

BESTEMMINGSPLAN Vogelpark en omgeving

versie	:	24 augustus 2010
<u>voorbereiding</u>		
kennisgeving voorbereiding	:	29 oktober 2009
ter inzage/inspraak	:	29 oktober 2009– 20 november 2009
informatieavond	:	20 januari 2010
<u>ontwerpbestemmingsplan</u>		
burgemeester en wethouders	:	30 maart 2010
commissie Ruimte	:	12 april 2010
ter inzage	:	13 mei 2010
<u>bestemmingsplan</u>		
burgemeester en wethouders	:	24 augustus 2010
commissie Ruimte	:	13 september 2010
vaststelling gemeenteraad	:	30 september 2010
ter inzage	:	11 november 2010
	:	
start beroepstermijn	:	12 november 2010
in werking treden	:	24 december 2010

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

opstellers:
Léonie Wijker (ruimtelijke ordening)
Marieke Boor (stedenbouw)

Met bijdragen van:
Carlieke te Beest
Peter Bakker
Milieudienst IJmond

TOELICHTING

Inhoudsopgave	
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel en planvorm	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen en regime	7
1.4 Ligging plangebied in Heemstede	8
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	8
1.6 Leeswijzer	9
2. Beleidsmatige Onderbouwing	11
2.1 Beleidskader	11
2.1.1 Inleiding	11
2.1.2 Rijksbeleid	11
2.1.3 Provinciaal beleid	14
2.1.4 Regionaal beleid	19
2.1.5 Gemeentelijk Beleid	20
3. Ruimtelijke analyse/gebiedsvisie	28
3.1 Bebouwing	28
3.2 Verkeer en vervoer	28
3.3 Winkelgebied Zandvoortselaan	30
3.4 Milieu	30
3.5 Water	36
3.6 Spelen/Recreatie	41
3.7 Kabels en leidingen	41
3.8 Archeologie	41
4. Planbeschrijving	42
4.1 Wijze van bestemmen	42
4.2 Digitale verbeelding (plankaart)	42
4.3 Regels	44
5. Economische uitvoerbaarheid	49
6. Inspraak en overleg	49
Regels	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt de verplichting opgelegd om voor de gehele gemeente digitaal beschikbare bestemmingsplannen te hebben. Gemeenten hebben vanaf 1 juli 2008 vijf jaar de tijd om aan deze verplichting te voldoen. Voldoen gemeenten hieraan niet, dan vervalt de mogelijkheid om leges te heffen op de in dat betreffende gebied aangevraagde bouwvergunningen. Het college van burgemeester en wethouders hebben op 30 mei 2006 besloten de herziening van de bestemmingsplannen in gang te zetten (geactualiseerd op 22 januari 2008). Op 5 december 2006 is door burgemeester en wethouders de startnotitie bestemmingsplan Woonwijken Noordwest vastgesteld.

In de voorbereiding op het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is gebleken dat voor het gedeelte van het plangebied dat het Vogelpark omvat en het gebied tussen het Vogelpark en de Zandvoortselaan meer onderzoek noodzakelijk was om tot een goed bestemmingsplan te kunnen komen. Het resultaat van dat onderzoek is verwoord in het voorliggende bestemmingsplan Vogelpark en omgeving.

1.2 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving bestaat uit een plankaart, regels, een toelichting enkele bijlagen. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de haalbaarheid van het plan, de wateraspecten en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving is het scheppen van een actueel juridisch planologisch kader.

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor het bebouwde deel van Heemstede wordt een uniforme bestemmingsplansystematiek (regels + plankaart) voorgesteld. Resultaat van het geheel is dat inzichtelijk is wat er wel en niet kan in het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen en regime

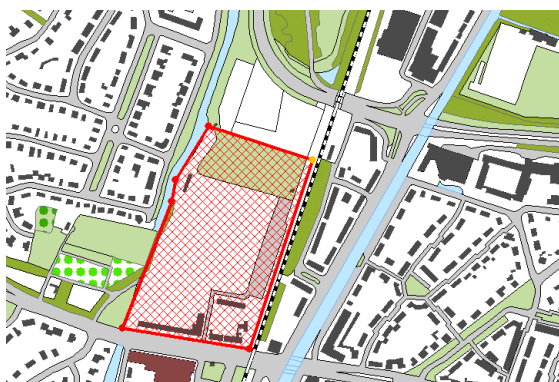
Het bestemmingsplan vervangt het volgende planologische regime:

- herziening 50A van het uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente Heemstede
- vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 WRO (Vogelpark)

De gemeente is bezig met een inhaalslag en zij streeft ernaar alle plannen voor het stedelijke gebied in 2013 te hebben herzien. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) heeft de gemeente 5 jaar de tijd om haar bestemmingsplannen te herzien en in digitale vorm aan te bieden.

Voor het opstellen van de plankaart volgt de gemeente de Standaarden en Regels 2008 en zal zij bij de komende herzieningen streven naar standaardisatie van de regels voor heel Heemstede. Als de bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied zijn herzien, zijn alle plankaarten gelijk van opzet en gelden voor het gehele gebied dezelfde regels (met uitzondering van die specifieke gebieden die om maatwerk vragen).

1.4 Ligging plangebied in Heemstede



Het plangebied van het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving wordt in het noorden en westen begrensd door de gemeentegrens met respectievelijk Haarlem en Bloemendaal. In het zuiden vormt de Zandvoortselaan de grens en in het oosten de spoorlijn Haarlem-Leiden.

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. De resultaten van de hier genoemde inspraak en onderzoek staan elders in deze toelichting vermeld.

Vorbereiding

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, cultuurhistorie, archeologie, waterhuishouding, milieu.

Het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving is een bestemmingsplan waarbij een nieuwe systematiek zal gaan gelden, die met het vaststellen van het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest in gang is gezet. De gemeente Heemstede ziet dit als een ontwikkeling. 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.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Procedure

Het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse (semi-) overheidinstanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode is één schriftelijke zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerpbestemmingsplan aanpassen.

Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennis gegeven en wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld. Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken. Er kan rechtstreeks beroep ingesteld worden door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken en de bijlagen. In hoofdstuk 2 is het algemene beleidskader opgenomen, in hoofdstuk 3 is de ruimtelijke analyse gemaakt, in hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 wordt de inspraak en het overleg besproken.

2. BELEIDSMATIGE ONDERBOUWING

2.1 Beleidskader

2.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleid van het Rijk, de Provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente aan bod dat relevant is voor het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving.

2.1.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

Een aantal ruimtelijke structuren, waaronder Randstad Holland, de Zuidwestelijke Delta en de Noordzee, vormt samen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het Rijk wil de Hoofdstructuur verbeteren door onder andere de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken te versterken en de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen te waarborgen. De Nota is op 27 februari 2006 in werking getreden door publicatie in de Staatscourant.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Begin jaren negentig 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. Als gevolg van het verdrag is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt onder meer de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief worden onderdeel van het planologisch besluitvormingsproces. De wet kent een sterk gedecentraliseerd karakter. In de paragraaf gemeentelijk archeologiebeleid wordt verder ingegaan op de uitvoering van deze wet in de gemeente Heemstede.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een initiatief van de vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W. In de nota geven de ministeries aan te streven cultuurhistorie meer te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkelingen. De nota is in november 1999 besproken in de Tweede Kamer. Het plangebied ligt deels in het Belvédère-gebied Zuid-Kennemerland. Het betreft de reeds sinds jaar en dag bestaande woonwijken aan de Zandvoortselaan en de voormalige locatie van Intratuin. De nieuwe woonwijk 'Vogelpark' bestaande uit 287 woningen verrijst op die locatie.

