikel 20.1.1 onder l 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' toegevoegd.

Artikel 21 Water

- In artikel 21.3.1 onder a term 'maatvoeringsaanduiding' opgenomen,
- In artikel 21.3.1 onder b ook 'goothoogte' aangegeven.

Artikel 22 Wonen

- Artikel 22.6 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk' verwijderd.

Artikel 23 Wonen–landgoed

- In artikel 23.1.1 onder b toegevoegd 'een bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm';
- In artikel 23.1.1 onder c toegevoegd 'een ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- In artikel 23.2.1 onder b 'wooneenheden' gewijzigd in 'woningen',
- Artikel 23.6.1 toegevoegd 'd. De gronden in wijzigingsgebied 14 mogen worden gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk als bedoeld in artikel 12, ten behoeve van een museum of galerie of naar de bestemming Kantoor, als bedoeld in artikel 11.'.

Artikel 28 t/m 33 Waarde Archeologie 1 t/m 6

- Lijst met activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk nodig is gewijzigd.

Verbeelding

Algemene begraafplaats

- Abusievelijk niet opgenomen gebouwtje Paswerk alsnog opgenomen.

Diverse locaties binnen bestemming 'Wonen–Landgoed'

- Enkele abusievelijk niet of onjuist opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn correct opgenomen overeenkomstig bestaande rechten uit 'Landgoederen en Groene Gebieden'.
- Abusievelijk niet opgenomen aanduidingen 'Bijzondere woonvorm' opgenomen bij overeenkomstig bestaande rechten uit 'Landgoederen en Groene Gebieden'.

Het Oude Slot

- Contour bestemmingsgrenzen van het sloteiland en de slotgracht aangepast aan bestaande situatie.



Aanduiding openheid

- Op enkele locaties de aanduiding 'openheid' verwijderd omdat deze in de regels is vastgelegd.

Toelichting

Paragraaf 4.4.3.3 Beoordeling plan – wegverkeerslawaaï

- Aangegeven dat woonbestemming op hoofdhuis De Hartekamp niet mogelijk is gemaakt omdat niet is aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde gehaald kan worden.

Voor het zuidelijke koetshuis van Huis te Manpad is aangegeven dat bewoning alleen mogelijk is indien aangetoond wordt dat een goed akoestisch binnenklimaat wordt bereikt en het bevoegd gezag afwijkt van het verbod om hier te wonen.

Paragraaf 5.1.1 De Hartekamp

- Vanwege het uit het plangebied nemen van de zuidstrook van De Hartekamp is de toelichting hierop aangepast.
- Omdat niet is aangetoond dat het wijzigen van de bestemming van het hoofdhuis mogelijk is binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening (parkeren/geluid) wordt hieraan niet meegewerkt. Toelichting is hierop aangepast.

Bijlagen

- Bijlage 'Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" toegevoegd;
- Bijlage 'Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2017'.

2. Aanpassingen naar aanleiding ingekomen zienswijzen

Regels

Algemeen

- Foutieve verwijzingen gecorrigeerd.

Artikel 3 Agrarisch

- Op verzoek van Gasunie in het kader van veiligheid in artikel 3.6.1 toegevoegd dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding-gas' advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding-Gas (dubbelbestemming)

- Op verzoek van de Gasunie in het kader van de veiligheid in artikel 24.3.1 toegevoegd:
‘mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. de veiligheid van de leiding mag niet worden geschaad;
c. binnen de veiligheidscontouren van de buisleiding mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.’;
- In artikel 24.4.1 onder a toegevoegd ‘of rooien’, en onder a, c en f geschrapt ‘dieper dan 30 cm’,
- In artikel 24.4.4 toegevoegd ‘tevens’.

Verbeelding

Glipper Dreef 223

- Op verzoek van de vereniging is op de verbeelding is het clubgebouw van de Spaarnegeuzen opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie.

Laan van Alverna 11

- Op verzoek van de eigenaar zijn de goot- en bouwhoogte gewijzigd overeenkomstig de bestaande situatie.

Laan van Alverna

- Op verzoek van de eigenaren is de bestemming van de Laan van Alverna en de weg langs de spoorlijn gewijzigd van ‘Verkeer’ in ‘Natuur-3’. Hiertoe was al eerder besloten maar abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding.

Ingenieur Lelylaan 6

- Op verzoek van het Buurtcomité Nova is het bestemmingsvlak ‘Horeca’ aangepast ter plaatse van het terras bij theeschenkerij en is de lengte van de schuur aangepast overeenkomstig hetgeen is vergund.

