

ONTWERP PROJECTBESLUIT en BOUWVERGUNNING EERSTE FASE

Dossiernummer:
2010.183/4144

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede
beschikkende op de aanvraag van : de heer J.G. van Altena
wonende / gevestigd : Voorweg 77
te : 2103 SR Heemstede
die is gedagtekend op : 28 september 2010
en is ontvangen op : 28 september 2010
om op het perceel : kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B
nummers 2465 en 9532
en plaatselijk bekend : Manpadslaan tussen 18 en 20 en Manpadslaan 20
te Heemstede
te bouwen : een woning

en het volgende overwegende

de heer J.G. van Altena, hierna te noemen: de initiatiefnemer, heeft een bouwaanvraag eerste fase ingediend voor de bouw van een woning op het perceel aan de Manpadslaan tussen 18 en 20 te Heemstede. Deze aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden". Om de uitbreiding mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk voor de percelen Manpadslaan tussen 18 en 20 en Manpadslaan 20. Initiatiefnemer heeft daarom ook een verzoek ingediend tot het nemen van een besluit, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (een projectbesluit). Dit verzoek is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is mede gebaseerd op door terzake deskundige bureaus opgestelde rapporten. Het verzoek projectbesluit, de aanvraag bouwvergunning eerste fase en de ruimtelijke onderbouwing zijn achter dit besluit gevoegd en maken hiervan onderdeel uit.

Beschrijving aanvraag

Initiatiefnemer is voornemens om een woning te bouwen op het perceel aan de Manpadslaan tussen 18 en 20. De woning op het perceel Manpadslaan 20 is een bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Manpadslaan tussen 18 en 20. Voor dit plan is een vergunning gevraagd. De bouw van de woning past niet in het geldende bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden", omdat de percelen Manpadslaan tussen 18 en 20 en Manpadslaan 20 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" hebben.

Juridisch kader

De bouwaanvraag en het vrijstellingsverzoek zijn getoetst aan de regelgeving hieromtrent. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing.

Het eventueel verlenen van een ontheffing ex artikel 3.23, lid 1 Wro is niet mogelijk omdat de planwijziging niet valt te scharen onder de wijzigingen als genoemd in artikel 4.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond hiervan dient een besluit om ontheffing van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) te worden genomen.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt bij de raad. Hij kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. In het voorliggende geval heeft de raad in zijn vergadering van 15 december 2010 besloten de bevoegdheid aan burgemeester en wethouders te delegeren.

Beoordeling aanvraag

Ten behoeve van de vrijstelling is bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwning.

Daarbij is het volgende overwogen.

Strijdigheid met bestemmingsplan

De percelen vallen op dit moment in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden en hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Om de bouw van de woning planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging van de bestemming van beide percelen van Bedrijfsdoeleinden naar Woondoeleinden noodzakelijk.

Ruimtelijke onderbouwning

Een projectbesluit kan slechts worden verleend als deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwning. Onder een goede ruimtelijke onderbouwning wordt bij voorkeur een gemeentelijke of intergemeentelijke structuurvisie verstaan. Als die er niet is, dan dient in de ruimtelijke onderbouwning in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Een ruimtelijke onderbouwning is, zoals gezegd, als bijlage bij dit besluit gevoegd.

De conclusie van de onderbouwning is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast. Er is derhalve sprake van goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan stuit niet op zwaarwegende bezwaren op het gebied van beleid en regelgeving en past in het rijks- en provinciale beleid.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Ook overigens zijn er geen belemmeringen die de realisatie van het bouwplan in de weg staan.

Resultaten overleg:

Het voornemen tot het voeren van een projectbesluitprocedure is op grond van artikel 1.3.1 Bro bekend gemaakt en het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Holland en de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft plaatsgevonden. Het ministerie van VROM heeft aangegeven geen overleg te willen voor plannen die niet van nationaal belang zijn.

De provincie Noord-Holland heeft in het vooroverleg aangegeven dat het projectgebied in de structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt aangeduid als landelijk gebied, aardkundig waardevol gebied en gebied voor gecombineerde landbouw. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie beschouwt het projectgebied als bestaand gebied. Dit betekent dat voor het bouwen van de woning geen ontheffing van de provincie nodig is. De provincie heeft evenwel verzocht in de ruimtelijke onderbouwning in te gaan op de mogelijk aanwezige aardkundige waarden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het vooroverleg verzocht in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwning op te nemen: een tabel waarin zowel voor de huidige als de toekomstige situatie diverse oppervlakken verhard, onverhard en open water worden aangegeven en een beschrijving van het watersysteem. Voorts verzocht het hoogheemraadschap om een plankaart die de ontwikkeling verder verduidelijkt.

Naar aanleiding van de reacties van de provincie en het hoogheemraadschap is de ruimtelijke onderbouwning conform verzoek aangepast. Voor wat betreft de plankaart wordt verwezen naar de bij het projectbesluit behorende digitale afbeelding en bouwtekening.