Zuid-Kennemerland kenmerkt zich door een hoge concentratie aan landgoederen, buitenplaatsen en villaparken. Het gebied bestaat uit oude duinen en strandwallen met de daartussen gelegen lagere strandvlaktes, die in het westen in de Late Middeleeuwen overstoven zijn door de huidige duinen.



(uitsnede) kaart Belvédère gebieden

(bron Nota Belvédère, 1999)

Het plangedeelte dat in het Belvédère-gebied is stedelijk van karakter en de typische kenmerken van Zuid-Kennemerland als ruim en open landschap met veel landgoederen en buitenplaatsen zijn in het ontwerp van de woonwijk Vogelpark dan ook niet meegenomen.

Zuid-Kennemerland

Het Belvédèregebied Zuid-Kennemerland betreft een zone, waar een hoge concentratie van landgoederen, buitenplaatsen en villaparken aanwezig is. Heemstede behoort tot dit gebied. Bijzonder is de grote continuïteit in de ontwikkeling tot aan de vroege 20e eeuw, waardoor verschillende historische typen van buiten wonen naast elkaar voor komen. Het gebied geeft daardoor een fraai beeld van de ontwikkeling van de landschapsarchitectuur. De binnenduintrand bestaat uit een rijk afwisselend landschap, waarbinnen tal van landgoederen zijn gelegen. De silhouet van het opgaande oude parkbos, waarin het landgoed ligt, contrasteert vaak met de openheid van omliggende landbouwgronden. De

karacteristiek van het gebied Zuid–Kennemerland wordt volgens de ‘Nota Belvédère’ bepaald door de volgende fysieke dragers:

- de ruimtelijke samenhangende reeks buitenplaatsen, landgoederen en villaparken aan de rand van de duinen met;
- binnen de landgoederen en buitenplaatsen een eenheid van landhuis of kasteel met bijgebouwen, park en/of tuin en elementen in de tuin, zoals bruggen, paviljoens, hekken, poorten en muren;
- de lanen en lanenstelsels om het buiten;
- oude parkbossen;
- de jongere villaparken;
- de karakteristieke open veldjes en akkertjes te midden van de besloten bossen en landgoederen (voormalige lakenvelden, restanten van bollenteelt op oude geestgronden, paardenwei);
- het systeem van de oude duinen en strandwallen die sinds het Laat Neolithicum bewoond en geëxploiteerd zijn;
- stijlrandjes als relictten van oude zandwinningen.

De ‘Nota Belvédère’ stelt ten aanzien van het gebied, de volgende beleidsstrategie voor:

In stand houden cultuurhistorische identiteit:

- op grond van streek- en bestemmingsplannen;
- onderzoek naar wenselijkheid wettelijke bescherming landgoederenzones (beschermd landschapsgezicht).

Ontwikkelen cultuurhistorische identiteit:

- aansluiten bij bestaande initiatieven, met name natuurbeheer.

Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie

- waterstanden in de duinen worden verhoogd (positieve werking voor de archeologische waarden en de duinrellen die weer water gaan voeren; mogelijk negatieve werking op de gebouwen door wateroverlast);
- goede inpassing van nieuwe groengebieden en natuurontwikkelingsprojecten (in het zuidoosten van het gebied);
- zorgvuldig inpassen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Beheer en gebruik

- zoeken naar en mogelijk maken van nieuwe functies voor leegstaande of slecht beheerde landgoedhuizen en bijgebouwen. In Heemstede lijkt dit overigens (nog) géén probleem te zijn;
- richten op de bestaande marktvrage naar landhuizen voor bewoning door particulieren.

Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden en hiermee is het Europese soortenbeleid zoals neergelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt in de nationale wetgeving. De Flora- en Faunawet verbiedt het om beschermde planten te beschadigen of te verwijderen en beschermde dieren te verstoren, verwonden, vangen of doden etc.

Het plangebied ligt niet in een Vogel- of Habitatrictlijngebied en het maakt ook geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast laat het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Een onderzoek naar de ecologische waarden is voor het bestemmingsplan dan ook niet vereist.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW richt zich op:

- behouden 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;

Nationaal Waterplan

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

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

2.1.3 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in het 'Streekplan Noord-Holland Zuid' (2003). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het streekplan geacht een provinciale structuurvisie op grond van artikel 2.2 Wet ruimtelijke ordening te zijn.

In de structuurvisie zijn 7 algemene opgaven geformuleerd:

- ruimte voor water;
- ontwikkeling van waardevolle landschappen;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- een economische bestaansbasis voor de landbouw;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

Deze zijn vervolgens vertaald naar (onder andere) de regio Zuid-Kennemerland, waarvan de gemeente Heemstede deel uitmaakt.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voor dit gebied relevante opgaven.

Ruimte voor Water

In het streekplan krijgt het watersysteem directe invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied, waarbij het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Voor het duingebied wordt ingezet op het zo lang mogelijk vasthouden van het schone kwelwater. Voorts zal in het watersysteem de relatie tussen het Spaarne en het duingebied worden versterkt door de aanleg van een aantal natte verbindingen.

Het uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in de laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om het schoonhouden, dan scheiden van waterstromen en tenslotte zuiveren. De provincie zet in op ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging, voorraadbeheer en flexibel pijlbeheer.

Een bereikbare netwerkstad

Centraal staat een effectieve benutting van de bestaande infrastructuur. Het ruimtelijk beleid richt zich daarom op de realisatie van nieuwe woon- en werklocaties bij bestaande en nog aan te leggen (hoogwaardige) openbaar vervoerinfrastructuur. Ook de verbetering van de bereikbaarheid van duin en kust is gericht op het openbaar vervoer. Rond de stations moeten goede voorzieningen voor auto- en fietsparkeren worden aangelegd.

Ruimte voor wonen

De kwantitatieve bouwopgave voor Zuid-Kennemerland voor de periode 2000-2020 bedraagt 10.000 woningen. De bijdrage hierin van de gemeente Heemstede bedraagt 1.150 woningen. Dit aantal woningen wordt in de gemeente Heemstede ruimschoots gehaald.

Ruimte voor werken

De vraag naar lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode 2000-2020 bedraagt 133 ha. Het beleid is gericht op:

- verbetering van de benutting van bestaande terreinen;
- accommodatie van bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied;
- planologisch mogelijk maken van nieuwe terreinen.

Kantoorruimte moet bij voorkeur worden ontwikkeld bij de stations Haarlem Centraal, Heemstede-Aerdenhout en Haarlem-Spaarnwoude.

Het plangebied Vogelpark en omgeving is binnen de rode contour gelegen.

De samenvatting van het hiervoor besproken provinciaal beleid ten aanzien van Heemstede is verbeeld op onderstaande kaart.



Uitsnede streekplan Noord-Holland Zuid

Cultuurhistorische waarden

De provincie heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld en hierop zijn de geïnventariseerde waarden aangegeven met betrekking tot archeologie, historische geografie en stedenbouw. Deze waarden dienen in een vroegtijdig stadium in de ruimtelijke planvorming te worden betrokken.

In het zuiden van Haarlem ligt een groot archeologisch vlak met de waardering 'van waarde'. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal). De provincie verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden uit het Laat Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Het bestemmingsplan beschrijft de huidige situatie en biedt geen mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland zoveel mogelijk eenduidig de geldenden provinciale belangen uit het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgelegd. De verordening richt zich op de inhoud van de bestemmingsplannen.