Herenweg 9

- Op verzoek van de eigenaar is de bordestrap van het hoofdhuis Huis te Manpad opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie.

Herenweg 9 + Manpadslaan 3

- Wijzigingsbevoegdheid ‘Maatschappelijk- galerie/museum opgenomen voor hoofdhuis en orangerie Huis te Manpad, overeenkomstig bestaande rechten uit ‘Landgoederen en Groene Gebieden’.

Herenweg 7

- Gemengde bestemming zuidelijk koetshuis Huis te Manpad uitgebreid met 'Bedrijfsdoeleinden' (categorie 1 en 2), overeenkomstig bestaande rechten uit 'Landgoederen en Groene Gebieden'.



Kadijk 28

- Aanduiding 'Bijzondere woonvormen toegestaan' opgenomen voor hoofdhuis Bloemenoord overeenkomstig bestaande rechten uit 'Landgoederen en Groene Gebieden'.

Nabij Cruquiusweg

- Op verzoek van de Gasunie het tracé gasleiding gewijzigd overeenkomstig de aanwezige situatie.

Toelichting

Algemeen

- Voor zover de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan achterhaald is door de tijd of transitie van ontwerp naar vast te stellen plan, is deze gewijzigd.
- Paragraaf 5.1.2 Huis te Manpad
Aangegeven dat op verzoek van de eigenaar (zienswijze) op het zuidelijke koetshuis ook de huidige bedrijfsbestemming blijft liggen. En voorts dat op verzoek van de eigenaar (zienswijze) ook het bordes aan te voorzijde mogelijk is gemaakt.

**6. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Cruquiusweg 75 + geluidadvies**



RVL/ODIJ-Z-17-039138-198666

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders van Heemstede heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder. Deze bevoegdheid van het college is gemandateerd aan de directeur van Omgevingsdienst IJmond.

De directeur van Omgevingsdienst IJmond, heeft het voornemen een hogere waarde vast te stellen op grond van de Wet geluidhinder, voor onderstaand plan.

Omgevingsvergunning Cruquiusweg 75 te Heemstede

Gegevens aanvrager

Naam: Gemeente Heemstede

Adres: Postbus 352, 2100 AJ te Heemstede

Beschrijving plan

Op de locatie Cruquiusweg 75 wordt een bestaand gebouw herbestemd als woning. De locatie ligt in de geluidzone van de Cruquiusweg, de Provincialeweg N201. Een woning is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

Hogere waarden ontwerpbesluit 7 maart 2017

De geluidbelasting vanwege de provinciale weg bedraagt op de zuid- en westgevel 59 dB en op de noord- en oostgevel 53 dB.

De zuid- en westgevel van de woning moeten worden voorzien van een dove gevel, conform artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

In artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder wordt de definitie gegeven van een constructie waarop de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn:

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Ter plaatse van de noord- en oostgevel wordt de maximale te verlenen ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai in buitenstedelijk gebied van 53 dB niet overschreden.

BEZOEKADRES Stationsplein 48b • Beverwijk
POSTADRES Postbus 325 • 1940 AH Beverwijk

T 0251-263 863
F 0251-263 888

info@odijmond.nl
www.odijmond.nl

Hogere waarde

Met dit ontwerpbesluit wordt het voornemen bekend gemaakt om voor de nieuwe woonlocatie op de noord- en oostgevel **53 dB** vast te stellen als hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai.

Dove gevels

De zuid- en westgevels van de woning dienen uitgevoerd te worden als zogenaamde dove gevels conform artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder,

Zienswijzen

Op het ontwerpbesluit van 7 maart 2017 zijn zienswijzen ingediend door de heer J.C. van Assema namens Buurt Comité Nova met adressering Slotlaan 6, 2103 XL Heemstede.

Het buurt comité vertegenwoordigt bewoners wonende in de buurt en in de geluidzone van de Cruquiusweg. Het Buurt Comité Nova en de leden van het comité zijn dan ook belanghebbenden bij het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden. Hieronder gaan wij in op hun zienswijzen.

Vanuit Buurt Comité Nova is aangedragen dat het uitgangspunt dat de Cruquiusweg 75 buiten de bebouwde komgrens ligt niet de juiste is.

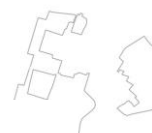
Uit navraag bij de gemeente Heemstede is gebleken dat uitgegaan is van de Wet geluidhinder. Op basis van de Wet geluidhinder wordt ten aanzien van de bebouwde kom verwezen naar de Wegenverkeerswet 1994, die op zijn beurt aangeeft in artikel 20a dat de gemeenteraad de grenzen van de bebouwde kom of kommen van een gemeente worden vastgesteld bij besluit. Van rechtswege is het besluit van Gedeputeerde Staten van 13 juni 1989 het "raadsbesluit" geworden. Het perceel Cruquiusweg 75 ligt dus buiten de bebouwde kom en er is hiermee sprake van een buitenstedelijke situatie.