Het college heeft op 9 november 2010 besloten op basis van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening geen stukken ter inzage te leggen, geen mogelijkheid te geven tot inspraak en geen onafhankelijk adviseur om advies te vragen.

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft tussen PM en PM ter inzage gelegen.

Er zijn zienswijzen ontvangen: PM

Conclusie ten aanzien van het projectbesluit

De conclusie van de onderbouwing is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast en past in het geldende overheidsbeleid. Er zijn verder vanuit het oogpunt van onder andere natuur en milieu, verkeer, privaatrechtelijke bepalingen en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen voor het verlenen van een vrijstelling. De resultaten van het wettelijk vooroverleg geven geen aanleiding de gevraagde vrijstelling niet te verlenen. Er is voor gekozen geen inspraak te organiseren, zie besluit burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2010. De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpprojectbesluit vanaf PM tot en met PM geven wel/geen aanleiding de plannen aan te passen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie ten aanzien van de bouwvergunning eerste fase

Ten behoeve van de **bouwvergunning eerste fase** is bekeken of de aanvraag volledig is ingediend. Geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan de geldende volledigheidseisen. Het bouwplan is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de commissie Welstand Heemstede. De commissie toetst aan de Welstandsnota Heemstede. Op 2 september 2010 heeft de commissie geadviseerd:

“Het plan is eerder voorbesproken in de vergadering van 12 augustus. Het plan is nu bouwkundig verder uitgewerkt. Met deze vorm wordt voldaan aan het gestelde in de welstandsnota. Op detailniveau wordt nog ingegaan op de detaillering boven de erker aan de voorzijde. Indien de rand van de erker in een slankere profilering wordt uitgevoerd kan het plan uit oogpunt van welstand akkoord worden bevonden.”

Er is aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

En ook verder zijn er, behalve de strijdigheid met het bestemmingsplan, geen weigeringsgronden gelet op de artikelen 44 en volgende van de Woningwet.

Besluiten

1. Het projectbesluit Manpadslaan tussen 18 en 20, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0397.PBmanpadsln20-0101.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig zoals dit als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikt is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 11-2010 en kadastrale kaart versie 04-2010;
2. het advies van de commissie Welstand Heemstede van 2 september 2010 over te nemen;
3. gelet op artikel 40, lid 1 en artikel 56A van de Woningwet bouwvergunning eerste fase te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden;

onder de hierna vermelde algemene voorwaarden en verplichtingen.

Heemstede,
datum besluit:
datum verzending:

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,

mr. W. van den Berg

mw. drs. M.J.C. Heeremans

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen.

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

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

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

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

De houder moet er voor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Specifieke voorwaarden.

1. geen

Algemene voorwaarden

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

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder.

1. Het gebruik van deze vergunning is mogelijk met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is verzonden, maar geschiedt ook dan op eigen risico zolang deze niet onherroepelijk is. De vergunning is pas onherroepelijk indien binnen zes weken na verzending daarvan géén beroep is ingesteld.
2. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
3. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
4. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
5. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
6. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
7. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de bouwvergunning is gebouwd.
8. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

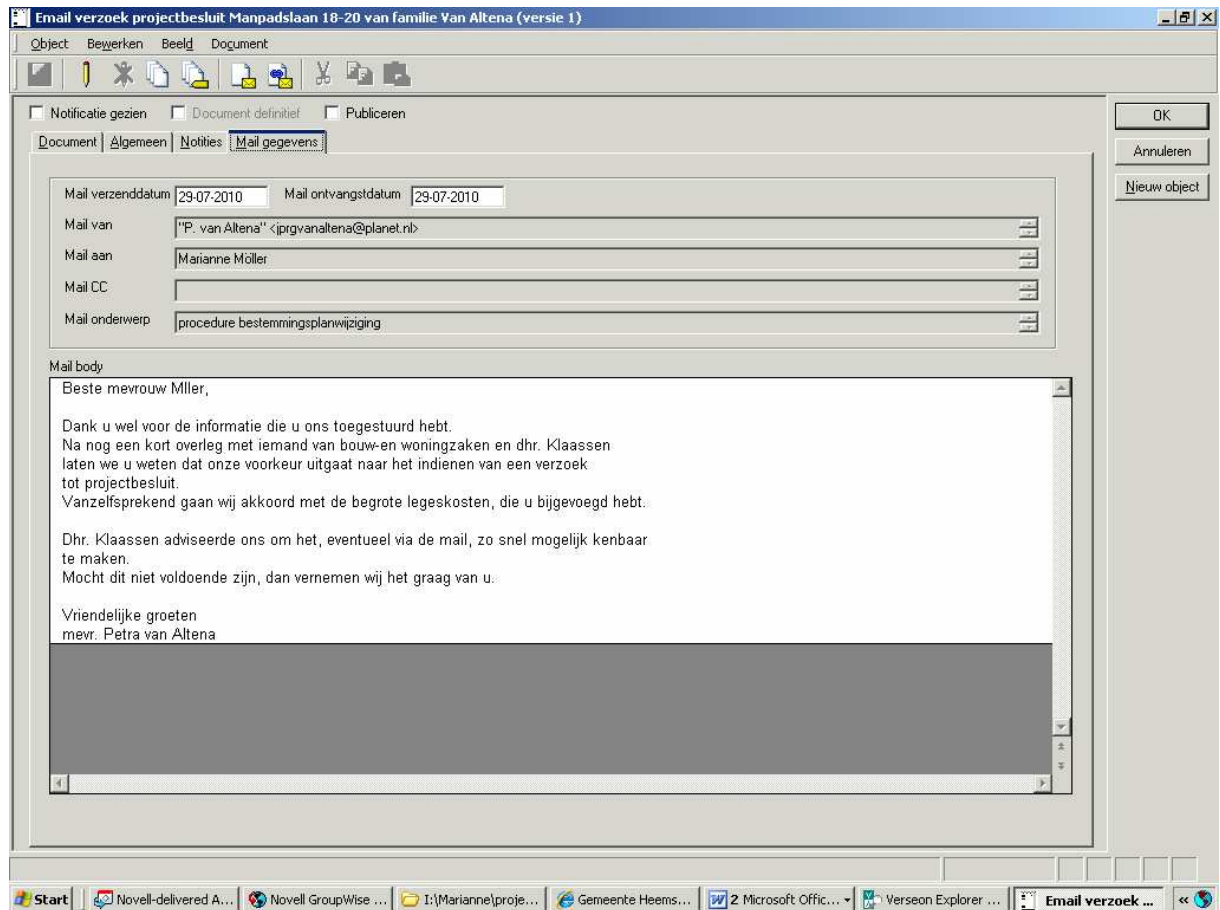
Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is,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

