



## Ontwerp PROJECTBESLUIT

Dossiernummer:

### De gemeenteraad van de gemeente Heemstede

beschikkende op de aanvraag van : Stichting Sint Jacob  
wonende / gevestigd : Floris van Adrichemlaan 15  
te : Haarlem  
die is gedagtekend op : 6 juli 2010  
en is ontvangen op : 6 juli 2010  
om op het perceel, kadastraal bekend : gemeente Heemstede, sectie B, nummers  
9844 (ged.) 7851, 7849, 9842, 9843  
en plaatselijk bekend : Burgemeester van Lennepweg 35 te Heemstede  
te bouwen : een complex met 97 woningen, 6 groepswoon-  
ingen voor 7 personen psychogeriatric, een wijkcentrum,  
een wijkservicepunt en de hiervoor noodzakelijke  
(nuts-) voorzieningen

### en het volgende overwegende

#### Inleiding

Stichting Sint Jacob, hierna te noemen SSJ, heeft een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een complex met 97 woningen, 6 groepswoon-ingen voor 7 personen psychogeriatric, een wijkcentrum, een wijkservicepunt en de hiervoor noodzakelijke (nuts-)voorzieningen gelegen aan de Burgemeester Van Lennepweg 35 te Heemstede. Deze aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden".

In geval van strijdigheid met het bestemmingsplan kan het plan (project) mogelijk worden gemaakt door middel van het nemen van een projectbesluit. Dit betreft een bevoegdheid van de

gemeenteraad. De raad kan een projectbesluit nemen indien de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is de aanvraag om de bouwvergunning tevens een verzoek tot het nemen van een projectbesluit. De aanvraag is voorzien van een door een terzake deskundig bureau (Adviesbureau RBOI uit Rotterdam) opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is mede gebaseerd op diverse door terzake deskundige bureaus opgestelde rapporten. De aanvraag bouwvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn achter dit besluit gevoegd en maken hiervan onderdeel uit.

## **Beschrijving project**

### Gebouw Nieuw Overbos

- Het voorgestelde nieuwe gebouw bestaat uit 3 vleugels.
- De vleugels hebben een hoogte van 7, 9 en 11 bouwlagen (ondergrondse parkeerkelder, begane grond en 5, 7 en 9 verdiepingen) en bouwhoogtes van ca. 20 m, 26 m en 32 m.
- De 3 vleugels zijn in de ondergrondse parkeerkelder, op de begane grond en voor wat betreft de westelijke en zuidelijke vleugel op de eerste verdieping met elkaar verbonden.
- Het gebouw is op 4 plekken aan de Burgemeester Van Lennepweg-zijde toegankelijk (1 hoofdentree en 3 aparte toegangen voor de woningen).
- De parkeerkelder is vanaf de Burgemeester Van Lennepweg op 1 plek toegankelijk.

### Buitenruimte

- Het terrein is vanaf de Burgemeester Van Lennepweg op 2 punten voor auto's toegankelijk: een toegang naar de parkeerkelder en een toegang naar het gebouw en de hiervoor gelegen parkeerplaats.
- De directe omgeving van het gebouw is voorzien van een verhard voorplein, rijstroken van en naar de parkeergelegenheden, een parkeerplaats en wandelpaden.
- Het groen in de omgeving van het gebouw bestaat uit hagen, gazon, ruig gras, ondergroei en bomen.
- Het aanwezige reliëf zal veranderen. Ten behoeve van het reliëf wordt op enkele punten gebruik gemaakt van keerwanden.
- Een aantal bomen zal moeten wijken voor het plan. Er zal een aantal nieuwe bomen worden gepland.

### Programma

- 97 woningen.
- 6 psychogeriatrische groepswoningen (à 7 kamers + algemene ruimtes/terras).
- Wijkcentrum thuiszorg.
- Wijkservicepunt.
- Parkeerplaatsen: in de parkeerkelder 154 plaatsen en op maaiveld 54 plaatsen. De mogelijkheid bestaat dit aantal op maaiveld uit te breiden tot 79 plaatsen.

### Eigendom

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • 77 woningen + parkeerplaatsen:           | Syntrus Achmea Vastgoed |
| • 20 woningen + parkeerplaatsen:           | Stichting Sint Jacob    |
| • 7 pg. groepswoningen + parkeerplaatsen:  | Stichting Sint Jacob    |
| • wijkcentrum thuiszorg + parkeerplaatsen: | Stichting Sint Jacob    |
| • wijkservicepunt + parkeerplaatsen:       | Syntrus Achmea Vastgoed |
| • bos/buitenruimte + parkeerplaatsen:      | Stichting Sint Jacob    |

### Verhuur

- Alle 97 woningen worden (eventueel met parkeerplaats) door initiatienemer en Syntrus Achmea Vastgoed verhuurd.
- De woningen worden verhuurd aan mensen met een zorgvraag of een verwachte zorgvraag. Om er voor te zorgen dat het complex blijvend op zorg gericht is heeft SSJ een voorkeurspositie bij het toewijzen van alle woningen aan haar klantgroep.

Alleen indien SSJ niet kan voorzien in de doelgroep, is het mogelijk om andere huurders toe te laten.

#### Exploitatie

SSJ en Syntrus Achmea overleggen met enkele partijen over het wijkcentrum en wijkservicepunt. Het betreft onder meer een uitbater voor het restaurant (+ thuismaaltijdservice), een apotheker en fysiotherapeut.

### **Juridisch kader**

Op de aanvraag is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

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

De mogelijkheid bestaat om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening te nemen.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt bij de raad. De raad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Gelet op de grootte en maatschappelijke impact van onderhavig project, heeft de gemeenteraad zijn bevoegdheid niet gedelegeerd.

