



PROJECTBESLUIT

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 groepswoningen
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 groepswoningen 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 RBO 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 psychogeriatric 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.

Gebruik

- Kelder: parkeren en bergingen
- Begane grond:
 - zuidvleugel → wijkservicepunt
 - oostvleugel → wijkcentrum thuiszorg
 - westvleugel → psychogeriatrische groepswoonruimten
 - centraalpunt → centrale hal
- 1^e Verdieping:
 - zuidvleugel → psychogeriatrische groepswoonruimten
 - oostvleugel → wonen
 - westvleugel → psychogeriatrische groepswoonruimten
 - centraalpunt → psychogeriatrische groepswoonruimten
- 2e t/m 9e verdieping:
 - zuidvleugel → wonen (t/m 7^e verdieping)
 - oostvleugel → wonen (t/m 5^e verdieping)
 - westvleugel → wonen (t/m 9^e verdieping)
 - centraalpunt → niet aanwezig

Eigendom

- 77 woningen + parkeerplaatsen: Syntrus Achmea Vastgoed
- 20 woningen + parkeerplaatsen: Stichting Sint Jacob
- 7 pg. groepswoonruimten + 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. Dit is ambtelijk bevestigd door de provincie Noord-Holland. 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
Oppervlakte begane grond (footprint)	2.825 m ²	2.900 m ²	3.850 m ²	2.823 m ²
Volume (bovengronds)	35.125 m ³	101.500 m ³	± 79.000 m ³	61.539 m ³
Hoogte (max.)	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.

De oppervlakte blijft ten opzichte van hetgeen aanwezig is en toegestaan was ongeveer gelijk. Ten opzichte van wat nu toegestaan is daalt het aantal m² 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 en is anders gepositioneerd. 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 ruime 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.

Initiatiefnemer heeft genoemde schaduwberekening uitgebeid. De bestaande en nieuwe toestand worden hierin op alle momenten van het jaar met elkaar vergeleken (versie 2, augustus 2010).

- *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 geconcludeerd dat 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. 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 worden 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. Geconcludeerd wordt dat beide varianten het gebouw en de noodzakelijke parkeerplaatsen landschappelijk goed inpassen.

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". De conclusie van de welstandcommissie wordt overgenomen.

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 Heemstedse 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 de met SSJ afgesloten 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 of te 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://vwww.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 is op grond van de Wro toegezonden aan het hoogheemraadschap. Op 8 december 2010 heeft het hoogheemraadschap nogmaals een positief wateradvies gegeven.

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 m² 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 het broedseizoen 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 gelijkkluidende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen te hebben.
- *Bodem*
In 2005 is voor de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend 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 gelijkkluidende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen te hebben.

- *Schiphol*
In § 5.4.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat Nieuw Overbos buiten het beperkingengebied uit het Luchthaveninddelingsbesluit 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 gelijkkluidende § in de concept ruimtelijke onderbouwing van 13 april 2010) stelt de dienst over dit aspect geen opmerkingen te hebben.

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. Dit wordt bevestigd in het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009 (Explica in opdracht ministerie VROM, juni 2009). Hieruit blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo gericht op het meergezinssegment (= appartementen).

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 op 16 november 2010, respectievelijk 17 november 2010 een overeenkomst ondertekend.

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt voor rekening en risico uitgevoerd door initiatiefnemer. Op verzoek van de raadscommissie Ruimte heeft SSJ de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010) vertrouwelijk aan de commissie toegezonden. Een "gekuiste" versie van de notitie is door SSJ openbaar gemaakt. Uit deze notitie blijkt dat het bouwplan haalbaar is. In de exploitatie overeenkomst is overeengekomen dat eventuele planschade door de gemeente kan en zal worden verhaald op initiatiefnemer.

Resultaten vooroverleg (inspraak)

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 wordt voorbereid. 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 heeft aangegeven geen overleg te wensen 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 hebben geen aanleiding gegeven de voorbereiding van het projectbesluit te stoppen.

Vorbereidingsprocedure (ontwerp-projectbesluit)

Op grond van artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening jo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is op 27 oktober 2010 bekend gemaakt dat het ontwerp-projectbesluit met bijbehorende stukken vanaf 28 oktober 2010 voor een periode van 6 weken in het raadhuis ter inzage ligt. Deze stukken zijn eveneens beschikbaar gesteld via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.heemstede.nl.

Het ontwerp-projectbesluit is op 25 oktober 2010 toegezonden aan de VROM-inspectie, hoogheemraadschap Rijnland en provincie Noord-Holland.

Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk met uitzondering van de zienswijze van mevrouw G-L. De zienswijze van mevrouw G-L is buiten de hiervoor gestelde termijn ingekomen (termijn liep t/m 8 december 2010, brief ingekomen 10 december 2010). Voorgesteld wordt daarom de gemeenteraad voor te stellen deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Hierbij wordt opgemerkt dat de zienswijze van mevrouw G-L overeenkomt met de zienswijzen die door diverse anderen zijn ingediend (standaard brief diverse bewoners Kennemerwaard).

In bijlage 2 van dit besluit is een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijzen en adviezen met hierop een reactie.

Enkele indiener van zienswijzen hebben gevraagd om openbaarmaking van de vertrouwelijk aan de raadscommissie Ruimte toegezonden Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010). Naar aanleiding hiervan heeft SSJ besloten de notitie openbaar te maken met uitzondering van enkele bedrijfsgevoelige gegevens. Naar aanleiding van deze "gekuiste" notitie zijn er aanvullende zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen worden in bijlage 3 overwogen.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het projectbesluit niet of gewijzigd te nemen. Ook zijn er geen andere feiten of omstandigheden bekend die tot een andere conclusie dienen te leiden.

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-0201.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 kadastrale kaart april 2010 en GBKN april 2010.

Heemstede,
datum besluit: 31 maart 2011
datum verzending:

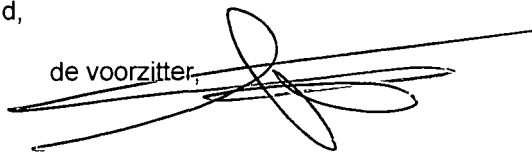
12 APR. 2011

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Bijlage 1 resultaten inspraak

Zienswijze	Reactie gemeente
1.	
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.
2.	
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.
3.	
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.