Bouwstoffenbesluit

Bouwstoffen dienen conform het Bouwstoffenbesluit te worden toegepast. In bepaalde gevallen dient u kwaliteitsgegevens van de bouwstoffen te kunnen overleggen. Het toepassen van categorie 2 bouwstoffen en categorie 1 en 2-grond dient bij het bevoegd gezag te worden gemeld. Het strijdig gebruik van bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

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



Van Charich Hendricks
Aan: Ben Spee
Datum 21-10-2010 10:38:57
Onderwerp: Doorgest.:

>>> "Altena, Gieljan van" <gieljan.vanaltena@wur.nl> 21-10-2010 10:36 >>>
Aan dhr. Hendricks
gemeente Heemstede

Betreffende wijziging aanvraag bouwvergunning,

Namens JG. van Altena en P. van Altena wil ik de aanvraag bouwvergunning, voor de bouw van een woning op een perceel gelegen tussen Manpadslaan 18 en 20, omzetten in een aanvraag bouwvergunning fase 1.

Hierbij hoop ik dat de gemeente door kan gaan met de procedure tot verlening van de bouwvergunning.

Mvg GJ van Altena

Gegevens gemeente		
Dossiernummer	Datum ontvangst	Aanvraag ingediend
		in voud

vrom 01072009/9150

Indienen bij dienst of afdeling

[Naam dienst of afdeling]

4144



Verzendadres

[gemeente]

[adres]

[postcode en plaats]

[e-mailadres]

Aanvraag bouwvergunning

1 Gegevens aanvrager (vergunninghouder)

Vraagt u de vergunning aan namens een rechtspersoon (bedrijf, instelling, vereniging e.d.)? Vul dan bij 1b de naam van de rechtspersoon in en bij 1a de naam van degene die vertegenwoordigingsbevoegd is. Bij een particuliere aanvraag hoeft u 1b dus niet in te vullen

- 1a Naam en voorletters van Altena J.G. Man Vrouw
- 1b Rechtspersoon _____
- 1c Correspondentieadres Voorweg 77
in Nederland, bij voorkeur geen postbusnummer
- 1d Postcode en plaats 2103 SR Heemstede
- 1e Telefoon overdag 06 22257181
- 1f Faxnummer _____
- 1g E-mailadres jprgvanaltena@planet.nl
- 1h Bent u eigenaar huurder
 anders, namelijk _____

2 Machtiging

Indien deze aanvraag betrekking heeft op een bouwvergunning tweede fase: vul hier de gegevens in van de gemachtigde, ook al is dit dezelfde gemachtigde als bij de aanvraag om bouwvergunning eerste fase

- 2a Laat u de aanvraag voor de bouwvergunning door een gemachtigde verzorgen?
 Nee, ga naar 3
 Ja, vul dan hier de gegevens van de gemachtigde in
- 2b Naam en voorletters _____ Man Vrouw
- 2c Functie _____
- 2d Correspondentieadres in Nederland _____
- 2e Postcode en plaats _____
- 2f Telefoon overdag _____
- 2g Faxnummer _____
- 2h E-mailadres _____

3 Kosten

Zie de toelichting

- 3 Aanneemsom of raming van de kosten (exclusief BTW) € 250.000,00

Lees in de toelichting welke bouwvergunning u nodig heeft. In bijlage 1 ziet u welke documenten u moet meesturen