Een projectbesluit kan door de gemeenteraad worden genomen indien deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### **Beoordeling aanvraag projectbesluit / ruimtelijke onderbouwing**

Ten behoeve van het projectbesluit is bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is het volgende overwogen.

#### **Beleid**

##### Strijdigheid met geldend bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden

In § 3.1 van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt de geldende bestemmingsplanregeling aangegeven. In § 3.2 wordt correct aangegeven op welke punten het plan voor Nieuw Overbos afwijkt van het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden.

##### Geldend beleid

In § 4.1 en § 4.2 van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven welk beleid van het rijk en provincie Noord-Holland op het plan voor Nieuw Overbos van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met enig beleid van het rijk of de provincie. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland onderschrijven in hun brief van 17 februari 2010 deze conclusie voor wat betreft het provinciale beleid. Deze conclusie is gebaseerd op het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009. Op 21 juni 2010 is de structuurvisie voor Noord-Holland vastgesteld. Het plan is hiermee eveneens niet in strijd.

In § 4.3 wordt een overzicht gegeven van het geldende gemeentelijke beleid (m.u.v. het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, zie § 3.1). Het plan voor Nieuw Overbos is hiermee niet in strijd. Over deze conclusie ten aanzien van de Nota Wonen later meer.

#### **Stedenbouwkundige inpassing**

In § 5.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een complete beschrijving gegeven van de bestaande situatie en in § 5.1.2 van de nieuwe stedenbouwkundige situatie, zowel van het gebouw, het omliggende terrein en de bebouwing in de omgeving.

- *Oppervlakte, volume en hoogte*

In het kader van de beoordeling of het plan voor Nieuw Overbos stedenbouwkundig acceptabel is, is het oppervlak, volume en hoogte van het bouwwerk dat op dit moment aanwezig is, dat wat het oude bestemmingsplan Natuurgebieden toeliet, dat wat het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden toelaat en daar waar nu om wordt verzocht onderzocht.

	Nu aanwezig	Voormalig best.plan Natuurgebieden	Vigerend best.plan Landgoederen en Groene Gebieden	Plan Nieuw Overbos
<b>Oppervlakte begane grond (footprint)</b>	2.825 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>	2.823 m <sup>2</sup>
<b>Volume (bovengronds)</b>	35.125 m <sup>3</sup>	101.500 m <sup>3</sup>	± 79.000 m <sup>3</sup>	61.539 m <sup>3</sup>
<b>Hoogte</b>	35 m	35 m	35 m	32 m

Uit het schema blijkt dat het volume van Nieuw Overbos aanzienlijk minder is dan het volume dat was en is toegestaan.

Het oppervlakte blijft ten opzichte van hetgeen aanwezig is en toegestaan was ongeveer gelijk. Ten opzichte wat nu toegestaan is daalt het aantal m<sup>2</sup> aanzienlijk.

De maximale hoogte die in het bestemmingsplan Natuurgebied was toegestaan, in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is toegestaan en dat nu aanwezig is, bedraagt 35 m. De hoogte van het gewenste gebouw is maximaal 32 m. Deze hoogte manifesteert zich op andere plekken.

- *Ligging ten opzichte van gebouwen in de omgeving*

De oostelijke vleugel komt dicht bij de Burgemeester Van Lennepweg en hiermee bij de woningen aan de Laan van Dick Laan. Gelet op de hoogte van dit deel van het gebouw (± 20 m) en de afstand die aanwezig blijft tussen het nieuwe gebouw en de woningen (± 35 m) wordt dit acceptabel geacht.

De westelijke vleugel van het nieuwe gebouw komt dicht bij het gebouw van Kennemeroord te liggen. De afstand tussen het nieuwe gebouw ter plaatse van de bestaande serre en Kennemeroord wordt ± 85 m in plaats van ± 95 m nu. De afstand tussen de bestaande flat en Kennemeroord wordt ± 90 m in plaats van ± 95 m nu. Gelet op de nu bestaande toestand en vanwege de resterende afstand van 85-90 m en de tussen de gebouwen aanwezige begroeiing en accidentatie wordt dit aanvaardbaar geacht.

De zuidelijke vleugel van het nieuwe gebouw komt enigszins dicht bij het gebouw van Kennemerduin te liggen. Het bestaande gebouw bevindt zich op ± 85 m van Kennemerduin. Volgens het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden mag tot ± 80 m worden gebouwd. De afstand tussen het plan voor Nieuw Overbos en Kennemerduin zal ± 75 m zijn. Gelet op de nu bestaande toestand en vanwege de resterende afstand tussen de gebouwen aanwezige begroeiing en accidentatie wordt dit aanvaardbaar geacht.

- *Zon – en schaduwwerking*

In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing is een schaduwberekening voor de nieuwe situatie alsmede de bestaande situatie opgenomen (versie 1 juli 2010). § 5.1.2 Beschrijft wat de schaduwwerking is van het nieuwe gebouw. Van belang zijn Kennemeroord en twee woongebouwen aan de Laan van Dick Laan ten oosten en noordoosten van Nieuw Overbos.

- Kennemeroord: Op de peildatum 21 december zal tussen 10.00 uur en 16.00 uur de schaduw van Nieuw Overbos over een groot deel van Kennemeroord draaien. Per plaats zal circa 1,5 uur schaduwwerking aan de orde zijn. Op andere momenten in het jaar zal deze schaduwwerking minder of niet aanwezig zijn. Kennemeroord ligt overigens ook in de schaduwwerking van het deels hoger gelegen bosgebied tussen Nieuw Overbos en Kennemeroord. Ook het bestaande Overbos geeft schaduwwerking op Kennemeroord. Op de peildatum 21 december veroorzaakt het bestaande gebouw tussen 10.00 uur en 16.00 uur per plaats 1 uur schaduw op Kennemeroord.
- Woongebouwen Laan van Dick Laan: Deze gebouwen ondervinden nauwelijks enige extra schaduwwerking van het nieuwe gebouw. Ook nu ondervindt deze gebouwen op enkele momenten enige schaduwwerking van het bestaande gebouw en de aanwezige beplanting.