<p>Het bouwplan vergroot het te bebouwen oppervlak en ook de te verbindende verharde paden en het benodigde parkeerterrein verkleinen het groene gebied.</p>	<p>Het te bebouwen oppervlakte (bovengronds) wordt niet 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 m² tot 1.203 m² (excl. grasparkeren).</p>
<p>De verlichting van het gebouw zal in de avonduren constant zichtbaar zijn.</p>	<p>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.</p>
<p>Het aantal verkeersbewegingen wordt vergroot.</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 verkeersbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.</p>
<p>4.</p>	
<p>De gemeente Heemstede helpt mee aan het vullen van de zakken van projectontwikkelaars. Gewezen wordt op soortgelijke projecten elders in het land.</p>	<p>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.</p>
<p>5.</p>	
<p>De bouw van nieuw Overbos betekent waardedaling van de omliggende appartementen.</p>	<p>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.</p>
<p>De nieuwbouw wordt te groot geacht, vermindert toetreding daglicht in omliggende woningen en gaat ten koste van natuur.</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. 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</p>

	gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. De bouw van Nieuw Overbos gaat niet ten koste van natuur.
6.	
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 Haemstede 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.
7.	
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.	In § 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt

<p>Voorgesteld wordt eenrichtingsverkeer in te voeren op de Burgemeester Van Lennepweg van zuid naar noord.</p>	<p>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.</p>
<p>Kop van de lage deel van de standwal meer substantie geven. Diverse bomen behouden (kastanje en hoge naaldbomen). Muur, straattegels en straatmeubilair verwijderen.</p>	<p>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.</p>
<p>Duidelijk scheiding bos en straat realiseren, alsmede duidelijk ingang bos.</p>	<p>Door uitvoering van het terreininrichtingsplan wordt een duidelijke scheiding bos en straat gerealiseerd en wordt goed duidelijk waar het bos toegankelijk is.</p>
<p>8.</p>	
<p>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.</p>	<p>In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing is een schaduwberekening van de nieuwe situatie opgenomen.</p>
<p>In de rapporten wordt geen melding gemaakt van de plannen van de gemeente om van de Burgemeester Van Lennepweg een 1-richtingsweg te maken.</p>	<p>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.</p>
<p>9.</p>	
<p>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.</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. 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 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</p>

	(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 wijziging van maatschappelijke doeleinden naar wonen wordt onvoldoende gemotiveerd. Belangen van SSJ en projectontwikkelaar worden zwaarder gewogen dan die van de ruimtelijk ordening.	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.
Het bouwplan heeft nadelige invloed op het bos en de directe woonomgeving (uitstraling en verkeersdruk).	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 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 dat het nieuwe gebouw een onaanvaardbare nadelige invloed heeft op de omgeving. 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.
De onderkeldering gaat ten koste van een groot aantal bomen.	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.
10.	
Gebouw te hoog en massaal en in strijd met bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden.	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.
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 onderbouw 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 onderbouw 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 km/u) om fijnstof percentage te doen afnemen.	De Burgemeester Van Lennepweg wordt binnenkort 30 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 geldende norm.
Graag meer sociale woningen.	Er komen geen sociale huurwoningen. Het project bevat wel 42 psychogeriatrische woningen en 21 woningen in het

	<p>"bereikbaar" segment. Anticiperend op nieuw beleid en gelet op het aanwezige percentage sociale woningbouw wordt dit aanvaardbaar geacht.</p>
11.	
<p>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.</p>	<p>Over dit onderwerp is met bezwaarmaker gecorrespondeerd.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Hierbij is nog geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige bomen.</p>

Bijlage 2 voorbereidingsprocedure (zienswijzen)

Zienswijze	Reactie gemeente
1.	
Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.	Hiervan wordt kennis genomen.
2.	
Het ontwerp projectbesluit Nieuw Overbos geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.	Hiervan wordt kennis genomen.
3.	
Tijdens de sloop en bouw van Nieuw Overbos wordt veel zwaar vrachtverkeer verwacht. Dit zal ernstige hinder voor omwonenden opleveren. Verzocht wordt deze overlast te beperken/spreiden door aanvoerend verkeer een andere route te laten gebruiken dan afvoerende verkeer. Hiervoor zijn verkeersmaatregelen nodig.	Sloop van een bestaand gebouw en het aldaar oprichten van een nieuw gebouw zijn normale activiteiten. De sloop Het Overbos en de bouw van Nieuw Overbos zal overlast voor de omgeving opleveren. Dit is onvermijdelijk. In samenspraak met initiatiefnemer zal bekeken worden hoe deze overlast tot een minimum beperkt kan worden. Hierbij zal ook gekeken worden naar de routes voor af- en aanvoer. Het is niet mogelijk om via sloop- of bouwvergunning regels te stellen ten aanzien van aan- en aanvoerroutes bouw- en sloopafval.
4.	
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 nieuw 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 oppervlak en ook de te verbindende verharde paden en het benodigde parkeerterrein verkleinen het groene gebied.	Het te bebouwen oppervlakte (bovengronds) wordt niet vergroot ten opzichte van de nu aanwezige en in het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden toegestane te bebouwen oppervlakte. In § 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat het verhard oppervlak buitenterrein (totaal +/- bebouwing) vermindert van 1.640 m ² tot 1.203 m ² (excl. grasparkeren). Zowel het gebouw, als de verharding liggen nagenoeg geheel binnen de zoekvlek die is aangegeven in de notitie Randvoorwaarden 't Sorghbosch (SAB, 2004). De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op.

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, mede vanwege de aanwezige begroeiing, 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 verkeerbewegingen zal niet/nauwelijks merkbaar zijn.
Door hoge gebouwen aan de oost en westzijde van de gemeente, zal Heemstede een stedelijk aanzien krijgen, hetgeen ongewenst is.	De hoogte van Nieuw Overbos (32 m) is minder dan de hoogte van het hoge gebouw dat nu aanwezig is (35 m) en het gebouw dat is toegestaan in het geldende bestemmingsplan (35 m). In dat opzicht is er geen sprake van een verslechtering. Andere hogere bouwwerken in Heemstede waarvoor ook de wettelijk voorgeschreven procedures zijn gevolgd en waarvoor – door of in overleg met de gemeenteraad - de noodzakelijke vergunningen zijn verleend, voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
Door Nieuw Overbos toe te staan staat de deur open voor volgende projecten, bijvoorbeeld in het Manpadslaangebied. Hierdoor zal het aanwezige groen verbrekken tot bebouwde plantsoentjes.	Het primaat van de ruimtelijke ordening in Heemstede ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad bepaalt of, en zo ja hoe, projecten in Heemstede worden uitgevoerd. De raad is hierbij gebonden aan de wettelijke eis dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.
5.	
De massaliteit (hoogte + oppervlakte) van het gebouw past niet in de omgeving en is v.w.b. massa vele malen groter dan de bestaande gebouwen.	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 van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Nieuw Overbos wordt niet te groot voor deze locatie geacht. 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. Het gebouw is inderdaad groter dan het gebouw dat nu