U heeft uw eerdere bouwplannen bijvoorbeeld gewijzigd

Kijk voor deze informatie in de koopakte van het pand of het perceel of neem contact op met het kadaster

Het gaat om de situatie op het moment dat u de bouwvergunning aanvraagt

Seizoensgebonden bouw-
werk als bedoeld in art. 45,
6e lid, van de Woningwet.
Bijvoorbeeld een strand-
paviljoen. Zie ook de
toelichting

Tijdelijk bouwwerk zoals
bedoeld in art. 45, 1e lid,
van de Woningwet. Bijvoor-
beeld noodlokalen voor
scholen en tijdelijke woon-
ruimte. Zie ook de
toelichting

4 Uw bouwvergunning

4a Welke bouwvergunning vraagt u aan?

- Lichte bouwvergunning
 Reguliere bouwvergunning
 Reguliere bouwvergunning fase 1
 Reguliere bouwvergunning fase 2

→ datum afgifte bouwvergunning fase 1

→ (registratie)nummer bouwvergunning fase 1

4b Heeft u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een bouwvergunning aangevraagd?

- Ja, ga naar 4c Nee, ga naar 5

4c Op welke datum is de eerdere bouwvergunning verleend/geweigerd?

4d Wat is het (registratie)nummer van de eerdere aanvraag om bouwvergunning?

5 Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk/perceel en eigendomssituatie

5a Straat en huisnummer Manpadslaan tussen 18 en 20

Postcode en plaats 2105 MA Heemstede

5b Kadastrale aanduiding

Gemeente Heemstede

Sectie en nummer sectie B nummer 9532

5c Eigendomssituatie perceel/kavel

- Eigen grond Erfpacht Huur

6 De bouwwerkzaamheden

6a Geef een korte omschrijving van het bouwplan

Het gaat om het geheel gedeeltelijk → plaatsen
 vernieuwen
 veranderen
 oprichten
 vergroten

→ van een woning

Ruimte voor toelichting:

Het gaat om het bouwen van een woonhuis op een stuk grond dat tot op heden voor een bedrijf wordt gebruikt.

6b Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Ja → Gedurende welke periode van het jaar is het bouwwerk aanwezig?

van

t/m

→ Wat is de beoogde instandhoudingstermijn van het seizoensgebonden bouwwerk?

jaar

6c Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Ja → Wat is de beoogde instandhoudingstermijn van het bouwwerk?

jaar

Gebruik wil zeggen: het daaowerkelijke gebruik van het bouwwerk. Zie de toelichting >

Gaat het om wonen? Dan is de bezettingsgraadklasse niet van toepassing en vult u de GO en VO in onder 'B1'. Zie ook de toelichting bij Bezettingsgraadklasse >

7 Gebruik van het bouwwerk

- 7a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen? loods en opslagruimte
- 7b Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden? wonen
- 7c Geef in de onderstaande tabel per gebruiksfunctie de gebruiksooppervlakte (GO) en de vloerooppervlakte van het verblijfsgebied (VO) in m² aan.

Gebruiksfunctie	Bezettingsgraadklasse									
	B1		B2		B3		B4		B5	
	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)	GO (m ²)	VO (m ²)
Wonen	300	70	n.v.t.							
Bijeenkomst										
Cel										
Gezondheidszorg										
Industrie										
Kantoor										
Logies										
Onderwijs										
Sport										
Winkel										
Overige gebruiksfuncties										

De vragen 7d en 7e alleen invullen als er sprake is van woningen of wooneenheden >

- 7d Voor hoeveel woningen/wooneenheden vraagt u de bouwvergunning aan?
 Aantal huurwoningen Aantal huurwooneenheden
 Aantal koopwoningen Aantal koopwooneenheden
- 7e Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?
 Ja Nee

8 Afmetingen van het bouwwerk

8a en 8b ook met 'Ja' beantwoorden bij oprichten van een bouwwerk (nieuwbouw) >

- 8a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?
 Ja → Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden m²
 → Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden m²
 Nee
- 8b Verandert de bruto vloerooppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
 Ja → Bruto vloerooppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden m²
 → Bruto vloerooppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden m²
 Nee
- 8c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
 Ja → Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden m³
 → Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden m³
 Nee

9 Materiaal en kleurgebruik

Heeft het bouwwerk
andere bijzondere onder-
delen of materialen of
gaat het om een bouw-
werk dat geen gebouw is?
Vul dan de gegevens in
op de lege regels in het
schema.
Meer ruimte nodig?
Stuur een bijlage mee

9a Vul in het onderstaande schema de gegevens in over materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
• Plint gebouw	steen	antraciet
• Gevelbekleding	steen	oranje/rood
• Borstweringen	hout	crème
• Voegwerk	cement	licht oranje/grijs
Kozijnen	hout	crème
• Ramen	hout	groen
• Deuren	hout	groen
• Luiken	n.v.t.	
Balkonhekken	staal	crème
Daggoten en boeidelen	hout	crème
Dakbedekking	dakpannen	grijs

Informeert u uw
gemeente of dit mogelijk
is

9b Wilt u het bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester?