- *Uitzicht nieuwe situatie vanuit Kennemeroord*  
Bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing geeft een impressie van het zicht vanuit Kennemeroord op Nieuw Overbos. Deze impressie geeft het zicht aan in de avond en in de winter wanneer de bomen geen blad dragen.

In § 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waarom het gebouw zoals aangevraagd stedenbouwkundig aanvaardbaar is op deze locatie. Hierbij is de ligging van het solitaire gebouw in een buitenplaats- of landgoedachtige setting, maar ook de ligging aan de rand van een woonwijk overwogen. Geconcludeerd wordt dat het gebouw passend wordt geacht op deze locatie. Met deze conclusie wordt ingestemd.

De schaduwwerking van Nieuw Overbos is vanwege de ruime afstand tot de omliggende bebouwing gering en ten opzichte van de huidige situatie nihil. Dit wordt aanvaardbaar geacht. Het uitzicht vanuit Kennemeroord zal vanwege de grote afstand tot de nieuwe bebouwing en de hiertussen gelegen accidentatie, bomen en andere vegetatie niet of nauwelijks wijzigen en wordt aanvaardbaar geacht.

Geconcludeerd wordt dat er geen stedenbouwkundige redenen zijn om geen medewerking te verlenen aan het project.

Vermeld wordt nog dat het nu aanwezige gebouw in het algemeen niet als fraai wordt beschouwd.

### **Landschap**

Bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing bevat 2 varianten voor de terreininrichting voor de directe omgeving van het nieuwe gebouw. Variant 1 gaat uit van 54 parkeerplaatsen op het voorterrein van het gebouw, variant 2 gaat uit van 82 parkeerplaatsen (zie ook onderdeel parkeren). Beide varianten zijn aanvaardbaar. In § 5.1.2 wordt een beschrijving van de terreininrichting gegeven. Voor de terreininrichting geldt (beide varianten) dat het solitaire gebouw en het parkeerterrein op natuurlijke wijze wordt ingebed in het bos. Voor het parkeerterrein geldt dat de hier geparkeerde auto's door de langs de Burgemeester Van Lennepweg wal ( $\pm 2,50$  m hoog) met begroeiing niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn vanaf de straat.

### **Welstand**

Het ontwerp is op donderdag 3 december 2009 besproken in de Commissie Welstand. De commissie vraagt bij de verdere uitwerking van het plan nadere aandacht voor de inpassing in het landschap, de materialisering en detaillering. De commissie ziet de verdere uitwerking met vertrouwen tegemoet.

Het definitieve ontwerp is besproken in de Commissie Welstand van 19 augustus 2010. De commissie is enthousiast over het ontwerp. Het ontwerp voldoet ruimschoots aan het in de Woningwet gestelde criterium van "redelijke eisen van welstand".

### **Verkeer**

Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft een studie gedaan naar de verkeersgeneratie van Nieuw Overbos (Inschatting verkeersgeneratie "Het Overbos", kenmerk AMW028/Anf/0090, 17 november 2009; bijlage 14 ruimtelijke onderbouwing). § 5.5 Van de ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van dit rapport. Nieuw Overbos zal voor verkeer worden ontsloten vanaf de Burgemeester Van Lennepweg. Het verkeer zal vanaf hier via de Oude Posthuisstraat, Kerklaan of Koediefslaan naar de Herenweg of Heemsteedse Dreef gaan. Dit wijzigt niet en opzichte van de huidige situatie.

Van belang is het aantal motorvoertuigen. Het huidige Overbos genereert op een gemiddelde werkdag 408 motorvoertuigen per etmaal. Nieuw Overbos zal op een gemiddelde werkdag 581 tot 713 motorvoertuigen per etmaal genereren, derhalve 173 tot 305 motorvoertuigen per etmaal extra. Het rapport concludeert dat 713 autobewegingen niet zullen zorgen voor een verkeersknelpunt in de nabijheid van het plangebied.

§ 5.5 Concludeert dat de ontsluiting van Nieuw Overbos voor zowel het autoverkeer als het langzaamverkeer goed is te noemen. De verkeersveiligheid rondom de locatie is eveneens voldoende gewaarborgd. Het aspect verkeer staat Nieuw Overbos derhalve niet in de weg. Met deze conclusie wordt ingestemd.

### **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is door de gemeente berekend aan de hand van de geldende normen ASVV/CROW (bijlage 2 behorende bij bijlage 16 van de ruimtelijke onderbouwing).

Het aantal parkeerplaatsen is mede gebaseerd op de parkeernorm voor dure woningen (2,1 parkeerplaats/woning). Het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt dan 237. Gelet op de doelgroep van de 97 woningen (ouderen/mensen met hulpvraag) wordt een lagere parkeernorm voor de woningen reëel geacht. De norm voor de woningen is gesteld op 1,8 parkeerplaats/woning, er zijn op basis van deze norm 208 parkeerplaatsen nodig. Deze 208 parkeerplaatsen worden direct gerealiseerd (154 in parkeerkelder, 54 op maaiveld). Indien blijkt dat de 97 woningen door een andere doelgroep dan ouderen/hulpbehoevenden wordt bewoond (hetgeen mogelijk is op basis van dit projectbesluit) en dit leidt tot een probleem, kan de gemeente op basis van een te sluiten overeenkomst van de exploitant verlangen dat het aantal parkeerplaatsen dient te worden uitgebreid tot 237. Hiermee is in het aanvaardbare inrichtingsplan al rekening gehouden.