	<p>aanwezig is. Dit is echter geen argument om te bepalen dat er daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In § 5.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de nieuwe stedenbouwkundige situatie, zowel van het gebouw, het omliggende terrein en de bebouwing in de omgeving. In § 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd geconcludeerd dat er uit stedenbouwkundig oogpunt – zeker in vergelijking met de huidige bebouwing – sprake van winst aan ruimtelijke kwaliteit. Met deze conclusie wordt ingestemd.</p>
<p>De geplande woningen hebben niets te maken met de zorgfunctie die SSJ behartigt. In de omgeving zijn voldoende woningen die gebruik kunnen maken van de faciliteiten van SSJ en is het toevoegen van extra woningen niet nodig.</p>	<p>De 97 appartementen en 42 wooneenheden psychogeriatricie komen in de plaats van de 158 wooneenheden van het huidige Het Overbos. Vanwege veranderde wetgeving en eisen die tegenwoordig aan woonruimte (wonen met zorgaanbod) voor ouderen worden gesteld, is er geen sprake meer van institutioneel wonen, waarvan nog sprake is in het huidige Het Overbos, maar van zelfstandige woningen. Nieuw Overbos staat echter geheel in het teken van duurzaam wonen van ouderen van 65+ met een (latente) zorgvraag variërend van huishoudelijke ondersteuning tot zware zorg. Er is dus een duidelijke verbinding tussen de door SSJ aangeboden zorg en de 97 appartementen. Dat het wonen niet meer door SSJ wordt verzorgd maar door een andere organisatie doet – ook ruimtelijk – niet ter zake.</p>
<p>Overschrijding westelijke rooilijn door een gebouw van 9 bouwlagen is een grote aantasting van 't Sorghbosch en worden de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan met voeten getreden en planologisch niet te verantwoorden. Gevraagd wordt het bouwplan aan te passen tot maximaal 5 bouwlagen en de bestaande rooilijn van het huidige Het Overbos aan de westzijde niet te overschrijden.</p>	<p>Artikel 2.5.5 van de Bouwverordening van de gemeente Heemstede geeft aan dat een rooilijn aan de wegzijde van een gebouw aanwezig is. Aan de westzijde van Het Overbos is geen rooilijn aanwezig. Wel wordt het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak aan de westzijde bij de serre overschreden met ± 10 m. Enkele bomen dienen hiervoor te worden verwijderd.</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. De hoogte van het gebouw vormt geen verdere aantasting van het bos, daar het nu aanwezige gebouw hoger is.</p> <p>Derhalve valt niet in te zien dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden met voeten worden getreden.</p> <p>De woning van bezwaarmakers is op ± 85 m gelegen van het nieuwe gebouw. Deze afstand is zodanig groot dat – mede gelet op de nu bestaande toestand en de tussen de gebouwen aanwezige begroeiing en accidentatie – de hoogte van het nieuwe gebouw aanvaardbaar wordt geacht.</p>

<p>In de besloten vergadering van de raadscommissie Ruimte van 11 oktober 2010 is een vertrouwelijke notitie behandeld. In deze notitie van SSJ is informatie verstrekt over de noodzaak van de omvang van het gebouw en de huurprijzen van de appartementen. Onduidelijk is waarom deze informatie niet openbaar is en de burger blijft in onwetendheid over de achtergronden op basis waarvan het besluit om mee te werken is genomen.</p>	<p>Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft SSJ besloten een "gekuiste" versie van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010) openbaar te maken. Een exemplaar van de notitie is aan de indiener van de zienswijze toegezonden en deze is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zie bijlage 3.</p>
<p>De gemeente is niet op de hoogte van de tussen SSJ en Syntrus Achmea Vastgoed financiële afspraken waarin de sleutel ligt van de grootte van het project.</p>	<p>De gemeente is vaak niet op de hoogte van afspraken tussen partijen waarbij de gemeente geen partij is. Dit is niet van belang omdat de gemeente toetst aan het criterium goede ruimtelijke ordening. Hiervan is volgens de gemeente sprake. Hierbij toetst de gemeente de economische haalbaarheid. Er is geen reden om aan te nemen dat het plan van SSJ economisch niet haalbaar is.</p>
<p>Door medewerking te verlenen aan het project onderschrijft de gemeente de stelling dat sociale wijkvoorzieningen alleen haalbaar zijn indien ook woningen mogen worden gebouwd. Dit kan funeste gevolgen hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling van Heemstede. Voorts hoort woningbouwontwikkeling niet tot de taak van SSJ.</p>	<p>Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient te worden overwogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is bij onderhavig sprake. Niet valt in te zien dat wijkvoorzieningen in de toekomst slechts haalbaar zijn in combinatie met woningbouw. Indien dit overigens wel het geval zou zijn kan dit slechts op locaties waar dit mogelijk is, waar dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>6.</p>	
<p>De bevoegdheid om een projectbesluit vast te stellen kan niet worden aangewend om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een toetsingskader vast te stellen voor een groot aantal nog niet geconcretiseerde bouwplannen dat een geldend plan vervangt. Een project moet zich in een mate van concreetheid onderscheiden van een normering neergelegd in een bestemmingsplan. Er wordt in casu niet vooruitgelopen op de vaststelling van een bestemmingsplan nu het geldende bestemmingsplan nog maar twee jaar geleden onherroepelijk is geworden. Voor het gebied geldt een actueel en kwalitatief goed bestemmingsplan en er is geen reden niet te bouwen volgens dit plan. De betekenis van dit bestemmingsplan wordt teniet</p>	<p>Onderhavig projectbesluit wordt genomen op basis van een door SSJ ingediende aanvraag om bouwvergunning (1^e fase). Niet valt in te zien waarom de gemeenteraad niet de bevoegdheid heeft om naar aanleiding hiervan een projectbesluit te nemen. Het betreft een concreet project. Het projectbesluit zal worden opgenomen in een bestemmingsplan, zodra dit wordt geactualiseerd. De eerder verplichte inpassing van een projectbesluit in een bestemmingsplan binnen 1 jaar is via de Crisis- en herstelwet ongedaan gemaakt. Het is niet van belang dat in 2007 een bestemmingsplan is vastgesteld voor onderhavig perceel. Dit tast de bevoegdheid van de gemeenteraad om een projectbesluit te nemen niet aan. Uiteraard dient wel goed gemotiveerd te worden waarom afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan. In §1.1 van de ruimtelijke onderbouwing en in dit projectbesluit is duidelijk aangegeven waarom van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden wordt afgeweken. Er is geen sprake van rechtsonzekerheid, de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en tegen het besluit staat beroep open.</p>