Ja Nee *Is al gedaan.*

10 Overige vergunningen

Informeert u de
gemeente of u nog
andere vergunningen
nodig heeft

10 Heeft u voor de bouwwerkzaamheden ook de volgende vergunningen nodig?

- Nee Ja, kruis aan om welke vergunningen het gaat en stuur een kopie van de vergunning of een bewijs van de aanvraag mee →
- Monumentenvergunning
 - Vergunning Kernenergiewet
 - Milieuvergunning
 - Vergunning Wet toelating zorginstellingen
 - Sloopvergunning

Ruimtelijke onderbouwing

Index

A. Inleiding

A.1. Korte omschrijving

A.2. omschrijving project

A.3. Vigerend beleid

A.4. Toekomstig beleid

B. Ruimtelijke onderbouwing

B.1. Stedenbouwkundige verantwoording

B.2. Plantekeningen

B.3. Milieu

B.4. Water

B.5. Archeologie

B.6. Verkeer

B.7. Natuurwaarden

B.8. Erfdienstbaarheden

B.9. Welstandscriteria

B.10. Overige ruimtelijke aspecten

B.11. Economische uitvoerbaarheid

B.12. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

C. Motivatie Vrijstelling

Als bijlage zijn toegevoegd:

Brief van de gemeente Heemstede, kenmerk 435034 (20 oktober 2009)

Kadastrale kaart

Bouwtekeningen (incl. straatbeeld)

Notitie Milieudienst IJmond (1 augustus 2009)

Akte van levering perceel Manpad tussen 18 en 20 (2 november 1993)

A. Inleiding

A.1. Korte omschrijving

De heer en mevrouw van Altena willen een woning bouwen op een perceel in hun eigendom te Manpadslaan. De gemeente Heemstede heeft aangegeven te willen meewerken aan de realisering van een woning op dat perceel per brief (20 oktober 2009). De bestemming op het perceel heeft niet de bestemming wonen, zoals vastgesteld staat in het vigerende bestemmingsplan 'Landgoederen en groene gebieden' van de gemeente Heemstede, maar de bestemming bedrijfsdoeleinden. Om een bouwvergunning te verlenen moet daarom een projectbesluit-procedure worden doorlopen, op grond van de Wet ruimtelijke ordening artikel 3.10. In het kader van deze projectbesluit-procedure is dit rapport geschreven om aan te tonen dat planologisch niets de bouw van een woning in de weg staat.

A.2. Omschrijving project

De heer en mevrouw van Altena hebben in eigendom een woning en een stuk grond aan de Manpadslaan. De woning heeft nummer 20 en is kadestraal bekend als gemeente Heemstede sectie B nummer 2465. Het stuk grond is gelegen tussen Manpadslaan 18 en 20 en is kadestraal bekend als gemeente Heemstede sectie B nummer 9532.

Het stuk grond is nu in gebruik door het boomrooibedrijf van de heer van Altena. Heer en mevrouw van Altena zijn van plan om de bedrijfsactiviteiten hier te beëindigen en de bedrijfsgebouwen te verwijderen in ruil voor een bouwvergunning. De heer en mevrouw van Altena zijn van plan om zelf te gaan wonen in de nieuw te bouwen woning en zijn van plan om de woning op nummer 20 ter zijner tijd te verkopen.