### **Water**

In § 5.6 geeft een beschrijving van het aspect water. De § is onder meer in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld. In het voorlopig wateradvies van het hoogheemraadschap, verzoekt het schap haar beleid op te nemen in de op te stellen ruimtelijke onderbouwing. Dit is deels gebeurd. Het volgende beleid is niet in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen:

#### **Keur en Beleidsregels**

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

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

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

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

[http://www.rijnland.net/beleid/keur\\_2009](http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009) en

<http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>.

Vorenstaand is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Van het hoogheemraadschap is op 14 september 2010 positief wateradvies ontvangen. Het ontwerpprojectbesluit wordt op grond van de Wro toegezonden aan het hoogheemraadschap.

### **Archeologie**

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad de archeologienota "Toekomst voor het verleden" vastgesteld. In deze nota is op de archeologische waardenkaart aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. Voor de projectlocatie is onderzoek noodzakelijk voor ontwikkelingen > 70 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Dit is aan de orde.

Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft bureauonderzoek verricht (Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van locatie Het Overbos gemeente Heemstede, 26 maart 2009; bijlage 5 ruimtelijke onderbouwing). Dit onderzoek concludeert dat er noodzaak is voor een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door Becker & Van de Graaf bv (Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Nieuw Overbos, Heemstede, gemeente Heemstede, 17 mei 2010, bijlage 6 ruimtelijke onderbouwing). Dit onderzoek concludeert dat gelet op de recente graafwerkzaamheden, aanvullende archeologische maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Dit rapport is overeenkomstig de archeologienota ter beoordeling voorgelegd aan de archeologisch senioradviseur. Het advies van de senior archeoloog is op 7 september 2010 ontvangen. De senior archeoloog is het met de conclusie van het rapport eens dat archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is.

## **Ecologie**

In het kader van de planvorming van Nieuw Overbos is door Royal Haskoning een ecoscan uitgevoerd (Ecoscan Overbos te Heemstede, 19 maart 2009; bijlage 7 ruimtelijke onderbouwing). Voorts is een ecologische inspectie uitgevoerd vanwege te kappen bomen (Ecologische inspectie te kappen bomen Overbos te Heemstede, 29 april 2010; bijlage 8 ruimtelijke onderbouwing). Tenslotte heeft er een nader vleermuizenonderzoek plaatsgevonden (Uitkomst voorjaarsonderzoek vleermuizen Overbos te Heemstede, 23 juni 2010; bijlage 9 ruimtelijke onderbouwing).

Geconcludeerd wordt dat het initiatief Nieuw Overbos geen effect heeft op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Zuid-Kennemerland.

Voor het initiatief is vooralsnog geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet. Aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten starten. Er zijn geen kraamkolonies en/of zomerverblijven van vleermuizen in de te kappen bomen en in het te slopen gebouw aanwezig. Er zijn ook geen boombewonende vleermuizen waargenomen. De kans dat er op andere momenten dan dat er onderzoek heeft plaatsgevonden verblijven van vleermuizen worden gevonden lijkt niet bijzonder groot. Ten aanzien van de aanwezige reigerkolonie stellen de rapporten dat deze zich niet in de te kappen bomen bevindt. De vogels mogen tijdens de broed niet worden gestoord door sloop- of kapactiviteiten in de omgeving.

Uit de toegezonden stukken blijkt dat ecologie onder voorwaarden geen belemmering is voor het initiatief. De Milieudienst IJmond bevestigt dit in het advies van 9 september 2010.

## **Bomen**

Door Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten is een inventarisatie gemaakt van de nu aanwezige bomen (bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing). Vanwege het nieuwe gebouw zal een aantal van deze bomen dienen te worden gekapt (zie kaplijst bijlage 2. Deze zijn aangegeven op de bij de aanvraag bouwvergunning behorende tekening Themakaart Kaplan (kenmerk T01, d.d. 16 juni 2010). De te kappen bomen hebben in de inventarisatie de beoordeling redelijk, matig, slecht/dood gekregen. Een 7-tal bomen met de beoordeling goed dient te worden gekapt. Voor het kappen van de bomen is (voor zover noodzakelijk) een kapvergunning aangevraagd. In de te verlenen kapvergunning zal een herplantplicht worden opgenomen voor 52 bomen. Deze worden gepland overeenkomstig de bij de aanvraag bouwvergunning behorende tekening Themakaart Bomenplan (kenmerk T02, d.d. 16 juni 2010).

Met het kap- en bomenplan wordt ingestemd.

## **Milieu**

- *Bedrijven en milieuhinder*  
§ 5.4.1 van de ruimtelijke onderbouwing concludeert dat er vanwege de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare milieuhinder optreedt en het aspect bedrijven en milieubeheer de ontwikkeling niet in de weg staat. Het advies van de Milieudienst IJmond van 1 juni 2010 (gebaseerd op de gelijklopende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen heeft.
- *Bodem*  
In 2005 voor de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Burg. Van Lennepweg Heemstede, mei 2005; bijlage 10 ruimtelijke onderbouwing). § 5.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing beschrijft dit onderzoek en de hieruit getrokken conclusies. De Milieudienst IJmond heeft deze rapportage beoordeeld. Het advies van de milieudienst van 3 juni 2010 stelt dat in zowel de grond als het grondwater geen van de onderzochte parameters en geen asbest is aangetroffen. De dienst concludeert dat het rapport als representatief wordt beschouwd en er geen aanvullend bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.
- *Externe veiligheid*  
Uit de aanvraag blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan Nieuw Overbos. De Milieudienst IJmond (9 september 2010) en RBOI (16 september 2010) hebben over dit onderwerp geadviseerd dat deze conclusie correct is.