<p>gedaan en afwijking hiervan zorgt voor rechtsonzekerheid.</p>	
<p>De huidige bewoners van Kennemeroord hebben hun aankoopbeslissing genomen op basis van het vorige plan voor Het Overbos. Het huidige plan wijkt hiervan af. Dit plan is 80% groter dan de huidige bebouwing. De noodzaak hiervoor is niet aangetoond.</p>	<p>De gemeenteraad heeft te allen tijde de bevoegdheid om door middel van een projectbesluit af te wijken van een bestemmingsplan. Dit kan indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad dient wel zorgvuldig en compleet te motiveren waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad is van mening dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er inderdaad sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het feit dat de gemeenteraad in 2007 een ander besluit heeft genomen (vaststelling bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden) doet aan genoemde bevoegdheid niets af. Wel doet goed gemotiveerd te worden waarom van het eerder genomen besluit wordt afgeweken.</p> <p>Redenen dat wordt afgeweken staan vermeld in §1.1 van de ruimtelijke onderbouwing en in het openbare deel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos.</p>
<p>Wat er ook waar mag zijn van de gemaakte schaduwberekeningen, een half uur minder zon is een forse beperking t.o.v. de huidige situatie, vooral in de wintermaanden. De tussen Nieuw Overbos en Kennemeroord aanwezige bomen hebben in de winter geen bladeren.</p>	<p>Er is geen reden om aan te nemen dat de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde schaduwberekeningen niet kloppen. Ook wordt door de indiener van de zienswijze geen eigen schaduwberekening overlegt waaruit blijkt dat de ingediende berekening niet klopt.</p> <p>Uit de 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 in het jaar 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.</p> <p>Hierbij is nog geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige bomen. Ondanks dat deze in de winter geen bladeren dragen zal gelet op de hoeveelheid bomen, deze voor een aanzienlijke schaduw zorgen.</p> <p>De belangen van de bouw van Nieuw Overbos dienen te worden afgewogen tegen het belang van de indieners van de zienswijze dat voorkomen dient te worden dat gedurende een korte periode in het jaar per dag ± een half uur meer schaduw vanwege het nieuwe gebouw optreedt. Geconcludeerd wordt dat het belang van de indieners van zienswijzen zodanig gering is dit geen aanleiding geeft het plan voor Nieuw Overbos te af te wijzen of te wijzigen.</p>
<p>De behoefte aan huurwoningen waarvan 75% in het duurdere segment of duurdere huurwoningen met zorg is niet aangetoond.</p>	<p>Uit het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009" (Explica in opdracht ministerie VROM, juni 2009) blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo is gericht op het meergezinssegment (= appartementen).</p> <p>Initiatiefnemer heeft marktonderzoek gedaan naar de vraag van de appartementen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Heemstede een grote behoefte is aan huurappartementen in het middensegment, waaraan in Heemstede een groot tekort is. Uit gesprekken met woningbouwcorporaties werd dit beeld bevestigd. Woningen met minimaal 3 kamers is de minimale eis. Het marktonderzoek is onderdeel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos van 1 oktober 2010. Het marktonderzoek is concurrentiegevoelige informatie</p>

	en is daarom niet openbaar.
Er is onvoldoende gekeken naar alternatieven. Er kan gebruik worden gemaakt van de maximale footprint volgens het bestemmingsplan (hierdoor hoogte 30% minder). Het gebouw kan "gedraaid" worden waardoor bewoners Kennemeroord minder last ondervinden.	De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen. Overlast voor de bewoners van Kennemeroord is één aspect waarop het plan van Nieuw Overbos is getoetst, naast talloze andere. De belangen van de bewoners van Kennemeroord om het gebouw te wijzigen zijn afgewogen tegen de belangen om het gebouw op de wijze zoals aangevraagd goed te keuren. Dit leidt tot de conclusie dat de belangen van de bewoners van Kennemeroord minder groot worden geacht. De grote afstand tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos en het geringe effect van het nieuwe gebouw op Kennemeroord spelen hierbij een belangrijke rol.
Vanwege Nieuw Overbos worden 42 bomen geroid. Er is een herplantplicht voor 52 bomen. Deze komen voornamelijk op het parkeerterrein. Nieuw Overbos heeft een negatief effect op 't Sorghbosch.	In het kader van de bouw van Kennemeroord en (het toenmalige plan voor) Het Overbos is door bureau Maris een plan gemaakt voor de renovatie van het zwaar verwaarloosde 't Sorghbosch. Dit plan is voor het deel Kennemeroord uitgevoerd. Voor het deel Het Overbos zal deze nog worden uitgevoerd. Het plan is noodzakelijkerwijs aangepast rondom het gebouw voor Nieuw Overbos. Deze wijziging is gemaakt door landschapsbureau Vista. Deze wijziging is geen verslechtering maar een wijziging en wordt aanvaardbaar geacht.
De door SSJ vertrouwelijk aan de raadscommissie Ruimte toegezonden notitie is ten onrechte niet ter inzage gelegd.	Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft SSJ besloten een "gekuiste" versie van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010) openbaar te maken. Een exemplaar van de notitie is aan de indiener van de zienswijze toegezonden en deze is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zie bijlage 3.
7.	
Sluit zich aan bij zienswijze van DAS Rechtsbijstand.	Verwezen wordt naar de reactie van de gemeente op deze zienswijze van DAS Rechtsbijstand.
Zorg wordt geuit vanwege de kap van ca. 150 bomen, waardoor ook de aanwezige reigerkolonie geweld aan wordt gedaan.	Volgens de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde kaplijst dienen ± 160 bomen te worden verwijderd vanwege het bouwplan. Van deze bomen hebben 40 bomen een stamdoorsnede < 20 cm en hiervoor is geen vergunning nodig om deze te kappen. Door het ter zake deskundige bureau Copijn worden van de te verwijderen bomen waarvoor een kapvergunning nodig is, 7 bomen als goed beoordeeld, 57 bomen als redelijk en 96 bomen als matig/slecht. Deze beoordeling heeft plaats gevonden op basis van VTA (Visual Tree Assessment). Volgens het inrichtingsplan worden er 52 nieuwe bomen geplaatst. Op basis van het aantal en de kwaliteit van de te verwijderen bomen en het aantal en de kwaliteit van de nieuwe bomen, wordt geconcludeerd dat er geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan. Ten aanzien van de aanwezige reigerkolonie stellen de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde ecologische rapporten dat

	<p>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. De aanwezige reigerkolonie is derhalve geen reden om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan.</p>
<p>De massaliteit van het gebouw is in strijd met het door de gemeente Heemstede nagestreefde behoud van het dorpse karakter.</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 van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Nieuw Overbos wordt niet te groot voor deze locatie geacht. 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.</p> <p>Ten aanzien van het dorpse karakter stelt het collegeprogramma 2010 – 2014: “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.” Het bouwplan voor Nieuw Overbos is hiermee niet in strijd.</p>
<p>Bij de aankoop van de woningen Kennemeroord is aangegeven dat de verbouw van Het Overbos geen afbreuk zou doen aan het zicht vanuit Kennemeroord op het bos. De zoninval in de winter zou hierdoor ook niet verminderen.</p>	<p>Niet wordt gemeld wie dit heeft aangegeven. Er wordt niet aangetoond dat dit door de gemeente is verteld.</p> <p>De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om door middel van een projectbesluit een andere ontwikkeling toe te staan dan waartoe eerder is besloten. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is in onderhavig geval sprake.</p>
<p>Er is teleurstelling over het vergroten van het volume van Het Overbos met 80%.</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.</p> <p>Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de oppervlakte van het nieuwe gebouw met niet (0%) vergroot. Het volume wordt met ± 75% vergroot.</p>