A.3. Vigerende beleid

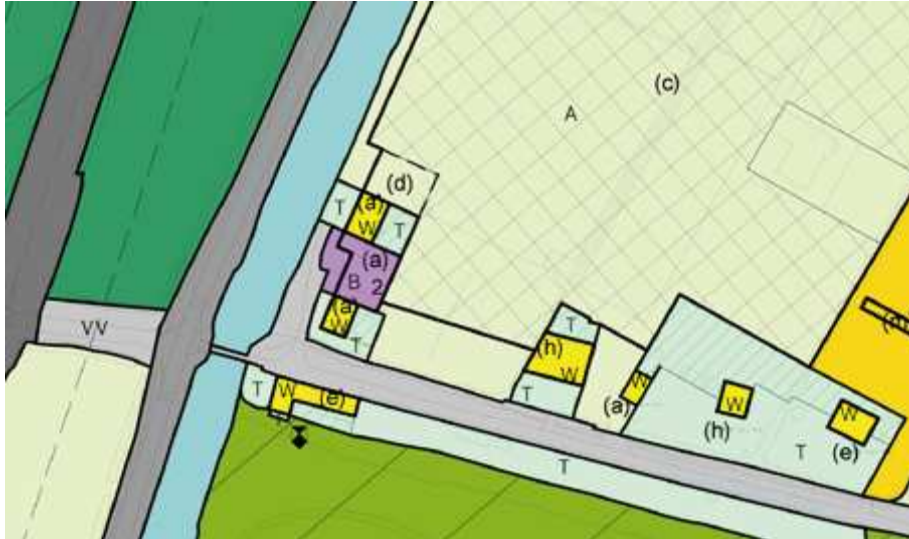
I. Provinciaal beleid

Het projectgebied ligt binnen een door de provincie aangewezen aardkundig waardevol gebied. Het projectgebied ligt in het landschapstype strandwallen - en vlaktelandschap. Het strandwallen en -vlaktenlandschap ligt direct achter de jonge duinen en is ontstaan door wind, rivieren en zee. De strandwallen en -vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen (de Oude Duinen), van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het strandwallen gebied is ontstaan rond 3000 voor Christus. De strandwallen met daarop de Oude Duinen, zijn vanaf het Neolithicum vrijwel continu bewoond geweest. De duinruggen zijn vanaf hun ontstaan aantrekkelijke woonplaatsen geweest. Vanaf circa 600 na Christus vestigde mensen zich op de randen van deze hoge gronden en startte vandaar de ontginning van het aangrenzende veengebied (strandvlakten). Akkers op de strandwallen (geesten) werden gecombineerd met graslandgebruik in de lagere, vochtige strandvlakten.

De provincie borgt de aardkundig waardevolle gebieden en andere provinciale belangen in de bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040 behorende "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie". In grote lijnen is de genoemde Verordening zo ingericht dat in beginsel voor alle ruimtelijke activiteiten buiten het "bestaand bebouwd gebied" ontheffingsplichtig is. Activiteiten binnen het "bestaand bebouwd gebied" (te vergelijken met de vroegere "rode contour") treffen in beginsel geen provinciale belangen. De provinciale Ruimtelijke Ordening Structuurvisie beschouwt het projectgebied als bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat voor het bouwen van de woning geen ontheffing nodig is.

II. Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan 'Landgoederen en groene gebieden' van de gemeente Heemstede staat vastgesteld dat beide percelen de bestemming bedrijfsdoeleinden hebben, in de categorie 1 tot en met 2, waarbij de bouw van één bedrijfswoning toegestaan is. De woning op nummer 20 staat aangemerkt als bedrijfswoning, waardoor het vigerende bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de bouw van een nieuwe woning. Vandaar dat een projectbesluit – procedure moet worden doorlopen om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken.



Fragment van 'Bestemmingsplan Landgoederen en groene gebieden'
Het desbetreffende perceel is in paars

A.4. Toekomstig gemeentelijk beleid

Een eventuele bestemmingswijziging zal worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Manpadslaangebied' van de gemeente Heemstede, dat nu in procedure is. De hoofdlijn van het nieuwe bestemmingsplan is het Manpadslaangebied in te richten als natuurgebied met beperkt recreatief gebruik.

B.1. Stedenbouwkundige verantwoording

Het perceel gelegen tussen Manpadslaan 18 en 20, waarop de nieuwbouw gepland staat, is gelegen in een rijtje van 5 woningen aan de Leidsevaart. Dit bedrijfsperceel tussen de woonbebouwing is een historisch gegroeide situatie. De nieuwbouw vervangt straks de aanwezige bedrijfsgebouwen, waardoor een aangesloten rijtje woningen ontstaat. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd waardoor (toekomstig) lawaai en verkeer verdwijnt.

De bestemming wonen past beter in het nieuwe bestemmingsplan 'Manpadslaangebied', met als doel rust en natuur in het gebied, dan de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het perceel ligt bovendien aan de rand van het Manpadslaangebied in een rijtje woningen aan de Leidsevaart en buiten het open gebied tussen de Manpadslaan en de Rivierenbuurt. Het open karakter van het gebied zal dus niet aangetast worden.

B.2. Plantekeningen

In de bijlage zitten kadastrale kaarten. De kadastrale kaarten laten de huidige perceelsgrenzen zien welke niet zullen veranderen. Bijgeleverd zijn ook bouwtekeningen inclusief tekeningen van het straatbeeld. Hieronder is een foto afgebeeld van de huidige situatie, waarop het perceel zichtbaar is met bedrijfsgebouwen.



B.3. Milieu

De Milieudienst IJmond heeft een notitie (1 augustus 2009) geschreven. Gelet op de ligging van de percelen nabij de Leidsevaartweg en het spoor is door de gemeente aan de Milieudienst IJmond gevraagd om de situatie met de tot dan toe bekende summier aanwezige gegevens voorlopig te beoordelen. De notitie zit in de bijlage. Ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering zijn er volgens de dienst geen knelpunten te verwachten. De berekende geluidsbelasting vanwege de Leidsevaartweg bedraagt 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde is 48 dB(A). Gelijktijdig met de projectbesluit - procedure dient een 'hogere waarde Wet geluidhinder procedure' te worden doorlopen. Aangezien er hier sprake is van een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is het niet te verwachten dat dit de bouw van een woning in de weg staat. De geluidsbelasting vanwege de spoorlijn bedraagt op de gevel van de geplande woning 63 dB(A). De voorkeursgrenswaarde is 68 dB(A). Hieraan wordt voldaan.