Omdat het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving past binnen het bestaande provinciale beleid, voldoet deze ook aan de eisen uit deze provinciale verordening.

Structuurvisie provincie Noord-Holland

In voorbereiding is de structuurvisie Noord-Holland. Voor dit plangebied is één in het oog springend element:

Voor het functioneren van het openbaar vervoer zijn knooppunten (haltes en stations en hun omgeving) van groot belang. De Provincie Noord-Holland streeft naar een goede invulling van knooppunten. Een goede invulling betekent dat op en rond knooppunten voldoende ruimte beschikbaar is voor

openbaar vervoerfuncties en overstapvoorzieningen (stallingen, P+R). Het knooppunt is bovendien van hoge kwaliteit wat betreft fysieke inrichting, uitstraling, informatievoorziening. Ook wordt de verdere ontwikkeling rondom knooppunten afgestemd op een optimaal gebruik van het openbaar vervoer. Dit betekent dat op knooppunten een juiste combinatie bereikt wordt van de betekenis van de plek ("plaatswaarde") en haar bereikbaarheid ("bereikbaarheidswaarde").



De Provincie zal investeren in dergelijke voorzieningen bij de knooppunten die onderdeel uitmaken van het hoogwaardig openbaar vervoernetwerk. Verder zal de Provincie het initiatief nemen om na te gaan welke ruimtelijke maatregelen of programma's gewenst en mogelijk zijn om de knooppuntfunctie te verbeteren (locatiebeleid).

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009–2013

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

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

Activiteiten

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

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

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

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

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

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

Verkeer- en vervoersplan Noord-Holland

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

Het plan heeft als achtergrond het besef dat de behoefte aan mobiliteit blijft toenemen, dat de bereikbaarheid in het gedrang is en dat de problemen, ten aanzien van de leefbaarheid en veiligheid,

aangepakt dienen te worden. De uitdaging is een balans te vinden tussen de individuele drive tot

mobiliteit en het collectieve belang van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid.

Uitgangspunten van het plan zijn:

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

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

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

Beschermen

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

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

Benutten en Beleven

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

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

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

Beheren

De provincie intensiveert de verdrogingsbestrijding.

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

2.1.4 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

Het beleid voor de Metropoolregio Amsterdam vloeit voort uit het Noordvleugeloverleg, dat is geïnitieerd door de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam. Het betreft een uitwerking van de opgave voor de Noordvleugel van de Randstad uit de Nota Ruimte. Het betreft de opgaven op het gebied van woningbouw, economische ontwikkeling, infrastructuur en groen-blauwe en recreatieve structuur.

De inspanningen worden tot 2030 vooral gericht op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Daarna verschuift het accent naar Almere.

Waterbeheersplan 'Water werk Rijnland 2006-2009'

In het waterbeheersplan 'Water werk Rijnland 2006-2009', geeft het hoogheemraadschap Rijnland aan wat de strategische doelen zijn van het waterschap:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Veiligheid

De verandering van het klimaat leidt tot zeespiegelrijzing en hevigere buien. Om ook in de toekomst de veiligheid tegen overstroming te kunnen blijven waarborgen, versterkt het hoogheemraadschap de zwakkere plekken en verhoogt ze een deel van de kades en dijken.

Waterbeheer

De ruimte in het Rijnlands gebied wordt intensief gebruikt. Daardoor zit er weinig rek in het watersysteem. Dat vraagt een goede inrichting van de kanalen en sloten en een goed gereguleerd peilbeheer.

Er worden sloten en kanalen gebaggerd en gemalen gebouwd en onderhouden. Er zal meer water tijdelijk moeten kunnen worden geborgen na hevige buien en ook meer water moeten worden vasthouden voor droge periodes. Dat kost ruimte.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit is de laatste decennia al sterk verbeterd, maar het kan nog beter. Daarom streeft het Hoogheemraadschap van Rijnland naar beperking van de vervuiling

van het water en het extra zuiveren van afvalwater. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en de algenbloei wordt aangepakt.

In 2010 gaat het waterbeheerplan 4 (2010 – 2015) in. Het waterbeheerplan 4 bouwt voort op het voorgaande waterbeheerplan en heeft als speerpunten: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, waterkwaliteit en afvalwaterketenbeheer.

De in hoofdstuk 3 opgenomen waterparagraaf gaat dieper in op de wateraspecten voor dit plangebied.

2.1.5 Gemeentelijk Beleid

Collegeprogramma 2010–2014

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

Naast de financiële situatie legt ook de demografische ontwikkeling een druk op de kwaliteit van het woonklimaat in Heemstede. Er zijn daarom maatregelen nodig die bijdragen aan een evenwichtige opbouw van de Heemstedse bevolking en aan het in stand houden van het prettige leefklimaat. Door daarbij als gemeente duurzaam te opereren, ook financieel, kan Heemstede de toekomst met vertrouwen tegemoet zien. Het college wil de aantrekkingskracht van Heemstede op (jonge) gezinnen vergroten door het woningaanbod voor deze doelgroep te verbeteren op locaties waar dat mogelijk is.

Ook moet de mogelijkheid aantrekkelijker worden voor ouderen om door te stromen naar een gelijkvloerse woning, waarbij vaker zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

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

Wonen

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

Voorzieningen

Het aangename woonklimaat van Heemstede wordt mede bepaald door de goede

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

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat om de harmonieuze verbinding van de elementen 'people, planet en profit' en is een leidend principe in de organisatie en bij het beleid van de gemeente. Duurzaamheid gaat om kwaliteit en is noodzakelijk voor ons welzijn en het behoud van onze welvaart in de toekomst. Het college beoordeelt duurzame initiatieven pragmatisch op kosten en baten op de lange termijn en toont inzet en leiderschap op initiatieven waar veel potentieel in zit. Ook omarmen het college energiebesparing en CO₂-reductie zolang dit past in een financieel duurzaam kader.

Economie, werk en inkomen

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

Verkeer

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

Specifieke keuzes beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede

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

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing
- Horecabeleid
- Bedrijven
- Dakkapellen
- Dakterrassen
- Beleid voor seksinrichtingen
- Woningen
- Ondergronds bouwen vastgelegd
- Bomen en laanbeplanting

Indien van toepassing worden de bovenstaande uitgangspunten bij de bestemmingen nader toegelicht.

Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

In de Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015, Programma Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), geeft de gemeente haar beleidsstrategie vorm aan de hand van de invalshoeken wonen, werken en welzijn. Het ISV-programma vertaalt de invalshoeken in concrete projecten.

Met de invalshoek 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerd, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio.

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. Beide locaties liggen niet in het plangebied van dit bestemmingsplan en zullen hier dus niet verder worden behandeld.

Op Heemstedese schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. Heemstede heeft 5 winkelcentra waaronder het centrum aan de Zandvoortselaan. 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. Enige jaren geleden is de Zandvoortselaan dan ook heringericht.

De gemeente wil voorwaarden scheppen om een behoorlijk voorzieningenniveau aan te bieden en in stand te houden, de invalshoek 'welzijn' heeft hier betrekking op.

De gemeente wil een aantal speelterreintjes opknappen en ook nieuwe speelvoorzieningen realiseren. In de Nota Speelvisie Heemstede september 2006 staat een aantal voorstellen met betrekking tot speel- en sportterreinen die de gemeente tussen 2006 en 2010 wil uitvoeren. In het plangebied worden speelvoorzieningen gerealiseerd.