Verzocht wordt gebruik te maken van de uitbreidingsmogelijkheid die het geldende bestemmingsplan biedt.	In de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom geen gebruik wordt gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheid die het geldende bestemmingsplan biedt. Deze redenen zijn voor de gemeenteraad reden om medewerking te verlenen aan het plan voor Nieuw Overbos, uiteraard onder de voorwaarde dat ook in de nieuw situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Verzocht wordt de voorwaarden die de gemeente, Zorgbalans en SSJ zijn overeengekomen ten aanzien van 't Sorghbosch snel na te komen.	In de overeenkomst gesloten tussen Zorgbalans (Kennemeroord), SSJ (Het Overbos) en de gemeente is afgesproken dat het plan Maris voor 't Sorghbosch binnen twee jaar na gereedkomen van de nieuwbouwplannen voor Kennemeroord en Het Overbos uitgevoerd dienen te zijn. Het deel van Kennemeroord is gereed. Voor Het Overbos zijn de nieuwbouwplannen niet tot uitvoering gekomen en dus nog niet uitgevoerd. Binnen twee jaar na gereedkomen van Nieuw Overbos dient het plan Maris (voor zover nog van toepassing) te worden uitgevoerd.
Er dient nogmaals grondig naar de oorspronkelijke uitgangspunten van Zocher en Springer voor 't Sorghbosch gekeken te worden.	Het deel van 't Sorghbosch dat in eigendom is van SSJ wordt ingericht overeenkomstig het plan van Maris (evenals het deel behorende bij Kennemeroord) en het plan van Vista. Beide plannen sluiten aan bij de historische opzet van het bos. Vanzelfsprekend dient hierbij rekening te worden gehouden met de nieuwe functies en inrichting van Het Overbos en Kennemeroord.
8.	
Het projectbesluit maakt een zeer massief bouwwerk mogelijke waarmee bij de aankoop van het appartement in Kennemeroord geen rekening is gehouden omdat de gemeenteraad in 2005 voor de verbouw van het bestaande bouwwerk had gestemd.	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 van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Nieuw Overbos wordt niet te groot voor deze locatie geacht. 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.
Het nieuwe bouwwerk kent een bouwvolume dat 75% groter is dan de bestaande bebouwing.	Deze constatering klopt. Het gebouw waarvoor nu een projectbesluit is aangevraagd is echter voor wat betreft oppervlakte, volume en hoogte (bovengronds) kleiner dan op basis van de voorgaande bestemmingsplannen was/is toegestaan.
Het bouwwerk is te massaal en past niet in het landschap.	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

	<p>nieuwe bebouwing van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Nieuw Overbos wordt niet te groot voor deze locatie geacht. 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.</p> <p>Het gebouw is inderdaad groter dan het gebouw dat nu aanwezig is. Dit is echter geen argument om te bepalen dat er daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In § 5.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de nieuwe stedenbouwkundige situatie, zowel van het gebouw, het omliggende terrein en de bebouwing in de omgeving. In § 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd geconcludeerd dat er uit stedenbouwkundig oogpunt – zeker in vergelijking met de huidige bebouwing – sprake van winst aan ruimtelijke kwaliteit. Met deze conclusie wordt ingestemd.</p>
<p>Er is sprake van horizonvervuiling.</p>	<p>De westelijke vleugel van het nieuwe gebouw komt dichterbij 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.</p>
<p>Het geplande gebouw zorgt voor een half uur minder zonlicht in het appartement waardoor het leefgenot wordt verstoord en beperkt.</p>	<p>Uit de 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 $\pm 1,5$ uur aanwezig is. Op andere momenten in het jaar 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.</p> <p>Hierbij is nog geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige bomen. Ondanks dat deze in de winter geen bladeren dragen zal gelet op de hoeveelheid bomen, deze voor een aanzienlijke schaduw zorgen.</p> <p>De belangen van de bouw van Nieuw Overbos dienen te worden afgewogen tegen het belang van de indieners van de zienswijze dat voorkomen dient te worden dat gedurende een korte periode in het jaar per dag \pm een half uur meer schaduw vanwege het nieuwe gebouw optreedt. Geconcludeerd wordt dat het belang van de indieners van zienswijzen zodanig gering is dit geen aanleiding geeft het plan voor Nieuw Overbos te af te wijzen of te wijzigen.</p>
<p>Aan de zijde van Kennemeroord worden 42 van de 73 bomen gerooid. De herplantplicht ziet op bomen op de parkeerplaats waar niemand iets aan</p>	<p>Volgens de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde kaplijst dienen 160 bomen te worden verwijderd vanwege het bouwplan. Een deel hiervan aan de zijde van Kennemeroord. Van deze bomen hebben 40 bomen een stamdoorsnede < 80</p>

<p>heeft. De kap van de bomen is onnodig en zal een negatief op de omgeving hebben.</p>	<p>cm en hiervoor is geen vergunning nodig om deze te kappen. Door het ter zake deskundige bureau Copijn worden van de te verwijderen bomen waarvoor een kapvergunning nodig is, 7 bomen als goed beoordeeld, 57 bomen als redelijk en 96 bomen als matig/slecht. Deze boordeling heeft plaats gevonden op basis van VTA (Visual Tree Assessment). Volgens het inrichtingsplan worden er 52 nieuwe bomen geplaatst. Tussen Nieuw Overbos en Kennemeroord blijft een groot aantal bomen aanwezig. Op basis van het aantal en de kwaliteit van de te verwijderen bomen en het aantal en de kwaliteit van de nieuwe bomen, wordt geconcludeerd dat er geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan. De constatering dat niemand iets heeft aan de nieuwe bomen aan de oostzijde van het gebouw wordt niet gedeeld.</p>
<p>Er is onvoldoende naar alternatieven gekeken die zijn aangedragen door de VVE Kennemeroord.</p>	<p>De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen. Overlast voor de bewoners van Kennemeroord is één aspect waarop het plan van Nieuw Overbos is getoetst, naast talloze andere. De belangen van de bewoners van Kennemeroord om het gebouw te wijzigen zijn afgewogen tegen de belangen om het gebouw op de wijze zoals aangevraagd goed te keuren. Dit leidt tot de conclusie dat de belangen van de bewoners van Kennemeroord minder groot worden geacht. De grote afstand tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos en het geringe effect van het nieuwe gebouw op Kennemeroord speelt hierbij een belangrijke rol.</p>
<p>De behoefte aan dure huurwoningen is geenszins aangetoond.</p>	<p>Uit het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009" (Explica in opdracht ministerie VROM, juni 2009) blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo gericht is op het meergezinssegment (= appartementen). Initiatiefnemer heeft marktonderzoek gedaan naar de vraag van de appartementen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Heemstede een grote behoefte is aan huurappartementen in het middensegment, waaraan in Heemstede een groot tekort is. Uit gesprekken met woningbouwcorporaties werd dit beeld bevestigd. Woningen met minimaal 3 kamers is de minimale eis. Het marktonderzoek is onderdeel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos van 1 oktober 2010. Het marktonderzoek is concurrentiegevoelige informatie en is daarom niet openbaar.</p>
<p>9.</p>	
<p>De nieuwbouw zal een enorm oppervlakte in beslag nemen en gaat ten koste van veel bosgrond en bomen. Het schaarse natuurschoon in Heemstede wordt verkleind. Verzocht wordt nogmaals naar de aangedragen alternatieven te kijken.</p>	<p>De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen. Overlast voor de bewoners van Kennemeroord is één aspect</p>