- *Duurzaam bouwen*  
Het project dient te voldoen aan de in het Bouwbesluit aangegeven eisen met betrekking tot duurzaam bouwen. De aanvraag bouwvergunning tweede fase zal aan deze bepalingen worden getoetst. §5.4.3 van de ruimtelijke onderbouwing noemt diverse (extra) duurzaamheidsmaatregelen die door de aanvrager zullen worden toegepast.
- *Luchtkwaliteit*  
§ 5.4.6 van de ruimtelijke onderbouwing concludeert dat de Wet luchtkwaliteit de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Het advies van de Milieudienst IJmond van 1 juni 2010 (gebaseerd op de gelijklopende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen heeft.
- *Schiphol*  
In § 5.4.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos buiten het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingsbesluit en buiten de 20 Ke-contour uit de Nota Ruimte ligt. Schiphol vorm daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.
- *Wegverkeerslawaaï*  
§ 5.4.8 van de ruimtelijke onderbouwing concludeert dat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Het advies van de Milieudienst IJmond van 1 juni 2010 (gebaseerd op de gelijklopende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen heeft.

### **Volkshuisvesting**

In § 4.3.5 wordt terecht aangegeven dat de Nota Volkshuisvesting het beleidsuitgangspunt bevat dat waar mogelijk 22% sociale woningbouw wordt gebouwd. Het plan voor Nieuw Overbos voldoet niet aan dit beleid.

Tijdens de onderhandelingen over de vorming van een nieuw college van B&W (2010) is besproken dat dit beleid zal worden gewijzigd. De gemeenteraad zal te zijner tijd worden voorgesteld dit uitgangspunt te schrappen. Anticiperend op dit nieuwe beleid wordt in onderhavig project niet vastgehouden aan dit beleid en kan worden ingestemd met het niet realiseren van 22% sociale woningbouw.

Voorts geldt de 22%-norm als gemiddelde voor heel Heemstede. Omdat er enkele projecten binnen Heemstede zijn gebouwd die een overmaat aan sociale woningbouw hebben, bestaat de mogelijkheid om bij onderhavig project de 22%-eis niet toe te passen.

Om het project Nieuw Overbos "bereikbaar" te maken, heeft de gemeente de eis gesteld dat een deel van de woningen een huurprijs dienen te hebben van < € 1.300 (prijsspeil 2008). Aan deze eis voldoet 22% (= 21 woningen) van de woningen. Indien de 42 PG-woningen worden meegerekend heeft 44% van de woningen een huurprijs van < € 1.300 (prijsspeil 2008). Het project Nieuw Overbos voorziet in de aanwezige behoefte voor wat betreft duurdere huurwoningen met zorg. Deze woningen zijn in Heemstede nog niet aanwezig.

### **Exploitatie-overeenkomst**

Op grond van artikel 6.12 e.v. Wro dient voor dit plan een grondexploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld. Hierin worden de diverse kosten (limitatief opgesomd in artikel 6.2.4 Bro) die bij het grondexploitatieplan dienen te worden betrokken opgesomd (incl. ramingen planschade). Er hoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (bijv. door een overeenkomst). Stichting Sint Jacob en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over een dergelijke overeenkomst. Deze zal binnenkort worden ondertekend.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het project wordt voor rekening en risico uitgevoerd door initiatiefnemer. In de exploitatie overeenkomst is overeengekomen dat eventuele planschade door de gemeente kan en zal worden verhaald op initiatiefnemer.



### **Resultaten vooroverleg**

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 17 februari 2010 bekend gemaakt dat het projectbesluit voor Nieuw Overbos. De mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is door diverse personen/instanties gebruik gemaakt.

Ook is op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Rijnland en betrokken dienst van de provincie. Het ministerie van VROM hoeft geen overleg voor plannen die niet van nationaal belang zijn.

In bijlage 1 van dit besluit is een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijzen en adviezen met hierop een reactie.

De reacties geven geen aanleiding de voorbereiding van het projectbesluit te stoppen.

### **Conclusie ten aanzien van het projectbesluit**

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het projectbesluit kan worden genomen.

## **Besluiten**

Het projectbesluit Nieuw Overbos, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0397.PBoverbos-0101.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig zoals dit als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikt is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie xxxxxx.

Heemstede,  
datum besluit:  
datum verzending:

De raad voornoemd,

de griffier,                      de voorzitter,

Bijlage 1

Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Provincie Noord-Holland (17 februari 2010)</i>	
In het streekplan Noord-Holland Zuid is het betrokken gebied aangeduid als "stedelijk gebied". Het ligt binnen de rode contouren. Het voornemen geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Van deze reactie wordt kennis genomen.
<i>Hoogheemraadschap Rijnland (12 maart 2010)</i>	
Verzocht wordt meegezonden beleid op te nemen in ruimtelijke onderbouwing projectbesluit	Het meegezonden beleid is gedeeltelijk opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Het deel van het in bijlage 1 van de brief genoemde beleid dat niet is opgenomen (Keur- en beleidregels) dient als ingelast te worden beschouwd.
Beleid ten aanzien van toename verhard oppervlak wordt aangegeven. Verzocht wordt tabel in onderbouwing op te nemen met hierin aangegeven verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie. Aangeven hoe bij toename > 500 m2 dit wordt gecompenseerd.	De tabellen zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is voor advies toegezonden aan het hoogheemraadschap. Er is nog geen positief wateradvies ontvangen. Alvorens dit advies is ontvangen zal de gemeenteraad het projectbesluit niet kunnen nemen.
Voorkeur wordt gegeven aan het toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater.	Er zal volledige afkoppeling plaatsvinden.
Aangegeven dient worden of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP en welke hoeveelheid afvalwater de afvalzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.	Berekening van het rioolstelsel heeft uitgewezen dat de kleine toename in afvalwater geen probleem zal opleveren voor de rwzi.
Ten aanzien van de verwerking van hemelwater heeft preventie de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen afvalwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken.	Hier is rekening mee gehouden.
<i>M. Veeze, Oude Posthuisstraat 38 (24 januari 2010)</i>	
De hoogbouw Nieuw Overbos werkt ontsierend, horizonvervuilend en verstoort het landschapsbeeld, ook vanuit de Oude Posthuisstraat. De torens maken inbreuk op de kleinschaligheid van het gebied.	Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw en fraaie architectuur goed in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het bouwplan vergroot het te bebouwen	Het te bebouwen oppervlakte (bovengronds) wordt niet