Welstandsnota

Het grondgebied van de gemeente Heemstede is in de Welstandsnota Gemeente Heemstede mei 2004 (aangepast in 2007) opgedeeld in diverse gebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied van het bestemmingsplan valt in het gebied aangeduid als Zandvoortselaan.

De bebouwing van de Zandvoortselaan (wonen, detailhandel, bedrijfsruimten) is zowel complexmatig als individueel. De panden zijn voornamelijk aaneengesloten, staan in de rooilijn en variëren in maat en schaal, goot- en nokhoogte, kapvorm en richting, gevelbeeld en materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing oriënteert zich op de straat en bestaat doorgaans uit twee bouwlagen en een kap. Een aantal woningen is in het bezit van voortuinen met (groene) perceelafscheidings. Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Daar waar de groene voortuinen met perceelafscheiding nog aanwezig zijn moeten deze worden behouden.

In het gehele plangebied zijn twee dakkapellen in hetzelfde dakvlak boven elkaar niet toegestaan.

Groenstructuurvisie

In de notitie Herziening Beleidsstrategie 2015 is het groene woonmilieu een belangrijk uitgangspunt. In de Groenstructuurvisie Heemstede mei 2004 wordt veel aandacht besteed aan de groenstructuur in de woonwijken. In de visie staat beschreven wat de belangrijke groene elementen van de diverse wijken zijn en welke maatregelen getroffen moeten worden om deze elementen te behouden, te versterken dan wel te verbeteren. Bij de visie hoort een globale planning met de te treffen maatregelen.

De visie dient ook als basis voor het vaststellen van het beheer van het groen in de openbare ruimte en speelt daarnaast een belangrijke rol bij herinrichtingsprojecten.

Stromen in Structuren

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

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De eerste twee categorieën vormen tezamen het verkeersgebied, de erftoegangsweg is verblijfsgebied.

In het verkeersgebied wordt verwacht dat verkeersdeelnemers rekening houden met elkaars aanwezigheid. De inrichting is in het algemeen gericht op een vlotte en veilige doorstroming van grote(re) verkeersstromen. Binnen de bebouwde kom is er meestal een maximumsnelheid van 50km/h en zijn er specifieke voorrangregelingen, voetgangersoversteekplaatsen, fietspaden en verkeerslichten maar ontbreken drempels. Op stroomwegen is de scheiding van verkeersdeelnemers strikter doorgevoerd dan op gebiedsontsluitingswegen en geldt er meestal een nog hogere maximumsnelheid. De grote doorgaande provinciale autowegen en de autosnelwegen vallen binnen deze categorie.

In Heemstede valt alleen de Cruquiusweg tussen de Javalaan en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in deze categorie.

In verblijfsgebieden wordt van verkeersdeelnemers verwacht dat ze rekening houden met elkaars bijzondere positie en eigenschappen.

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

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

Nog verder op de fiets

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

De wegategorisering uit de nota 'Stromen in Structuren' wordt als basis voor het fietsnetwerk gebruikt. In de fietsnota zijn verschillende fietsroutes beoordeeld, die deel uitmaken van het netwerk van wegen in Heemstede. Uit de inventarisaties komen onvolkomenheden naar voren, welke in de nota per straat als actiepunten worden opgesomd. Om hieraan tegemoet te komen, worden concrete aanbevelingen ter verbetering van het fietsnetwerk genoemd. Deze aanbevelingen betreffen detailaanpassingen aan de infrastructuur.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het rioleringsbeleid van de gemeente is vastgelegd in het rioleringsplan. Iedere 5 jaar wordt er door de gemeenteraad een nieuw rioleringsplan vastgesteld. Vanaf 2011 is in Gemeente Heemstede ook het beleid op het gebied van hemelwater en grondwater opgenomen in het rioleringsplan.

Het algemene beleid in de Gemeente Heemstede is als volgt:
daar waar zich kansen voordoen zal het verhard oppervlak van de riolering worden afgekoppeld om de belasting van de riolering met het schone hemelwater te verminderen. De meeste riooloverstorten verdwijnen, een enkele riooloverstort wordt dusdanig verhoogd zodat overstort nauwelijks meer aan de orde zal zijn. De sanering van de overstorten en de verbeteringsmaatregelen aan de gehele riolering zullen een positief effect hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente.

Grondwaterbeheerplan:

Er is sprake van de volgende gangbare taakverdeling:

- de grondeigenaar is verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein en voor de bouwkundige staat van zijn gebouw(en);
- de gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein;
- de gemeente draagt zorg voor de eventuele aanleg en onderhoud van de benodigde verzamel- en transportleidingen en de aansluitpunten voor de aan- of afvoer van het particulier terrein;
- het waterschap is verantwoordelijk voor de afvoer van water via watergangen (afwatering);

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

Milieubeleidsplan

Met de vaststelling van het milieubeleidsplan gemeente Heemstede 2008–2012 door het college en vervolgens de raad geeft de gemeente zich zelf de ruimte om op een gestructureerde en heldere wijze een sterke impuls aan het duurzame karakter van de gemeente te geven. Ten aanzien van de speerpunten zal dit zich onder andere uiten in een forse CO2 reductie binnen de gemeente en een flinke bijdrage aan de verdere vermindering van het afval dat binnen de gemeente geproduceerd wordt.

Archeologie

Het beleid van de gemeente Heemstede is in 2010 vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke archeologiebeleid 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 verassingen zoveel mogelijk vermeden en wordt de snelheid van afhandeling bevorderd.

Het bodemarchief van Heemstede is geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatie is de beleidskaart Archeologie gemaakt. 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.

Koppeling met ruimtelijke ordening

In het geval van Vogelpark en omgeving betreft het Waarde-Archeologie 6.

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met de aanduiding Waarde-Archeologie 6 met een oppervlakte van 10.000 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Er is geen reden aan te nemen dat in dit plangebied een ontwikkeling zal plaatsvinden die groter is dan 10.000 m². De koppeling met archeologie wordt hier dan ook losgelaten en zal niet op de plankaart of in de regels worden opgenomen.

2.1.6 Conclusie

Het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving is volgend aan het beleid zoals verwoord in diverse rijks provinciale, regionale en gemeentelijke nota's. Aan de in dit bestemmingsplan voorkomende onderwerpen uit het bovenstaande beleid wordt op alle punten voldaan.

3. RUIMTELIJKE ANALYSE/GEBIEDSVISIE

3.1 Bebouwing

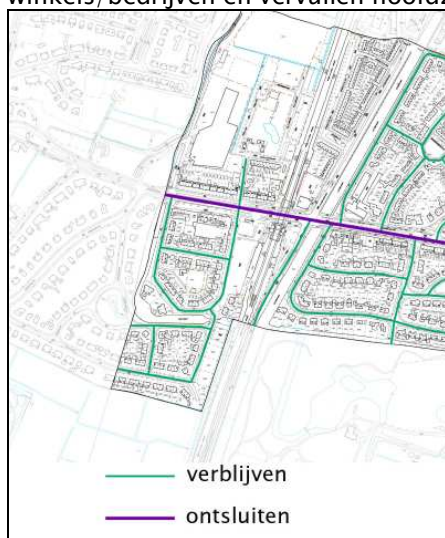
Het gebied heeft overwegend een woonfunctie. De woningen zijn hoofdzakelijk van het type twee-onder-één-kap, afgewisseld met vrijstaande woningen of blokken van drie of vier woningen. De dichtheid aan de Zandvoortselaan is wat hoger. Aan de Schollevaarlan ligt nog bestaande bebouwing. De nieuwbouw is gerealiseerd in de periode 2006-2010 en bestaat uit vrijstaande huizen, twee-onder-een-kap woningen, blokken van drie of vier woningen in het duurdere segment. Daarbij zijn er urban villa's met dure appartementen en een langgerekt appartementengebouw waar voornamelijk sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

3.2 Verkeer en vervoer

Autoverkeer

Binnen het plangebied komen volgens het wegategoriseringsplan geen gebiedsontsluitingswegen voor. Direct langs het gebied loopt wel een gebiedsontsluitingsweg, de Zandvoortselaan. Deze weg, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, heeft een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie voor het plangebied. De Zandvoortselaan behoort tot de drukste wegen van de gemeente. De intensiteit is ruim 18.000 motorvoertuigen per etmaal (telling 2003).