	<p>waarop het plan van Nieuw Overbos is getoetst, naast talloze andere. De belangen van de bewoners van Kennemeroord om het gebouw te wijzigen zijn afgewogen tegen de belangen om het gebouw op de wijze zoals aangevraagd goed te keuren. Dit leidt tot de conclusie dat de belangen van de bewoners van Kennemeroord minder groot worden geacht. De grote afstand tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos en het geringe effect van het nieuwe gebouw op Kennemeroord speelt hierbij een belangrijke rol.</p>
10.	
Er is een groter gebouw gepland dat groter is dan de wens van de raad in 2005.	<p>De gemeenteraad heeft te allen tijde de bevoegdheid om door middel van een projectbesluit af te wijken van een bestemmingsplan. Dit kan indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad dient wel zorgvuldig en compleet te motiveren waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad is van mening dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er inderdaad sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het feit dat de gemeenteraad in 2007 een ander besluit heeft genomen (vaststelling bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden) doet aan genoemde bevoegdheid niets af. Wel doet goed gemotiveerd te worden waarom van het eerder genomen besluit wordt afgeweken.</p> <p>Redenen dat wordt afgeweken staan vermeld in §1.1 van de ruimtelijke onderbouwing en in het openbare deel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos.</p>
Het geplande gebouw zorgt voor minder zonlicht.	<p>Uit de 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 in het jaar 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.</p> <p>Hierbij is nog geen rekening gehouden van de tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos aanwezige bomen. Ondanks dat deze in de winter geen bladeren dragen zal gelet op de hoeveelheid bomen, deze voor een aanzienlijke schaduw zorgen.</p> <p>De belangen van de bouw van Nieuw Overbos dienen te worden afgewogen tegen het belang van de indieners van de zienswijze dat voorkomen dient te worden dat gedurende een korte periode in het jaar per dag ± een half uur meer schaduw vanwege het nieuwe gebouw optreedt. Geconcludeerd wordt dat het belang van de indieners van zienswijzen zodanig gering is dit geen aanleiding geeft het plan voor Nieuw Overbos te af te wijzen of te wijzigen.</p>
Verzocht wordt nogmaals naar de aangedragen alternatieven te kijken.	<p>De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen.</p> <p>Overlast voor de bewoners van Kennemeroord is één aspect waarop het plan van Nieuw Overbos is getoetst, naast talloze andere. De belangen van de bewoners van Kennemeroord</p>

	<p>om het gebouw te wijzigen zijn afgewogen tegen de belangen om het gebouw op de wijze zoals aangevraagd goed te keuren. Dit leidt tot de conclusie dat de belangen van de bewoners van Kennemeroord minder groot worden geacht. De grote afstand tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos en het geringe effect van het nieuwe gebouw op Kennemeroord speelt hierbij een belangrijke rol.</p>
<p>Afgevraagd wordt of er interesse is in de woningen.</p>	<p>Uit het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009" (Explica in opdracht ministerie VROM, juni 2009) blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo gericht is op het meergezinssegment (= appartementen). Initiatiefnemer heeft marktonderzoek gedaan naar de vraag van de appartementen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Heemstede een grote behoefte is aan huurappartementen in het middensegment, waaraan in Heemstede een groot tekort is. Uit gesprekken met woningbouwcorporaties werd dit beeld bevestigd. Woningen met minimaal 3 kamers is de minimale eis. Het marktonderzoek is onderdeel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos van 1 oktober 2010. Het marktonderzoek is concurrentiegevoelige informatie en is daarom niet openbaar.</p>
<p>11.</p>	
<p>De gemeente dient zuinig te zijn op het aanwezige groen en dit niet gebruiken voor profijtelijk schijnende projecten.</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 van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op.</p>

<p>Het geplande sociaal zorgcentrum kan goed in het oude gebouw worden gerealiseerd, zonder dat hiertoe 97 woningen in een niet daartoe bestemd bosgebied aan vast worden gebouwd.</p>	<p>De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen.</p>
<p>Het geplande gebouw is te groot voor het voor de buurt belangrijke 't Sorghbosch. Dat het volume minder is dan het geldende bestemmingsplan is toegestaan zegt alleen iets over het gebrek aan inzicht over de noodzaak van en de effecten bij de vaststelling van dat plan destijds.</p>	<p>Dat eerdere bestemmingsplannen een groter gebouw toestaan dan nu wordt aangevraagd is een voldongen feit waarmee op dit moment rekening mee dient te worden gehouden. In § 5.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de nieuwe stedenbouwkundige situatie, zowel van het gebouw, het omliggende terrein en de bebouwing in de omgeving. In § 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd geconcludeerd dat er uit stedenbouwkundig oogpunt – zeker in vergelijking met de huidige bebouwing – sprake van winst aan ruimtelijke kwaliteit. Met deze conclusie wordt ingestemd.</p>
<p>Er zullen meer bomen verdwijnen dan nu aangegeven.</p>	<p>Alvorens een boom met een stamdoorsnede > 20 cm kan worden verwijderd, is een omgevingsvergunning noodzakelijk. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van deze vergunning zal gekeken worden of kap noodzakelijk en wenselijk is.</p>
<p>Er wordt geprotesteerd tegen het overschrijden van een rooilijn.</p>	<p>Artikel 2.5.5 van de Bouwverordening van de gemeente Heemstede geeft aan dat een rooilijn aan de wegzijde van een gebouw aanwezig is. Aan de westzijde van Het Overbos is geen rooilijn aanwezig. Wel wordt het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak aan de westzijde bij de serre overschreden met ±10 m. 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>Bestemmingswijziging is niet nodig om zelfstandige woningen bij zorgaanbieder te brengen. In de omgeving zijn voldoende woningen.</p>	<p>De 97 appartementen en 42 wooneenheden psychogeriatric komen in de plaats van de 158 wooneenheden van het huidige Het Overbos. Vanwege veranderde wetgeving en eisen die tegenwoordig aan woonruimte (wonen met zorgaanbod) voor ouderen worden gesteld, is er v.w.b. de 97 appartementen geen sprake meer van institutioneel wonen, waarvan nog wel sprake is in het huidige Het Overbos, maar van zelfstandige woningen. Zelfstandige woningen passen niet in de huidige bestemming "Maatschappelijke doeleinden".</p>
<p>Er is geen inzicht mogelijk in vertrouwelijke stukken. Wat staat hierin dat niet openbaar mag zijn.</p>	<p>Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft SSJ besloten een "gekuiste" versie van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos (1 oktober 2010) openbaar te maken. Een exemplaar van de notitie is aan de indiener van de zienswijze toegezonden en deze is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Zie bijlage 3.</p>

<p>Pas huidig plan aan. 5 Verdiepingen i.p.v. 8 scheelt een stuk overlast en leegstand. Verander de positie van het gebouw opdat de hinder optimaal vermindert.</p>	<p>De gemeenteraad van Heemstede dient naar aanleiding van de aanvraag om de bouwvergunning te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle betrokken aspecten getoetst hebbende, is de raad van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen reden om het gevraagde projectbesluit en de bouwvergunning niet te verlenen.</p> <p>Overlast voor de bewoners van Kennemeroord is één aspect waarop het plan van Nieuw Overbos is getoetst, naast talloze andere. De belangen van de bewoners van Kennemeroord om het gebouw te wijzigen zijn afgewogen tegen de belangen om het gebouw op de wijze zoals aangevraagd goed te keuren. Dit leidt tot de conclusie dat de belangen van de bewoners van Kennemeroord minder groot worden geacht.</p> <p>De grote afstand tussen Kennemeroord en Nieuw Overbos en het geringe effect van het nieuwe gebouw op Kennemeroord speelt hierbij een belangrijke rol.</p>
---	---