Vanuit Buurt Comité Nova is aangedragen dat er in het akoestische rekenmodel niet is gerekend met de juiste invoer van verkeersgegevens.

De gebruikte verkeersgegevens in het rekenmodel zijn de meeste recente en beschikbare verkeersgegevens. Daarbij is er gerekend met verkeersintensiteiten uit 2014 door berekend met een autonome groei van het wegverkeer naar het prognose jaar 2027.

Vanuit Buurt Comité Nova is aangedragen dat er in het akoestische rekenmodel niet de juiste aanwezige wegdekverhardingen zijn ingevoerd.

Bij de wegbeheerders, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heemstede is nogmaals na gevraagde welke soort wegdek er bij de meest recente asfalteringswerkzaamheden er zijn aangebracht. Gebleken is dat in 2016 in opdracht van gemeente Heemstede tot op een afstand van 130 meter uit de bebouwde kom van de gemeente Heemstede op de N201 geluid reducerend asfalt ZSA-SD (Zeer-Stil-Asfalt Semi-Dicht) aangebracht. Op het gedeelte van de Provincialeweg N201 tot aan de Cruquiusbrug wat in beheer is van de provincie is in



2016 in opdracht van de provincie een nieuw wegdek aangebracht dit is SMA-NL8B (Steenmastiekasfalt akoestisch geoptimaliseerd), deze gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel waarop de rapportage is aangepast.

Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het Rapport Wet geluidhinder Omgevingsvergunning Cruquiusweg 75 te Heemstede (Omgevingsdienst IJmond) van 30 maart 2017 gewijzigd.

Procedure

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals beschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gelijk met het ontwerp omgevingsvergunning Cruquiusweg 75 te Heemstede ter visie is gelegd.

Het besluit zal na vaststelling worden gepubliceerd en wanneer het besluit onherroepelijk is geworden zal de in het besluit vastgestelde hogere waarde ingeschreven worden in het kadaster.

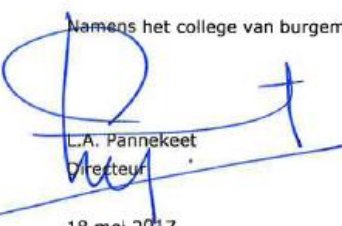
Overwegende dat

- op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder burgemeester en wethouders van gemeente Heemstede de bevoegdheid hebben tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting
- de bevoegdheid om een hogere waarde besluit in het kader van de Wet geluidhinder te nemen door gemeente Heemstede gemandateerd is aan de directeur van Omgevingsdienst IJmond
- overeenkomstig artikel 110a lid 4 de bedoelde vaststelling van de hogere waarden plaatsvindt overeenkomstig de regels zoals gesteld in hoofdstuk 5 van het Besluit geluidhinder
- het akoestische onderzoek bij dit besluit is uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen, zoals bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder
- wordt voldaan aan een van de ontheffingsgronden zoals genoemd in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, te weten dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting voor de gevel van de nieuwe woningen, vanwege de weg, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard
- dit ontwerpbesluit voldoende is gemotiveerd en is voorzien van de juiste gegevens behorend bij dit besluit: Rapport Wet geluidhinder Omgevingsvergunning Cruquiusweg 75 te Heemstede (Omgevingsdienst IJmond) van 18 mei 2017, gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen ten opzichte van het rapport bij het ontwerpbesluit.
- er op het ontwerpbesluit van 7 maart 2017 zienswijzen zijn ingediend die in dit besluit worden behandeld is het noodzakelijk is om voor deze locatie een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen.

Besluit

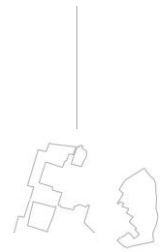
Op grond van bovenstaande overwegingen is het bevoegde gezag van mening dat er wordt voldaan aan de ontheffingsgronden zoals genoemd in de Wet geluidhinder en stelt de hogere waarde vast.

Namens het college van burgemeester en wethouder Heemstede,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L.A. Pannekeet', is written over the printed name and title.