Er dient nog wel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd, conform de NEN-5470.

Het bebouwde oppervlakte op het perceel zal licht toenemen door de bouw van een nieuwe woning, ondanks dat de huidige bedrijfsgebouwen verwijderd worden, maar het toegevoegde bebouwde oppervlakte is gering. Het bebouwde oppervlakte, maakt straks ongeveer eenderde onderdeel uit van het perceel.

B.4. Water

Oppervlakte water

Het projectgebied kent geen oppervlakte water.

Wijziging verhard oppervlakte

Hieronder is een overzicht van het verharde oppervlak in de huidige en nieuwe situatie aan de Manpadslaan opgenomen. Perceel nummer 20 is kadastraal bekend als gemeente Heemstede, sectie B nummer 2465 en perceel nummer 18A als gemeente Heemstede, sectie B nummer 9532.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
	Perceel nr. 20	Perceel nr. 18A	Perceel nr. 20	Perceel nr. 18A
Totale oppervlakte	150 m2	300 m2	150 m2	300 m2
(Bedrijfs-)Woning	58 m2	-	58 m2	-
Bedrijfsopstallen	-	75 m2	-	-
(Nieuwbouw-)Woning	-	-	-	70 m2
(Nieuwbouw-)Garage	-	-	-	24 m2
Bestrating	43 m2	42 m2	43 m2	50 m2
Totale verharding	101 m2	117 m2	101 m2	144 m2
Relatieve verharding	67%	39%	67%	48%

Aangezien in het projectgebied minder dan 500 m2 verhard oppervlakte wordt aangebracht is het graven van watercompensatie niet nodig.

Watersysteem

Het projectgebied ligt ten oosten van de Leidsevaart en ligt in het peilgebied van de Boezem met een gemiddeld peil van NAP (2005) min 0,62 m. De woning dient aangesloten te worden op de riolering. In de Manpadslaan is drukriolering aanwezig, dat afvalwater pompt naar het vrijvervalstelsel.

Hemelwater mag niet op de drukriolering worden aangesloten. Hemelwater zal daarom direct op het oppervlakte water worden geloosd. Er mogen geen uitlopende materialen worden toegepast in dakbedekking, goten, regenpijpen en dergelijke.

Afstand tot Leidsevaart

Overeenkomstig Rijnlands Keur moet aan weerszijden van de primaire watergangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 5 meter aanwezig zijn ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud, de bescherming van het profiel van de watergangen en het inspecteren van de oppervlaktewateren. Daarnaast heeft deze strook grond een functie in het ontvangen van alle uit het oppervlaktewater afkomstige ongerechtigheden. De kortste afstand van de bebouwing van de nieuwe woning tot de Leidsevaart bedraagt circa 9,5 meter. Een ontheffing op grond van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is daarom niet nodig.

B.5. Archeologie

De gemeente Heemstede is sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) verplicht aan te geven hoe het bij ruimtelijke ordeningstrajecten rekening wordt gehouden met het cultureel erfgoed. Dat is vormgegeven in de 'Nota Archeologiebeleid Heemstede'. Op basis van de in de nota opgenomen 'Archeologische waardenkaart Heemstede' valt het perceel onder het archeologische regime "plannen groter dan 2500 m2 én dieper dan 40 cm". In de nota wordt dit regime voorgesteld voor gebieden die weliswaar op de strandwal liggen, maar in het recente verleden al verstoord zijn. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend.

Op het gedeelte van het perceel Manpadslaan tussen 18 en 20 zal een woning met garage worden gerealiseerd, bij de bouw zal de grond worden geroerd. In het overige deel van het perceel zullen geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden.

Op grond van de Wamz worden bouwprojecten die kleiner zijn dan 100 m2 niet belast met de archeologische onderzoeksplichten ex artikel 41a Wamz. Het initiatief voldoet hier aan. Op basis van het bovenstaande wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

B.6. Verkeer

Op het perceel zal een parkeergelegenheid (een garage) worden gemaakt voor één auto. Op de oprijlaan naar de garage is daarnaast plaats voor een tweede auto. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte in de nabijgelegen openbare weg, de Manpadslaan. De toegang naar het perceel loopt over een pad langs de Leidsevaart in privé-eigendom en is privé- rechtelijk geregeld. Toekomstig bedrijfsverkeer verdwijnt doordat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

B.7. Natuurwaarden

Het projectgebied bevindt zich in het groengebied Bebouwing Manpadslaan. Dit gebied bestaat uit woonhuizen en schuren langs het Manpad, omgeven door aangelegde goed onderhouden tuinen en struwelen. Het gebied valt in de categorie 'Gemiddeld' wat betreft de natuurwaarden. In het gebied is de biodiversiteit laag. Wel zijn stinzenplanten beperkt aanwezig. Tijdens een gemeentelijke inventarisatie in 2007 is gekeken naar o.a. de aanwezigheid van:

- beschermde soorten flora op basis van de Flora en Faunawet en de rode lijst;
- amfibieën, vissen en reptielen;
- broedvogels van oude bossen;
- vogelsoorten van de Rode Lijst en Vogelrichtlijn;
- vleermuizen of vleermuiskolonies;
- wijngaardslak.