De wegen die in het plangebied voorkomen zijn in het categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen hoofdzakelijk een verblijfsfunctie.



Wegcategorisering autoverkeer Heemstede

In het plangebied is een woonwijk met circa 290 woningen gerealiseerd, het Vogelpark. Om deze woningen goed te ontsluiten, en de doorstroming op de Zandvoortselaan te waarborgen is een aantal maatregelen genomen. Zo is de verkeersregeling op het kruispunt Zandvoortselaan–Leidsevaartweg aangepast en is op het kruispunt Zandvoortselaan–Stormvogelweg–Roemer Visscherplein een voorrangsplein aangelegd.

Fietsers en voetgangers

Binnen het plangebied liggen geen fietsroutes die onderdeel uitmaken van het Fietsrouten netwerk Heemstede. Langs de Zandvoortselaan ligt wel een dergelijke fietsverbinding.



Fietsrouten netwerk Heemstede

Voor voetgangers is geen apart netwerk gedefinieerd. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen het plangebied voor alle voetgangers goed te bereiken zijn.

Openbaar Vervoer

Binnen het plangebied liggen geen openbaar vervoer-verbindingen. Wel ligt het NS-Station Heemstede/Aerdenhout in de directe nabijheid. Daarnaast gaan de volgende buslijnen langs het plangebied:

- Lijn 3 (Heemstede, NS – Haarlem, Kennemer Gasthuis)
- Lijn 4 (Heemstede, De Glip – IJmuiden aan Zee);
- Lijn 80 (Zandvoort – Amsterdam);
- Lijn 90 (Den Haag CS – Haarlem NS);
- Lijn 680 (Aerdenhout – Zwanenburg).

Parkeren

In het gebied rondom het NS-station is betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders ingevoerd. Met deze maatregel beoogt de gemeente de beschikbare parkeerplaatsen evenredig te verdelen onder de gebruikers. Het gebied is verdeeld in 7 sectoren (A t/m F en K) waarbij voor elke sector specifieke parkeerregels gelden.

Binnen het plangebied liggen twee betaald parkeersectoren: A en D.

3.3 Winkelgebied Zandvoortselaan

Het winkellint Zandvoortselaan valt niet binnen het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving, maar is wel ondersteunend voor het gebied. Het deel ten westen van de spoorlijn is een compact winkelgebied en functioneert goed. Het gebied krijgt een nieuwe impuls door de realisatie van de woningen van Vogelpark.

3.4 Milieu

Onderzoek is verricht naar de diverse milieu-effecten in het plangebied.

3.4.1 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 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. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Als een project voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De normen zijn niet veranderd. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

Zwavel (SO₂): 125 µg/m³

Stikstofdioxide: 40 µg/m³

Fijn stof (PM 10): 40 µg/m³

Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m³

Benzeen: 10 µg/m³

Lood: 0,5 µg/m³

Beoordeling plan

In het bestemmingsplan wordt de huidige situatie opgenomen, er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gezien het gegeven dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat bij het plan sprake is van vrij lage achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide. Bovendien blijkt uit de door de Milieudienst IJmond opgestelde rapportage van luchtkwaliteit over het jaar 2006 dat in de gehele gemeente Heemstede geen overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide optreden.

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

3.4.2 Geluid

Het bestemmingsplan zal de bestaande situatie vastleggen. Er wordt niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, dus er worden in het plangebied ook geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

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

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones. Binnen de zone moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt hebben geen zone.

Wegen net buiten het plangebied met een relatief grote verkeersintensiteit en dus geluidproductie zijn:
de Zandvoortselaan.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen bij het College van B&W van de gemeente Heemstede.

Railverkeerslawaai

De spoorlijn Leiden – Haarlem loopt langs het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde op een nieuwe geluidgevoelige bestemming, waarvoor met een hogere waarde procedure bij het College van B&W van de gemeente Heemstede ontheffing kan worden verkregen, is 68 dB.

Industrielawaai

Het bestemmingsplan ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaaï

Het bestemmingsplan ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Er geldt daar een hoogtebeperking voor gebouwen van 145 meter.

Het bestemmingsplan 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.

3.4.3 Externe veiligheid

Bij de vaststelling van het besluit als bedoeld in artikel 3.1 Wro – op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten– wordt conform artikel 5 van het BEVI de grenswaarde, zijnde 10–6 per jaar respectievelijk de richtwaarde, zijnde 10–6 per jaar in acht genomen.

In de toelichting op dit besluit wordt conform artikel 13 van het BEVI in elk geval vermeld: de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken het groepsrisico per inrichting op het tijdstip dat het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van groepsrisico.

Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord–Holland

De provincie Noord–Holland heeft een toetsingskader groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen (oktober 2005). Aan de hand van het stappenschema wordt het advies verder uitgewerkt.

Stap 1 activiteiten met gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

In de nabijheid van de planlocatie Vogelpark en omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen.

Transport

over de weg: de gemeente Heemstede heeft geen routing vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld.

door een buisleiding: n.v.t.

over het water: n.v.t.

over het spoor: baanvak 70 Haarlem – Leiden. Over dit tracé rijden geen ketelwagens met gevaarlijke stoffen.

In het PF EV–II is, aan de hand van een herkomst en bestemmingenonderzoek, de huidige situatie in beeld gebracht voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

De uitkomst van het onderzoek geeft aan de er LPG en propaan langs het plangebied worden vervoerd, over de Zandvoortselaan.

Stap 2a Plaatsgebonden risico

De Zandvoortselaan is een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur). Het aantal LPG-transporten is heel veel minder dan 8.000/jaar, waardoor de weg geen 10-6 PR-contour heeft.

Stap 2b invloedsgebied.

Bij het geven van een oordeel over een ruimtelijk plan wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt berekend als het ruimtelijk plan in een zone van 200 meter aan weerszijden van de (rand van de) route ligt. Het plangebied voldoet aan deze randvoorwaarde.

Stap 3 groepsrisico

Wanneer de combinatie van aantallen LPG-tankwagens (<100/jaar) en de inwonerdichtheid lager is dan die in de tabel (< 100 inw/ha), wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden*.

Conclusie

Het ruimtelijke plan (bestemmingsplan Vogelpark en omgeving) is getoetst aan de in artikel 5, tweede lid grenswaarde van 10-6 per jaar. Het bestemmingsplan voldoet hier aan.