L.A. Pannekeet
Directeur

18 mei 2017



notitie

Aan	Gerard Klaassen	Van	José Gies + Rikkert van Vliet
t.a.v.		telefoon	075-6553548
Cc			
Datum	13 april 2016 + 30 maart + 18 mei 2017 ODIJ-Z-17-039138		
Onderwerp	Geluidadvies voor een woonbestemming op het adres Cruquiusweg 75 te Heemstede		

Inleiding

Onderzocht is de mogelijkheid voor het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor een pand op het adres Cruquiusweg 75 te Heemstede. Voor de Wet geluidhinder wordt dit beschouwd als een nieuwe situatie waarvoor de geluidbelastingen moeten worden bepaald en indien nodig hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld.

Hierna volgt een uitleg en de resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting.

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

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen volgens de Wet geluidhinder.

Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, en deze kan door redelijke maatregelen niet worden teruggebracht, moet gelijktijdig met de planprocedure door het bevoegd gezag in het kader van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn en een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

Hierna wordt de situatie voor het plan beschreven voor wegverkeers- en luchtvaartlawaai.

Wegverkeerslawaai

Het gebouw op het adres Cruquiusweg 75 ligt binnen de geluidzone van de provinciale weg de N201 met een maximumsnelheid van 80 km/uur. De locatie Cruquiusweg 75, ligt buiten de bebouwde kom en daarmee in buitenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een buitenstedelijke situatie mogelijk een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen tot en met 53 dB.

Geluidbelasting

De huidige geluidbelasting is uitgerekend met het vastgestelde geluidmodel voor de opstelling van de Geluidkaart 2011 en met verkeersintensiteiten uit 2014 door berekend met een autonome groei van het wegverkeer naar het prognose jaar 2027. In 2016 is in opdracht van gemeente Heemstede tot op een afstand van 130 meter uit de bebouwde kom van de gemeente Heemstede op de N201 geluid reducerend asfalt ZSA-SD (Zeet-Stil-Asfalt Semi-Dicht) aangebracht. Op het gedeelte van de Provincialeweg N201 tot aan de brug wat in beheer is van de provincie is in 2016 in opdracht van de provincie een nieuw wegdek aangebracht dit is SMA-NL8B (Steenmastiekasfalt akoestisch geoptimaliseerd), deze gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel.

Het gebouw op het perceel Cruquiusweg 75 heeft één woonlaag en is 5 meter hoog. Dat heeft tot gevolg dat de geluidbelasting op de gevel is uitgerekend op 1,5 meter hoogte.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mag er voor toetsing aan de grenswaarde een aftrek op de berekende geluidwaarde worden toegepast. Deze aftrek bedraagt voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of hoger:

- a. 3 dB als de geluidbelasting 56 dB is
- b. 4 dB als de geluidbelasting 57 dB is
- c. 2 dB als de geluidbelasting afwijkt van de onder a en b genoemde waarden
- d. 5 dB voor de overige wegen.

In de tabel 1 worden de geluidbelastingen vanwege de N201 per gevel, exclusief en inclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder, weergegeven.

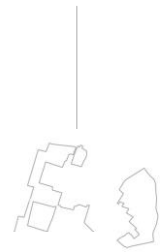
Tabel 1:

	Geluidbelasting exclusief aftrek (dB)	Geluidbelasting inclusief aftrek (dB)
noordgevel	55	53
oostgevel	56	53
zuidgevel	62	60
westgevel	61	59

Op de west- en zuidgevel wordt de maximale grenswaarde van 53 dB met 6 dB en 7 dB overschreden. Dit berekend met de aangebrachte wegdekverhardingen en een prognose berekening voor het jaar 2027.

Voor de noord- en oostgevel kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld.

Als voor een deel van het gebouw uitsluitend een bedrijfsbestemming gaat gelden, gelden voor de gevels die het bedrijfsdeel begrenzen de beperkingen van de Wet geluidhinder niet. Voor gevels waarachter een bedrijfsbestemming geldt, hoeven geen hogere waarden voor de geluidbelasting worden vastgesteld of maatregelen als dove gevels of geluidsschermen te worden genomen.



Opties

Om dit plan toch mogelijk te maken moeten vanwege de te hoge geluidbelasting op de west- en zuidgevel maatregelen worden genomen.

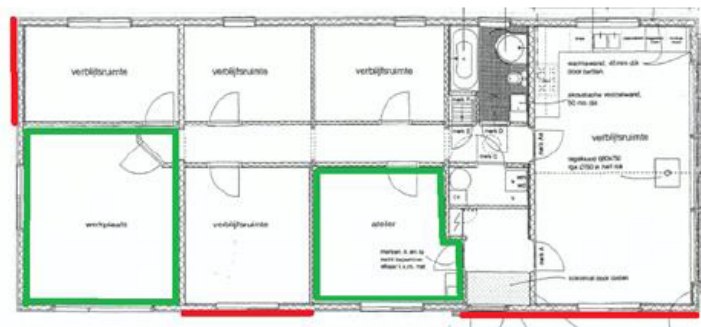
Dove gevels

Aangegeven is dat de gevels als zogenaamde dove gevels worden uitgevoerd. Dit zijn gevels zonder te openen delen, in overeenstemming met de Wet geluidhinder worden deze gevels niet getoetst op de geluidbelasting. In een dove gevel mogen wel ramen zitten, voor zover deze niet te openen zijn.