oppervlak en ook de te verbindende verharde paden en het benodigde parkeerterrein verkleinen het groene gebied.	vergroot ten opzichte van de nu aanwezige en toegestane te bebouwen oppervlakte. In § 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat het verhard oppervlak buitenterrein (totaal +/- bebouwing) verminderd van 1.640 m <sup>2</sup> tot 1.203 m <sup>2</sup> (excl. grasparkeren).
De verlichting van het gebouw zal in de avonduren constant zichtbaar zijn.	Uit het gebouw zal inderdaad licht schijnen. Dit is in de huidige situatie niet anders. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de woningen Oude Posthuisstraat is minimaal ± 190 m (afstand met woning bezwaarmaker ± 240 m). Deze afstand is zodanig dat Nieuw Overbos geen onaanvaardbare lichthinder zal veroorzaken in de Oude Posthuisstraat.
Het aantal verkeersbewegingen wordt vergroot.	In § 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos in de "worst-case" situatie 305 motorvoertuigen per etmaal extra zal genereren ten opzichte van de huidige situatie. Dit levert geen mogelijk verkeersknelpunt op in de nabijheid van het plangebied. Concreet betekent dit dat er ongeveer 31 motorvoertuigen meer in het drukste uur ("spits") aanwezig zal zijn dan nu. Deze voertuigen verdelen zich vanaf Nieuw Overbos in zuidelijke en noordelijke richting. Dit geringe aantal extra verkeersbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.
<i>R. de Wildt, Laan van Dick Laan 79 (26 januari 2010 en 2 februari 2010)</i>	
De gemeente Heemstede helpt mee aan het vullen van de zakken van projectontwikkelaars. Gewezen wordt op soortgelijke projecten elders in het land.	De gemeente toetst de aanvraag overeenkomstig artikel 3.10 Wro aan het aspect goede ruimtelijke onderbouwing. Het gegeven dat aan het plan door initiatiefnemers geld wordt verdiend is niet van belang.
<i>C.A.M. Matzka, Laan van Dick Laan 90 (23 februari 2010)</i>	
De bouw van nieuw Overbos betekent waardedaling van de omliggende appartementen.	Niet valt in te zien dat de vervanging van de aanwezige bebouwing van Het Overbos en/of hetgeen het geldende bestemmingsplan nu toestaat door Nieuw Overbos leidt tot waardedaling van woningen in de omgeving. Indien dit toch gebeurt, bestaat de mogelijkheid om te verzoeken om planschade.
De nieuwbouw wordt te groot geacht, vermindert toetreding daglicht in omliggende woningen en gaat ten koste van natuur.	Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit gebouw wordt niet te groot voor deze locatie geacht. Gelet op de locatie van het aanwezige hoge gebouw van Het Overbos en de locatie van het geplande hoge gebouw, zal het geplande hoge gebouw de daglichttoetreding in het woongebouw van bezwaarmaker niet verminderen ten opzichte van de huidige situatie. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren

	gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. De bouw van Nieuw Overbos gaat niet ten koste van natuur.
<i>M. Vermeulen, Burgemeester van Lennepweg 90 (25 februari 2010)</i>	
De nieuwbouw betekent het einde van de oude reigerkolonie, maar in feite ook van het bosgebied.	De ruimtelijke onderbouwing geeft duidelijkheid ten aanzien van de in de nabijheid van het plangebied aanwezige reigers. Vanwege de bouw van Nieuw Overbos zullen geen bomen worden verwijderd waarin reigernesten aanwezig zijn. De reigernesten mogen tussen eind januari en tot in juni niet worden verstoord. Kap en sloop dienen daarom buiten deze periode plaats te vinden. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Niet valt in te zien waarom het aanwezige bosgebied teniet wordt gedaan door Nieuw Overbos.
Bouwwolume is met 30% vergroot ten opzicht van wat eerder is verteld en de aarden wal is er nooit gekomen. Het nieuw gebouw dient op dezelfde locatie te worden gebouwd en het bouwwolume dient gelijk te blijven.	Onbekend is wat eerder tegen bezwaarmaker is gezegd en door wie. Het geldende bestemmingsplan is echter duidelijk. Oppervlakte, volume en hoogte worden ten opzichte hiervan verkleind. Aangenomen wordt dat de aarden wal waar bezwaarmaker op doelt de wal is langs de Gerit Barger VMBO. Deze bevindt zich buiten het projectgebied. Zoals blijkt uit de aanvraag zal in het projectgebied tussen Burgemeester Van Lennepweg en de aan te leggen parkeerplaats een aarden wal met begroeiing worden gerealiseerd.
<i>P. van Eeten, Laan van Dick Laan 79 (22 februari 2010)</i>	
Elk van de drie vleugels dient met minimaal 2 verdiepingen te worden verlaagd.	Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw, hoogte en fraaie architectuur goed in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Van de cultuurhistorische waarde van het bos blijft niet veel over.	In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Niet valt in te zien waarom de cultuurhistorische waarde van het aanwezige bosgebied teniet wordt gedaan door Nieuw