Van bovenstaande soorten zijn geen exemplaren aangetroffen. In de tussentijd zijn geen aanpassingen gedaan die het aannemelijk maken dat deze soorten nu wel aanwezig zijn. Een nader onderzoek naar natuurwaarden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De Milieudienst IJmond schrift in een notitie (1 augustus 2009) het volgende. Het plan is op korte afstand van natuurmonument Huis te Manpad gelegen. Externe effecten op het natuurgebied worden echter niet verwacht. Kortom, de bouw van een woning is niet strijdig met de Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet.

B.8. Erfdienstbaarheden

Het desbetreffende perceel, kadestraal bekend als gemeente Heemstede sectie B nummer 9532, is in eigendom van de heer en mevrouw van Altena. Het recht van weg om te komen en gaan van het desbetreffende perceel, sectie B nummer 9532, naar de Manpadslaan heeft betrekking op een niet-openbaar pad gelegen op een ander perceel, sectie B nummer 9906. Het pad loopt van de Manpadslaan langs het rijtje woningen aan de Leidsevaart en ontsluit de woningen op Manpadslaan nummer 18, 20, 22 en 24. De kadastrale kaart van perceelnummer 9906 geeft hiervan een goede indruk. Er dient vermeldt te worden dat de bouw van de woning niet op het pad zal plaatsvinden of op een andere wijze het pad zal blokkeren.

Het recht van weg om te komen en gaan van het desbetreffende perceel, sectie B nummer 9532, is geregeld in de akte van levering van perceel nummer 9532 (2 november 1993). De perceelnummers in de akte zijn niet meer volledig bijgewerkt, want er heeft recent een henummering plaatsgevonden.

Het perceel is in particulier bezit van de heer en mevrouw van Altena. Een onderzoek naar kabels en leidingen wordt niet noodzakelijk geacht.

B.9. Welstandcriteria

De heer en mevrouw van Altena hebben vanaf het begin af aan overleg gehad met de gemeente Heemstede en gekozen voor een passend ontwerp van de woning. De woning voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente Heemstede in een brief (20 oktober 2009) heeft gegeven.

- De oppervlakte van de woning (hoofdgebouw) is maximaal circa 70 m².
- De woning (hoofdgebouw) heeft een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m, hetgeen gelijk is aan de toegestane hoogtes van omliggende woningen.
- De gevel van de nieuwe woning ligt in het verlengde van de woning op nummer 18.
- Tussen de bestaande bebouwing Manpadslaan 18 en Manpadslaan 20 is een minimale ruimte van 3 m aanwezig, waardoor ten opzichte van de bestaande bebouwing en bij recht mogelijke bebouwing een goede verhouding ontstaat tussen het open en gesloten bebouwingsbeeld ontstaat.
- Voor de erfbouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Landgoederen en groene gebieden' gevolgd.

In het ontwerp is gekozen is voor een mansarde kap, net als omliggende woningen. De woning krijgt hierdoor een bijzonder karakter, dat helemaal past in het rijtje woningen. In de bouwtekeningen is te zien hoe de woning straks tussen Manpadslaan nummer 18 en 20 komt te staan. Verwacht wordt dat de woning aan alle wensen van de welstandscommissie voldoet.

B.10. Overige ruimtelijke aspecten

De nieuwbouw zorgt voor schaduw bij de naastgelegen woning, Manpadslaan nummer 20, welke noordelijk ten opzichte van de nieuwbouw gelegen is. De woning op nummer 20 is in eigendom van de heer en mevrouw van Altena, waardoor er geen bezwaar gemaakt zal worden. De woning op nummer 18 ondervindt geen schaduwwerking of andere negatieve effecten.

B.11. Economische uitvoerbaarheid

De heer en mevrouw van Altena financieren de bouw van de woning zelf.

B.12. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De heer en mevrouw van Altena onderhouden goede contacten met de burens. Zo zijn de heer en mevrouw van Altena op bezoek geweest bij alle omwonenden om ze op de hoogte te stellen van de bouwplannen. Alle burens hebben aangegeven geen bezwaar te willen maken tegen de bouwplannen.

C. Motivatie vrijstelling

Alles in ogenschouw genomen is er planologisch niets dat de bouw van een woning in de weg staat. Gelet op de geluidsbelasting van de Leidsevaartweg zal de milieudienst IJmond door de gemeente om een definitief advies gevraagd worden. Aangezien er sprake is van een lichte geluidsoverschrijding, zal dit waarschijnlijk geen probleem opleveren. Verder voldoet de woning aan alle eisen. De heer en mevrouw van Altena zullen in ruil voor de bouw van een woning de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigen, waardoor nu en in de toekomst een gunstige ruimtelijke situatie ontstaat.