* Vuistregel uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG `98

3.4.4 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (met daarin de Habitatrichtlijn geïncorporeerd) en de Provinciaal Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermd natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Beschermd Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken. Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Situatie

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

3.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

VNG- publicatie

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen.

De afstanden in de VNG- publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geluidgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende 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 beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden. Het toetsen van het plan bestaat uit:

Het toetsen van de afstanden van de te bouwen bedrijven aan de reeds bestaande gevoelige objecten, en

het toetsen van de afstanden van de bestaande bedrijven aan de te bouwen gevoelige objecten.

Situatie

In het plangebied zijn in het kader van een goede ruimtelijke scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten enerzijds en woon- en recreatiefuncties (gevoelige objecten) anderzijds geen bestaande knelpunten.

3.4.6 Bodem

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik, kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald.

De bouwvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bodemkwaliteitskaart

Er is een voor het plangebied een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Hierdoor kan in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook mag grond met een gelijke kwaliteit vrij worden hergebruikt binnen het gebied van de kaart.

Advies bodem

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden.

3.4.7 Conclusies

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen, derhalve heeft het plan geen invloed op de verkeersintensiteiten van de buiten het plangebied gesitueerde verkeerswegen. Op grond van artikel 7 (lid 3 onder a) van het Besluit luchtkwaliteit hoeven besluiten die geen invloed op de luchtkwaliteit hebben, niet te worden getoetst aan de grenswaarden van het besluit. Uit de rapportage over het jaar 2006 blijkt dat in Heemstede geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden.

Wegen net buiten het plangebied met een relatief grote verkeersintensiteit en dus geluidproductie zijn de Leidsevaartweg en de Zandvoortselaan. De spoorlijn Leiden – Haarlem loopt langs het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn. Het bestemmingsplan ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen bij het College van B&W van de gemeente Heemstede. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde op een nieuwe geluidgevoelige bestemming, waarvoor met een hogere

waarde procedure bij het College van B&W van de gemeente Heemstede ontheffing kan worden verkregen, is 68 dB.

Het ruimtelijke plan is getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar in artikel 5 tweede lid van het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het bouwplan voldoet hier aan.

Het opstellen van een flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen.

In het plangebied zijn in het kader van een goede ruimtelijke scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten enerzijds en woon- en recreatiefuncties (gevoelige objecten) anderzijds geen bestaande knelpunten.

Daar de bestemmingen in het gebied onveranderd blijven dient er voor wat de bodem betreft geen onderzoek plaats te vinden.

3.5 Water

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'. De resultaten van deze gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek en van voortschrijdende kennis en inzicht vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In het Waterbeleid 21e eeuw is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit en veiligheid.

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Rijnland heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan maatregelpakketten waarmee de waterkwaliteit in Rijnland verbeterd. 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 zullen worden beschreven in een Waterplan dat onderdeel zal uitmaken van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011–2015. Dit Waterplan zal worden opgesteld in samenwerking met 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.

Oppervlaktewater

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerd worden op het boezempeil van NAP –0,60 m. Het boezempeil is een streefpeil.

In het gebied liggen een aantal wateren. Het betreft de watergangen in Vogelpark. Deze watergangen zullen na de overdracht van het openbare gebied aan de gemeente worden beheerd door de Gemeente Heemstede.



Figuur 1: stroomrichting water in watergangen

Het water heeft geen duidelijke stroomrichting (zie fig. 1). Het water in de watergangen in de wijk Vogelpark staat door middel van twee duikers in verbinding met de Houtvaart.

Er wordt gestreefd naar een goede waterkwaliteit. Er wordt 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.



Figuur 2: Aangesloten vlakken, daken en openbare weg, op de hemelwaterafvoerleiding. Het afgekoppeld oppervlak is in het groen aangegeven.

Waterketen

Alle panden in het gebied zijn aangesloten op de riolering. De riolering in het plangebied is gescheiden aangebracht. Het regenwater van de straten is afgekoppeld van de riolering. Dit betekent dat het regenwater via hemelwaterleidingen direct afgevoerd wordt naar de watergangen. Het komt dus niet in het vuilwaterriool terecht. In gebieden waar het

straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigingen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater (zie figuur 2).

De daken van de woningen binnen het plangebied zijn ook afgekoppeld van de riolering en lozen via de hemelwaterafvoerleidingen direct op het oppervlaktewater.

Het is van belang dat geen uitlogende materialen (bijv. koper, zink, uitlogende bitumen of uitlogend hout) voor de dakbedekking, dakgoten en regenpijpen worden gebruikt, omdat deze materialen verontreinigingen veroorzaken in het water en de waterbodem.

Grondwater

Het plangebied is een voormalige polder. De polder is opgehoogd en er zijn watergangen gegraven. Deze watergangen hebben een drainerende werking op de grondwaterstand. In het oostelijk deel van de Schollewaard is een drainageleiding aangebracht. Deze drainageleiding watert af op de naastliggende watergang.

Compensatieregeling

Door een toename van verhard oppervlak in een gebied komt er meer hemelwater tot afstroming. Daardoor moet er bij een toenemende verharding ook meer waterpartijen aangelegd worden. Het Nederlandse waterbeleid in de 21e eeuw heeft als uitgangspunt dat er meer ruimte gereserveerd wordt voor het bergen van water en dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Hierdoor zal een gematigde aanvoer van water naar de boezem optreden, waardoor er geen plotselinge peilstijgingen ontstaan en de kans op wateroverlast kleiner wordt.

Door 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.).

Nieuwe ontwikkelingen en waterbeheer

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

In de nieuwe bestemmingsplannen voor Heemstede wordt een uitbreidingsmogelijkheid voor aan en bijgebouwen opgenomen van max. 70 m² per perceel. Daarbij wordt gesteld dat er altijd een ruimte van 25 m² open moet blijven. Om te kijken wat de consequenties zijn van deze uitbreiding voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water, is gekeken hoe deze uitbreidingsmogelijkheid zich verhoudt tot de huidige uitbreidingsmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Deze vergelijking is gemaakt in onderstaand kader.

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

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

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

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 geïnfiltrerd of wanneer dit niet mogelijk is wordt het water in een waterpartij of watergang in het gebied geborgen. Het water van de woningen moet gescheiden worden aangeleverd. In het gebied moet een gescheiden systeem (hemelwaterleiding en vuilwaterriool) worden aangebracht. Het is mogelijk dat ook een drainageleiding moet worden aangelegd, afhankelijk van de locatie binnen Heemstede.

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.

Overige aspecten met betrekking tot water

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

3.6 Spelen/Recreatie

In het plangebied komt een speelvoorziening. Dit komt voort uit de vrijstelling ex. artikel 19lid 2 WRO (oud). Deze speelvoorziening is opgenomen binnen de bestemming 'Groen'.

3.7 Kabels en leidingen

In het plangebied loopt een waterleiding. In de regels is deze leiding als dubbelbestemming opgenomen. De ligging van de leidingen frustreert de uitvoering van dit plan op geen enkele wijze.

3.8 Archeologie

Het plangebied valt binnen het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede onder het regime: "plannen groter dan 10.000m² en dieper dan 40cm" Deze gebieden zijn recent verstoord en liggen niet op de strandwal. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van 'De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.' Deze standaard, opgesteld door de DURP¹-partners, heeft als doel meer eenheid te brengen in de opbouw en in de presentatie van bestemmingsplannen. Ook is het bestemmingsplan voorzien van de codering IMRO-2008 waardoor het plan digitaal uitwisselbaar is. Per 1 januari 2010 is het verplicht dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en te raadplegen. De heemstedse plannen zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.2 Digitale verbeelding (plankaart)

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 vergunningvrije 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

¹ Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen

bestemming 'Wonen' te laten vallen. Binnen de bestemming 'Wonen' bevindt zich nu een bouwvlak waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbebouwing. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond en ook mogen bijgebouwen niet worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep. Dit is expliciet in de regels opgenomen.