	Overbos.
Gevreesd wordt voor verkeersoverlast. Voorgesteld wordt eenrichtingsverkeer in te voeren op de Burgemeester Van Lennepweg van zuid naar noord.	In § 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos in de “worst-case” situatie 305 motorvoertuigen per etmaal extra zal genereren ten opzichte van de huidige situatie. Dit levert geen mogelijk verkeersknelpunt op in de nabijheid van het plangebied. Concreet betekent dit dat er ongeveer 31 motorvoertuigen meer in het drukste uur (“spits”) aanwezig zal zijn dan nu. Deze voertuigen verdelen zich vanaf Nieuw Overbos in zuidelijke en noordelijke richting. Dit geringe aantal extra verkeerbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn. In de vergadering van B&W van 26 mei 2009 is besloten om het voornemen om eenrichtingsverkeer op de Burgemeester Van Lennepweg in te stellen niet door te zetten.
Kop van de lage deel van de standwal meer substantie geven. Diverse bomen behouden (kastanje en hoge naaldbomen). Muur, straattegels en straatmeubilair verwijderen.	Bij de aanvraag om bouwvergunning en in de ruimtelijke onderbouwing is een terreininrichtingsplan opgenomen voor de directe omgeving van Nieuw Overbos. Door uitvoering van dit plan wordt het gebouw en het hiervoor gelegen parkeerterrein goed in de omgeving ingebed. Op het terrein aan de zijde van de Burgemeester Van Lennepweg worden 52 bomen geplant, onder meer op de aan te leggen wal langs de straat. Ten behoeve van de bouw zal een aantal bomen dienen te worden gekapt. Voor het kappen van de bomen is (voor zover noodzakelijk) een kapvergunning aangevraagd. In de te verlenen kapvergunning zal een herplantplicht worden opgenomen voor de 52 bomen.
Duidelijk scheiding bos en straat realiseren, alsmede duidelijk ingang bos.	Door uitvoering van het terreininrichtingsplan wordt een duidelijke scheiding bos en straat gerealiseerd en wordt goed duidelijk waar het bos toegankelijk is.
<i>J. de Vries, Laan van Dick Laan 85 (25 februari 2010)</i>	
Verzocht wordt om aan te geven wat de invloed is van het gebouw op de bezonning van het gebouw Laan van Dick Laan 73-108.	In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing is een schaduwberekening van de nieuwe situatie opgenomen.
In de rapporten wordt geen melding gemaakt van de plannen van de gemeente om van de Burgemeester Van Lennepweg een 1-richtingsweg te maken.	In de vergadering van B&W van 26 mei 2009 is besloten om het voornemen om eenrichtingsverkeer op de Burgemeester Van Lennepweg in te stellen niet door te zetten.
<i>T. van Winden-Schep en C. Beijen, Kennemeroord 38 (4 maart 2010)</i>	
De massaliteit van de nieuwe bebouwing past niet in de omgeving. De afwijkingen met het geldende bestemmingsplan zijn groot. Gepleit wordt voor een gebouw waarvan de rooilijnen naar het Sorghbosch niet worden overschreden en van maximaal 5 bouwlagen.	Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw en fraaie architectuur goed in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau

	<p>SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op.</p>
<p>De wijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen wordt onvoldoende gemotiveerd. Belangen van SSJ en projectontwikkelaar worden zwaarder gewogen dan die van de ruimtelijk ordening.</p>	<p>In § 4.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat huidig rijksbeleid (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) gericht is op zelfstandige woningen, waarbij de woningen levensloopbestendig worden ingericht en de zorgaanbieder in de directe omgeving aanwezig is. De belangen van de projectontwikkelaar worden niet zwaarder gewogen dan die van de ruimtelijke ordening. Het plan dient te voldoen aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>Het bouwplan heeft nadelige invloed op het bos en de directe woonomgeving (uitstraling en verkeersdruk).</p>	<p>Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw en fraaie architectuur goed in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op.</p> <p>Niet valt in te zien dat het nieuwe gebouw een onaanvaardbare nadelige invloed heeft op de omgeving.</p> <p>In § 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos in de "worst-case" situatie 305 motorvoertuigen per etmaal extra zal genereren ten opzichte van de huidige situatie. Dit levert geen mogelijk verkeersknelpunt op in de nabijheid van het plangebied. Concreet betekent dit dat er ongeveer 31 motorvoertuigen meer in het drukste uur ("spits") aanwezig zal zijn dan nu. Deze voertuigen verdelen zich vanaf Nieuw Overbos in zuidelijke en noordelijke richting. Dit geringe aantal extra verkeerbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.</p>
<p>De onderkeldering gaat ten koste van een groot aantal bomen.</p>	<p>Vanwege het bouwplan zal een aantal bomen dienen te worden gekapt. Deze bomen zijn in overwegende mate van matige of redelijke kwaliteit. Er zullen 52 nieuwe bomen worden geplant.</p>
<p><i>C. Scholtens, M. van Slooten, H. Geysens, Tj. Veerman, Laan van Dick Laan 103 (16 maart 2010)</i></p>	
<p>Gebouw te hoog en massaal en in strijd met bestemmingsplan Landgoederen en</p>	<p>Het vorige bestemmingsplan liet het nu aanwezige grootschalige gebouw alsmede een forse uitbreiding toe. Het</p>