In artikel 1b lid4 van de Wet geluidhinder wordt de definitie gegeven van een constructie waarvoor de definitie van een gevel waar de grenswaarden voor geluid gelden, niet van toepassing is:

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Planologisch wordt vastgelegd welke gevels er aangemerkt worden als dove gevel. Dit naar voorbeeld van het figuur hieronder. De in rood aangegeven geveldelen waar achter een woonbestemming geldt worden als dove gevel uitgevoerd. De in de figuur aangegeven groen begrensde ruimten, moeten met rood worden aangegeven en ook als dove gevel worden uitgevoerd als de werkplaats en het atelier niet worden uitgesloten voor wonen. Dit geldt ook voor de parallel lopende schuine dakvlakken die verblijfsruimten begrenzen.



De uitvoering van de dove gevels zijn planologische vastgelegd. Bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met het realiseren van de dove gevels er kan worden voldaan aan het binnen niveau zoals opgenomen in het bouwbesluit.

Opties

Om dit plan toch mogelijk te maken moeten vanwege de te hoge geluidbelasting op de west- en zuidgevel maatregelen worden genomen.

Dove gevels

Aangegeven is dat de gevels als zogenaamde dove gevels worden uitgevoerd. Dit zijn gevels zonder te openen delen, in overeenstemming met de Wet geluidhinder worden deze gevels niet getoetst op de geluidbelasting. In een dove gevel mogen wel ramen zitten, voor zover deze niet te openen zijn.

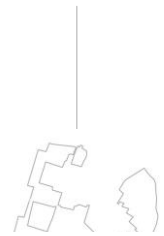
In artikel 1b lid4 van de Wet geluidhinder wordt de definitie gegeven van een constructie waarvoor de definitie van een gevel waar de grenswaarden voor geluid gelden, niet van toepassing is:

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Planologisch wordt vastgelegd welke gevels er aangemerkt worden als dove gevel. Dit naar voorbeeld van het figuur hieronder. De in rood aangegeven geveldelen waar achter een woonbestemming geldt worden als dove gevel uitgevoerd. De in de figuur aangegeven groen begrensde ruimten, moeten met rood worden aangegeven en ook als dove gevel worden uitgevoerd als de werkplaats en het atelier niet worden uitgesloten voor wonen. Dit geldt ook voor de parallel lopende schuine dakvlakken die verblijfsruimten begrenzen.



De uitvoering van de dove gevels zijn planologische vastgelegd. Bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met het realiseren van de dove gevels er kan worden voldaan aan het binnen niveau zoals opgenomen in het bouwbesluit.



Bouwbesluit

Het bouwbesluit stelt, behalve het van rechtens gekregen niveau, geen eisen aan de geluidwering van bestaande gebouwen. Ook niet als het een gebouw betreft dat van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat en er hogere waarden voor de geluidbelasting zijn vastgesteld.

Geadviseerd wordt om in de regels van het plan dat de bestemmingswijziging mogelijk maakt te borgen dat binnen de woning een geluidniveau van 33 dB-etmaalwaarde niet zal worden overschreden. Dit is de eis bij nieuwbouw van een woning in het Bouwbesluit.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het betreft een beperking voor het aantrekken van vogels en een hoogtebeperking tot 100 meter. Beide vormen geen belemmering 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.

Conclusie

Om het bedrijfsgebouw aan de Cruquiusweg 75 een woonbestemming te geven moeten geluidwerende maatregelen worden genomen in verband met wegverkeerslawaaï.

De geluidbelasting is voor de west- en de zuidgevel te hoog om een hogere waarde voor de geluidbelasting vast te stellen. Deze gevels worden uitgevoerd als een dove gevel, zonder te openen delen zodat de woonbestemming mogelijk wordt gemaakt.

De toe te passen uitwerking van dove gevels moet planologisch worden aangegeven. Daarbij moet voor de uitwerking van de dove gevel het binnen niveau worden aangetoond.

Een procedure voor het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï voor dit plan moet worden gevoerd.

Situatie rekenmodel Geomilieu



Situatie rekenmodel Geomilieu