Grens Tuin-Wonen

In vele bestemmingsplannen in Heemstede ligt de grens tussen de bestemming Tuin en Erf (in de nieuwe bestemmingsplannen valt dit onder de bestemming 'Wonen') op verschillende afstanden achter de voorgevel. Bij sommige woningen ligt de afstand op 3 meter achter de voorgevel terwijl de grens bij andere woningen op 6 meter achter de voorgevel ligt. Het vergunningvrije bouwen biedt echter, als aan een serie voorwaarden wordt voldaan, de mogelijkheid om al vanaf 1 meter achter de voorgevel beperkt te bouwen. Vanwege deze ontwikkeling en de huidige ongelijkheid in bestemmen is opnieuw onderzocht welke afstand een stedenbouwkundig wenselijk straatbeeld zou opleveren. Uitgangspunt is dat in het straatbeeld een duidelijk onderscheid aanwezig moet zijn tussen de hoofdgebouwen die aan de straat liggen en de bijgebouwen die meer op de achtergrond liggen. Een in Heemstede veel voorkomende maat is 3 meter achter de voorgevel. Deze afstand biedt voldoende bouw mogelijkheden en waarborgt het hierboven beschreven gewenste straatbeeld. Bovendien wordt met deze afstand aansluiting gevonden op het vergunningvrije bouwen; de afstand tot de voorgevel mag dan groter zijn maar het bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld weer meer ruimte tot het bouwen in de perceelgrens dan het vergunningvrije bouwen biedt. Er is dan ook voor gekozen de afstand van 3 meter achter de voorgevel in heel Heemstede als uitgangspunt te hanteren; uiteraard kan deze afstand in individuele gevallen afwijken om bestaande rechten te waarborgen.

Maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing

In de vrijstelling voor het Vogelpark is opgenomen dat er maximaal 50 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen mag worden gebouwd. Met dien verstande dat een bouwperceel voor niet meer dan 30% mag worden bebouwd. In de in 1985 opgestelde aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften zijn de erfbebouwingsregelingen opgenomen voor het gedeelte van de woningen tussen Vogelpark en de Zandvoortselaan. Deze regeling houdt in: op de bestemming 'Erf' mag nu (net als in de meeste bestemmingsplannen in Heemstede) bij een tussenwoning maximaal 30% van het perceel tot een maximum van 30m² bebouwd worden. Bij een eindwoning is dit, veelal door middel van een vrijstelling, 40% met een maximum van 40m². Het vergunningvrije bouwen is erop gericht de burger meer vrijheid te geven bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en biedt naast de mogelijkheden binnen een bestemmingsplan de mogelijkheid om nog meer te bebouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van het oppervlakte van 70 m² is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig wenselijk is.

In twee bestemmingsplannen in Heemstede wordt een erfbebouwingsregel met een bouwmogelijkheid van 75 m² gehanteerd. In dit bestemmingsplan is er in overleg met het Hoogheemraadschap voor gekozen het maximum aan erfbebouwing te stellen op 70 m². Omdat het hier veelal gaat om vrij grote kavels en een volledig bebouwd klein kavel een stedenbouwkundig onwenselijk beeld oplevert is ervoor gekozen in de nieuwe bestemmingsplannen een regeling aan deze erfbebouwingsregeling toe te voegen: er mag 70m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond of een aan-huis-gebonden beroep worden uitgeoefend.

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. In het geval van Vogelpark en omgeving is een erker van twee meter diep toegestaan. 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.

4.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen, specifieke regels per bestemming en bijzondere bepalingen.

Inleidende bepalingen

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, waarbij 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 betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

Overige bepalingen

Anti-cumulatiebepaling

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 voorgescreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

In dit artikel zijn ontheffingsbepalingen 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 deze ontheffingmogelijkheid zal, in tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen, terughoudend worden omgegaan en worden getoetst aan de opgestelde criteria.

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 het vorige bestemmingsplan 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.

Bestemmingen

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, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen zijn niet geoorloofd; 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;
- plankaart, verklaring en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, welke 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;
- planschade moet zoveel mogelijk worden beperkt;
- 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;
- **Ontheffing van de bouwregels (in voorkomend geval):** hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels;
- **Gebruiksregels:** hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen; om discussie op een aantal onderdelen te voorkomen zijn een aantal onderdelen, die als strijdig worden beschouwd, expliciet vermeld; de opsomming is geen uitputtende regeling;
- **Ontheffing gebruiksregels (in voorkomend geval):** hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- **Aanlegvergunning (in voorkomend geval):** hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is;

Algemene beleidsmatige uitgangspunten

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 in de nieuwe bestemmingsplannen wel toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, dit was voorheen niet toegestaan, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. Deze dakkapellen mogen niet zijn gelegen aan de openbare weg of aan het openbaar groen.

Dakterrassen

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

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

Beleid voor seksinrichtingen

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

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

Ook uit het oogpunt van ruimtelijke ordening worden regels gesteld.

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

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

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

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

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

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

Ondergronds bouwen vastgelegd

Op dit moment is er in de bestemmingsplannen niets geregeld voor het onderbouwen van het perceel zoals kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt voorgesteld dat er onder het gehele bouwblok een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid

onthefing 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.

Specifieke bestemmingen in het bestemmingsplan Vogelpark en omgeving

Bedrijf-1

Conform de standaarden en regels bestemmingsplannen 2008 worden nutsvoorzieningen bestemd binnen de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming Bedrijf 1 zijn aan- en uitbouwen toegestaan.

Centrum-2

Aan de Zandvoortselaan zijn drie percelen met de bestemming Centrum 2. Binnen deze bestemming gelden geen beperkingen qua gebruik voor de functies en activiteiten die een goede centrumontwikkeling bevorderen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, maar ook dienstverlening, beperkte horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijven categorie 1 en 2, praktijkruimten en woningen. In de verdiepingsslagen is uitsluitend wonen toegestaan. Ook is een culturele ruimte hobbymatig gebruik toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Cultuur en Ontspanning - culturele ruimte hobbymatig gebruik", hiervoor is in het verleden vrijstelling verleend.

Tuin

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

Groen

De plantsoenen en oevers binnen het plangebied worden aangeduid met de bestemming Groen. Bouwen is hier niet toegestaan.

Verkeer

Alle verkeers- en verblijfsgebieden. Bouwen is alleen toegestaan in de bouwvlakken. Voor bruggen is de aanduiding brug opgenomen.

Water

Voor waterlopen en oevers. Steigers worden niet toegestaan om het open karakter van het water te behouden.

Wonen

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming Wonen. Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep. Aan-huis-gebonden beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in

overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
Opgenomen wordt dat 25% met een maximum van 75 m² wordt toegestaan voor het aan-huis-gebonden beroep. Het oorspronkelijke hoofdgebouw is vastgelegd in een bouwvlak op de bestemming Wonen. Het deel buiten het bouwvlak is bedoeld voor de tuin en erfbebouwing. Ook wordt binnen de bestemming Wonen een veterinaire kliniek voor paarden toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk: veterinaire kliniek". Hiervoor is in het verleden vrijstelling verleend.