Groene Gebieden.	nu geldende bestemmingsplan laat het eerder geplande eveneens grote gebouw toe. In beide gevallen was er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan. Dit solitaire gebouw in het kleine bosgebied past door de gekozen opzet met drie vleugels op een onderbouw en fraaie architectuur goed in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Er worden teveel waardevolle bomen gekapt of beschadigd.	Vanwege het bouwplan zal een aantal bomen dienen te worden gekapt. Deze bomen zijn in overwegende mate van slechte, matige of redelijke kwaliteit. Er worden 7 bomen verwijderd die als goed zijn beoordeeld. Er zullen 52 nieuwe bomen worden geplant. Voor het kappen van de bomen is een kapvergunning aangevraagd (voor zover noodzakelijk).
Er is geen toezicht op de bouwactiviteiten en deze activiteiten hebben negatieve invloed op leefomgeving van dier en mens (o.a. fijnstof).	Sloop van een bestaand gebouw en het aldaar oprichten van een nieuw gebouw zijn normale activiteiten. De sloop- en bouwactiviteiten zullen tijdelijk (enige) overlast veroorzaken voor bewoners in omgeving van het projectgebied. Door middel van afspraken, onder meer vastgelegd in de te verlenen sloopvergunning, met de initiatiefnemer zal door de gemeente getracht worden deze overlast tot een minimum te beperken. Toezicht op de bouwplaats is evenals bij iedere andere bouwplaats een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Om schade aan fauna te voorkomen zullen bepaalde werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden.
Leefomgeving dieren, w.o. reigerkolonie wordt verstoord.	In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden, is door Adviesbureau SAB in 2004 in opdracht van de gemeente onder meer onderzocht binnen welk gebied bebouwing voor Het Overbos kan worden toegestaan. Dit zoekgebied is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. De ruimtelijke onderbouwing geeft duidelijkheid ten aanzien van de in de nabijheid van het plangebied aanwezige reigers. Vanwege de bouw van Nieuw Overbos zullen geen bomen worden verwijderd waarin reigernesten aanwezig zijn. De reigernesten mogen tussen eind januari en tot in juni niet worden verstoord. Kap en sloop dienen daarom buiten deze periode plaats te vinden. Niet valt in te zien dat het nieuwe gebouw een onaanvaardbare nadelige invloed heeft op de omgeving en/of reigerkolonie.
Toename verkeer op al heel drukke Burgemeester Van Lennepweg.	In § 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos in de "worst-case" situatie 305 motorvoertuigen per etmaal extra zal genereren ten opzichte van de huidige situatie. Dit levert geen mogelijk verkeersknelpunt op in de nabijheid van het plangebied. Concreet betekent dit dat er ongeveer 31 motorvoertuigen meer in het drukste uur ("spits") aanwezig zal zijn dan nu. Deze voertuigen verdelen zich vanaf Nieuw Overbos in zuidelijke en noordelijke richting. Dit geringe aantal extra verkeerbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.
Verkeersmaatregelen (drempels, 30	De Burgemeester Van Lennepweg wordt binnenkort 30

km/u) om fijnstof percentage te doen afnemen.	km/uur zone. Dit vindt plaats in het kader van de verkeersveiligheid. De Wet luchtkwaliteit staat het project niet in de weg. Het fijnstof percentage valt binnen de hiervoor gelden norm.
Graag meer sociale woningen.	Er komen geen sociale huurwoningen. Het project bevat wel 42 psychogeriatrische woningen en 21 woningen in het "bereikbaar" segment. Anticiperend op nieuw beleid en gelet op het aanwezige percentage sociale woningbouw wordt dit aanvaardbaar geacht.
<i>VvE Kennemeroord, Kennemeroord 7 (19 februari 2010 e.v.)</i>	
In de vergadering van de Raadscommissie Ruimte is door de verantwoordelijk wethouder gerefereerd aan de bouw van Kennemeroord in relatie tot het vorige plan voor Het Overbos (= SSJ gaat akkoord met minder m2 en m3 ten gunste van Kennemeroord). De huidige bewoners van Kennemeroord kunnen echter niet gehouden worden aan afspraken waarbij zij niet betrokken zijn. De argumentatie van de gemeente hiervoor is niet helder.	Over dit onderwerp is met bezwaarmaker gecorrespondeerd. Indien de gemeente in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden het vorige, op dat moment voorliggende plan (vrijstellingsverzoek) voor Het Overbos zou opnemen in het bestemmingsplan, zou SSJ een aanzienlijk aantal m2 en m3 inleveren ten opzichte van het toen geldende bestemmingsplan Natuurgebieden. Er zou dan sprake (kunnen) zijn van planschade. SSJ diende te verklaren dat zij geen planschade bij de gemeente zouden claimen. In hun brief van 13 september 2005 verklaart SSJ af te zien van het indienen van planschade. Hiermee werd de weg geopend voor de bouw van Kennemeroord omdat deze door SSJ ingeleverde m2 en m3 gebruikt konden worden voor de nieuwbouw van Kennemeroord (raadsbesluit 29 september 2005). Bezwaarmaker heeft gelijk indien deze stelt dat de VvE niet gebonden is aan afspraken die anderen hebben gemaakt. Het is echter voor het college en de gemeenteraad toegestaan de plannen voor Nieuw Overbos in het hierboven geschetste perspectief te beoordelen en hiernaar te handelen.
De westelijke vleugel (parallel aan Kennemeroord) wordt 31 m hoog en bevindt zich op 85 m van Kennemeroord. Deze vleugel verhindert dat er in de winter gedurende 4 maanden direct zonlicht Kennemeroord bereikt. Gevraagd wordt op enkel een vleugel van 21 m hoog toe te staan.	De stelling dat Kennemeroord vanwege het nieuwe gebouw gedurende 4 maanden geen direct zonlicht zal krijgen is niet waar. Uit het in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen schaduwberekening blijkt dat op 21 december, als de zon het laagst staat, de schaduw van het nieuwe gebouw per plaats van meten ± 1,5 uur aanwezig is. Op andere momenten zal de schaduw korter of niet aanwezig zijn. In de huidige situatie is de schaduw van het nu aanwezige gebouw op 21 december ± 1 uur per plaats van meten aanwezig. Hierbij is nog geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige bomen.