Bijlage 3 aanvullende zienswijzen

Zienswijze	Reactie gemeente
1.	
<p>Door het weglaten van essentiële informatie in de toegezonden notitie, wordt geen redelijk beeld gegeven van de overwegingen die door SSJ hebben geleid tot dit project.</p>	<p>De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De overwegingen die voor SSJ reden zijn geweest om het projectbesluit aan te vragen zijn niet ter zake doende. De weggelaten informatie in de toegezonden notitie is in het kader van de besluitvorming van het projectbesluit niet van belang.</p>
<p>Opmerkingen van SSJ betreffende de vormgeving van het gebouw en het bos roepen vragen op en zijn misleidend.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw is eerder een blokkering dan toegang tot het bos. • De opmerking dat de wens om het bos toegankelijk te maken en om vanuit Nieuw Overbos wijkgerichte zorg te bieden, hebben geleid tot een ontwerp dat uitnodigt het terrein op te komen, is niet geloofwaardig en aan de uitvoering wordt getwijfeld. • Door de nu toegestane footprint te gebruiken kan lager worden gebouwd. • Een groot deel van de appartementen komt aan de noord- en noordoostkant van het gebouw te liggen waar de zon nooit komt. • Het voorliggende plan steekt dieper in het bos dan het huidige gebouw. Dit gaat ten kost van bomen en de reigerkolonie. 	<ul style="list-style-type: none"> • De toegang tot het bos wordt door uitvoering van het inrichtingsplan voor Nieuw Overbos verbeterd en meer uitnodigend ten opzichte van de huidige situatie. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het gebouw komt een "formele" toegang tot het bos. SSJ stelt hun deel van 't Sorghbosch openbaar toegankelijk. Niet valt in te zien dat het voorliggende ontwerp voor Nieuw Overbos een grotere blokkering vormt dan het bestaande of vorige ontwerp. • Op grond van de met de gemeente gesloten overeenkomst dient het rondom Nieuw Overbos gelegen bos dat eigendom is van SSJ te worden opengesteld. De toegang tot het bos wordt verbeterd en meer uitnodigend ten opzichte van de huidige situatie. Het in Nieuw Overbos geplande wijkcentrum en wijkservicepunt zijn gebaat bij een goede toegankelijkheid van het terrein en gebouw. Het wantrouwen dat uit de zienswijze blijkt wordt niet met feiten onderbouwd en is niet gerechtvaardigd. • Het voorliggende ontwerp dient te worden beoordeeld. Dit ontwerp heeft een lagere bouwhoogte dan nu aanwezig en toegestaan is. De hoogte van het ontwerp is mede door de ruime afstand tussen het nieuwe gebouw en bestaande bebouwing van ondermeer Kennemeroord aanvaardbaar. • Door de gekozen architectuur komt een optimaal aantal woningen gunstig ten opzichte van de zon te liggen. Uiteraard heeft ieder gebouw een noord- en noordoostkant waar minder zon komt. • 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 van Nieuw Overbos ligt nagenoeg binnen het zoekgebied. De delen die hierbuiten zijn gelegen leveren gelet op de omgeving geen overwegende bezwaren op. Volgens de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde kaplijst dienen ± 160 bomen te worden verwijderd vanwege het bouwplan. Van deze bomen hebben 40 bomen een stamdoorsnede < 20 cm en hiervoor is geen

	<p>vergunning nodig om deze te kappen. Door het ter zake deskundige bureau Copijn worden van de te verwijderen bomen waarvoor een kapvergunning nodig is, 7 bomen als goed beoordeeld, 57 bomen als redelijk en 96 bomen als matig/slecht. Deze beoordeling heeft plaats gevonden op basis van VTA (Visual Tree Assessment). Volgens het inrichtingsplan worden er 52 nieuwe bomen geplaatst. Op basis van het aantal en de kwaliteit van de te verwijderen bomen en het aantal en de kwaliteit van de nieuwe bomen, wordt geconcludeerd dat er geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan.</p> <p>Ten aanzien van de aanwezige reigerkolonie stellen de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde ecologische 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. De aanwezige reigerkolonie is derhalve geen reden om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan.</p>
<p>Er wordt niet op basis van een marktonderzoek gemotiveerd dat er behoefte is aan driekamerappartementen. De motivering m.b.t. de grotere behoefte aan zorgappartementen ontbreekt. De notitie is innerlijk tegenstrijdig en geeft geen goed beeld van de werkelijke behoefte.</p>	<p>Uit het onderzoek "Wonen in Zuid-Kennemerland rapportage WoOn 2009" (Explica in opdracht ministerie VROM, juni 2009) blijkt dat Heemstede een sterk vergrijsde gemeente is, de inkomens hoog zijn en het vraagsaldo gericht is op het meergezinssegment (= appartementen). Initiatiefnemer heeft marktonderzoek gedaan naar de vraag van de appartementen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Heemstede een grote behoefte is aan huurappartementen in het middensegment, waaraan in Heemstede een groot tekort is. Uit gesprekken met woningbouwcorporaties werd dit beeld bevestigd. Woningen met minimaal 3 kamers is de minimale eis. Het marktonderzoek is onderdeel van de Notitie Economische Verantwoording Nieuw Overbos van 1 oktober 2010. Het marktonderzoek is concurrentiegevoelige informatie en is daarom niet openbaar.</p>
<p>Uit de notitie blijkt niet in hoeverre het plan financieel haalbaar is en hoe het plan wordt gefinancierd. SSJ kan het plan zelf niet financieren.</p>	<p>Uit de informatie die is opgenomen in de Notitie Economische Verantwoording (inclusief de daarin opgenomen verwijzingen naar onderliggende onderzoeken) blijkt in voldoende mate dat het plan economisch uitvoerbaar is. De notitie gaat ondermeer in op de onderbouwing van de huisvestingsbehoefte (aan ondermeer driekamerappartementen en grotere zorgappartementen). In de notitie wordt ook een toelichting gegeven op de wijze van financiering. Het College Sanering en het College Bouw Zorgvoorzieningen hebben het plan vanuit hun toezichthoudende rol getoetst. Het project is financieel haalbaar door de aankoop van het gebouw door SSJ en Syntrus Achmea.</p>
2.	
<p>Verwezen wordt naar de zienswijzen zoals opgenomen in de brieven van 4 maart en 27 november 2010.</p>	<p>Verwezen wordt naar de reacties die op deze brieven gegeven zijn.</p>
<p>Massaliteit van het gebouw is het gevolg van financiële afspraken tussen belanghebbende partijen (projectontwikkelaar en SSJ) en die zijn vastgelegd in een niet openbare licentieovereenkomst. Alleen door openbaarmaking hiervan kan dit worden beoordeeld.</p>	<p>De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Afspraken die door SSJ en anderen zijn gemaakt en reden zijn geweest om het projectbesluit aan te vragen zijn niet ter zake doende. Openbaarmaking van dergelijke overeenkomsten waarbij de gemeente niet is betrokken en niet bij de gemeente bekend zijn, kan niet bij de gemeente worden afgedwongen.</p>