Leiding-Water

Door het plangebied loopt een waterleiding. Deze is aangegeven op de bestemmingsplankaart. Het is niet mogelijk te bouwen op deze gronden. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Er is een risicoanalyse uitgevoerd naar de mogelijkheden voor planschade. Voor het nu voorliggende plangebied is geconstateerd dat de voorliggende regels op onderdelen tot planschade zouden kunnen leiden. In het kader van de voorzienbaarheid is in oktober 2008 besloten dat dit bestemmingsplan een jaar later opgesteld zal worden. Hiertoe is een publicatie opgenomen in de Heemsteder. Een ieder die nog gebruik zou willen maken van de vervallen rechten heeft daar tot en met de terinzagelegging gebruik van kunnen maken. Zo komt de claim op planschade te vervallen, zo wijst de jurisprudentie uit. Omdat er verder geen ontwikkelingen in dit plan worden opgenomen worden daar geen risico's genomen.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening is overleg gevraagd met de volgende instanties:

- 1 De provincie Noord-Holland;
- 2 De VROM inspectie
- 3 Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden;

Al deze instanties geven aan geen problemen te zien in dit bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland heeft al tijdens het proces rond het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest (waar dit gebied toen nog onderdeel van uitmaakte) aangegeven geen problemen te hebben met dit plan. De VROM inspectie heeft aangegeven dat de spoorlijn Haarlem-Leiden een nationaal belang betreft. Gezien het feit dat voor deze locatie al een artikel 19 lid 2 WRO(oud) procedure is doorlopen waarbij zaken als geluid vanwege de spoorlijn zijn onderbouwd, is overleg met de VROM inspectie niet nodig. Het hoogheemraadschap heeft per brief laten weten de uitgangspunten van de gemeente Heemstede te onderschrijven.

Inspraak ex artikel 1.3.1 Bro

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan Vogelpark en omgeving voor te bereiden bekend gemaakt. In de bekendmaking is een beschrijving gegeven van de voornemens van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van het gebied en is de periode aangegeven waarbinnen het mogelijk was zienswijzen over het voornemen naar voren te brengen. De bekendmaking is op gepubliceerd in Heemstede Nieuws en elektronisch beschikbaar gesteld. Een overzicht van de ingekomen reacties is hieronder opgenomen.

1. C.L. Zwaan, apotheker, Aerdenhout Apotheek B.V. Zandvoortselaan 162, Heemstede.
Inspraakreactie: Kan de gemeente de consequenties aangeven van het voornemen in de huidige situatie en bij eventuele overdracht van de apotheek?

Gemeente reactie: De apotheek krijgt de bestemming Centrum 2. Binnen deze bestemming gelden geen beperkingen qua gebruik voor de functies en activiteiten die een goede centrumontwikkeling bevorderen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, maar ook dienstverlening, beperkte horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijven categorie 1 en 2, praktijkruimten en woningen. In de verdiepingslagen is uitsluitend wonen toegestaan. De apotheek past binnen deze bestemming, en ook bij overdracht kan het gebruik als apotheek op de begane grond worden voortgezet.

2. De heer H. van Cann en mevrouw J. Koopman, Zandvoortselaan 190, Heemstede
Inspraakreactie: De heer Cann en mevrouw Koopman hebben het huis gekocht mede op basis van de omschrijving in het kadastrale bericht: Huis, erf, kantoor. De bestemming Wonen met een aan-huis-gebonden beroep is een beperktere bestemming dan de omschrijving van het kadastrale object: huis, erf en kantoor.

Gemeente reactie: De bestemming van het perceel Zandvoortselaan 190 is altijd woning geweest. De bestemming kantoor komt niet voor in de huidige plannen voor uw perceel. Een kadastraal uittreksel is niet leidend hierin, dat is het bestemmingsplan. Uit onze archieven is niet gebleken dat er in het verleden een ontheffing is verleend van het bestemmingsplan ten behoeve van de bestemming kantoor. In de nieuwe systematiek is er voor gekozen de woningen te bestemmen met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag u in het hoofdgebouw een aan-huis-gebonden beroep uitoefenen.

Informatieavond

Op 20 januari 2010 is een informatieavond georganiseerd waarbij de principes van het plan werden toegelicht. Vervolgens hebben alle aanwezigen de gelegenheid gekregen vragen te stellen over hun eigen perceel.

Zienswijzen bestemmingsplan

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven over dit bestemmingsplan.

Er is tijdens de ter inzage termijn één zienswijze binnen gekomen:
Deze luidt als volgt:

“Citaat uit het concept bestemmingsplan Vogelpark en omgeving:

4.3 Gebruiksregels

4.3.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- f. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
- g. het gebruik van een bijgebouw voor een aan-huis-verbonden beroep.

Indien onder een bijgebouw verstaan wordt de bestaande garage bij de woning dan maak ik bezwaar tegen het bepaalde in paragraaf 4.3.f en 4.3. e. Dit omrede van het feit dat bij de koop van de woningen in het Vogelpark uitdrukkelijk bepaald is dat de garage als woonruimte mag worden ingericht en als zodanig ook geïsoleerd is. Een aantal bewoners hebben de garage als woonruimte ingericht en in gebruik. Voor degenen die dit [nog] niet gedaan dient deze mogelijkheid te blijven bestaan voor toekomstige doeleinden zoals bijvoorbeeld bedrijf aan huis of de zorg voor ouderen door de garage als "Granny Flat" in te richten.

Bij afwijzing van dit bezwaar ontstaat planschade.”

Reactie gemeente:

Het begrip bijgebouw is als volgt gedefinieerd: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat daaraan ondergeschikt is;

Indien de garage bouwkundig verbonden is met de woning en daarmee ook in verbinding staat is het een aanbouw. Deze mag worden bewoond en daar mag een aan huis-gebonden beroep in worden uitgeoefend. De door de indiener van deze zienswijze aangegeven mogelijkheden kunnen dan ook binnen dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Echter een garage die niet in verbinding staat met de woning is een bijgebouw en mag niet worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep.

Deze zienswijze geeft geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen

De toelichting is op het volgende punt aangepast:

Per 1 juli 2010 is de DSM Agro bij Ijmuiden uit de risicokaart gehaald. Er is dus geen risico meer van deze inrichting. Het gestelde hierover is uit het de toelichting gehaald.

De regels van dit bestemmingsplan zijn aangepast op de volgende punten:

Enkele regels waren niet conform de standaarden regels vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) gemaakt. In dat kader is de redactie van diverse regels aangepast.

Er is een begrip "bestemmingsplan" toegevoegd;
aan-huis-verbonden is gewijzigd in aan-huis-gebonden;
het begrip Gevellijn is aangepast;
het begrip Nutsvoorziening is aangepast;

regel 2.2 f is eruitgehaald wegens het ontbreken van relevantie;

de ontheffing ten behoeve van de onderbouwing is losgekoppeld en onder de kop ontheffing bouwregels geplaatst;

de ontheffing ten behoeve van seksinrichtingen is gewijzigd van 40% naar 25% in het kader van het gelijkstellen met het aan-huis-gebonden beroep;

artikel 8.2.2b is eruitgehaald vanwege het ontbreken van een maatvoeringsaanwijzing op de verbeelding;

strafbepaling is er uitgehaald omdat dit in de Wet ruimteklijke ordening is geregeld;

de algemene procedurebepalingen zijn er uitgehaald omdat dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt opgenomen.