<p>Gemeente en SSJ hebben sinds 2006 overleg over een omvangrijker bouwplan voor Het Overbos, dan het bouwplan dat ten grondslag lag een het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden. Dit overleg heeft tot overeenstemming geleid en om deze reden worden alle bezwaren afgewezen en weigert de gemeente wijzigingen in het bouwplan in overweging te nemen.</p>	<p>Zoals gebruikelijk vindt er overleg plaats tussen gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en initiatiefnemer over het bouwplan alvorens hiervoor een aanvraag wordt ingediend. Tijdens dit overleg wordt van gemeentezijde (hoogstens) aangegeven dat hetgeen waarover overeenstemming is bereikt met een positief advies aan het bevoegde orgaan zal worden voorgelegd. Deze organen kunnen dus hun eigen afweging maken en van hetgeen is overeengekomen afwijken Deze afspraken bevatten voorts het voorbehoud dat ingekomen zienswijzen het standpunt van de beslissingsbevoegde organen van de gemeente kunnen doen wijzigen.</p> <p>Ook in de tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst is alleen bepaald dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de aanvragen om vergunningen in procedure te brengen. De overeenkomst vermeldt dat de gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijk behoudt ten aanzien van het bestuursrechtelijke besluitvormingsproces en gerechtelijke procedures over de planologische maatregel.</p> <p>Bij het projectbesluit is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan. De gemeenteraad is niet gebonden aan hetgeen tussen aanvrager enerzijds en de bij de voorbereiding van de aanvraag betrokkenen van de gemeente.</p>
<p>3.</p>	
<p>Het is niet duidelijk waarom het weglaten van informatie uit de notitie geen aanleiding geeft tot het opschorten van de procedure.</p>	<p>De uit de notitie weggelaten bedrijfsinformatie is niet relevant in het kader van de besluitvorming op het verzoek aan de raad om een projectbesluit te nemen.</p>
<p>De rollen van Achmea en de projectontwikkelaar komen in de notitie niet helder naar voren.</p>	<p>In hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing is de rolverdeling van SSJ, Syntrus Achmea en AM aangegeven.</p>
<p>De gemeente is in de loop van de tijd steeds meer gecommiteerd aan de wendingen van SSJ.</p>	<p>Zoals gebruikelijk vindt er overleg plaats tussen gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en initiatiefnemer overleg plaats over het bouwplan alvorens hiervoor een aanvraag wordt ingediend. Tijdens dit overleg wordt van gemeentezijde aangegeven dat hetgeen waarover overeenstemming is bereikt met een positief advies aan het bevoegde orgaan zal worden voorgelegd. Deze organen kunnen dus hun eigen afweging maken en van hetgeen is overeengekomen afwijken Deze afspraken bevatten voorts het voorbehoud dat ingekomen zienswijzen het standpunt van de beslissingsbevoegde organen van de gemeente kunnen doen wijzigen.</p> <p>Bij het projectbesluit is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan. De gemeenteraad is niet gebonden aan hetgeen tussen aanvrager enerzijds en de bij de voorbereiding van de aanvraag betrokkenen van de gemeente.</p>

<p>De vorige plannen waren wellicht aan te passen i.p.v. het gebouw in een uitzichtloze situatie te brengen. Zelfs tot het punt dat een prijsvraag uitkomst moest bieden met als uitkomst het huidige monsterachtige project.</p>	<p>De gemeente moet het voorliggende plan beoordelen. De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of het vorige plan wellicht aanpasbaar was doet niet ter zake, evenals het feit dat het ontwerp met behulp van een prijsvraag tot stand is gekomen (hetgeen overigens een normale wijze is om tot een goed ontwerp te komen). Er is geen sprake van een monsterachtig ontwerp. De uit onafhankelijke deskundigen bestaande Commissie Welstand heeft een zeer positief oordeel over het plan gegeven.</p>
<p>De bouw van nieuw Overbos is een noodsprong ingegeven door de wens steeds urgentere instandhoudings-investeringen in het bestaande Het Overbos te vermijden. Op deze basis mag een grote investering niet worden gedaan.</p>	<p>De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De overwegingen die voor SSJ reden zijn geweest om het projectbesluit aan te vragen zijn niet ter zake doende.</p>
<p>Onrendabele toppen worden gecompenseerd door de opbrengsten voor de zorgappartementen. Dit is alleen te begrijpen indien onder bepaalde voorwaarden de ontwikkelaar de appartementen mag verkopen. Hierover vermeldt de notitie niets.</p>	<p>SSJ en Syntrus Achmea worden eigenaar van het gebouw nadat deze door AM is ontwikkeld en gebouwd. De opbrengsten van de 97 appartementen wordt gebruikt om tekorten elders te compenseren. Niet valt in zien dat het hiervoor noodzakelijk is dat er afspraken zijn dat de appartementen mogen worden verkocht.</p>
<p>De achtergronden van de marktschattingen blijven grotendeels verborgen. Marktschattingen zijn niet toekomstbestendig hetgeen een risico inhoudt.</p>	<p>De marktonderzoeken die bij de economische notitie zijn gevoegd bevatten concurrentiegevoelige informatie en zijn daarom vertrouwelijk. De informatie op basis waarvan het besluit is genomen Nieuw Overbos te bouwen is voldoende gebleken. Het College Sanering en het College Bouw Zorgvoorzieningen hebben het plan vanuit hun toezichthoudende rol getoetst en goed bevonden.</p>
<p>Er zitten tegenstrijdigheden, onjuistheden, evidente larie en kromme zinnen in de notitie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bos is wel goed toegankelijk voor bewoners en omwonenden. • Het bestaande gebouw heeft wel een goede zonoriëntatie. • SSJ heeft al de plicht tot revitalisatie van het bos. • Bewoners zijn vrij in keuze zorgaanbieder en hoeven SSJ niet te kiezen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De toegang tot het bos wordt in het inrichtingsplan voor Nieuw Overbos verbeterd en meer uitnodigend ten opzichte van de huidige situatie. Zowel aan de noord- als zuidzijde komt een "formele" toegang tot het bos. SSJ stelt hun deel van 't Sorghbosch openbaar toegankelijk. • Hiervan wordt kennis genomen. • In de overeenkomst gesloten tussen Zorgbalans (Kennemeroord), SSJ (Het Overbos) en de gemeente is afgesproken dat het plan Maris voor 't Sorghbosch binnen twee jaar na gereedkomen van de nieuwbouwplannen voor Kennemeroord en Het Overbos uitgevoerd dienen te zijn. Het deel van Kennemeroord is gereed. Indien de vorige of voorliggende plannen voor Het Overbos niet wordt uitgevoerd, bestaat deze plicht niet. • Dit klopt.

<ul style="list-style-type: none"> • Huidig bestuur SSJ heeft het oude plan met deels aantoonbaar onjuiste en deels oncontroleerbare redenen ondergraven. Het bestuur is niet op zoek gegaan naar oplossingen voor de problemen van het oude plan. • Een zorghotel is goede alternatieve functie voor het bestaande gebouw. 	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente moet het voorliggende plan beoordelen. De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of het vorige plan wellicht aanpasbaar was doet niet ter zake. • De gemeente moet het voorliggende plan beoordelen. De gemeenteraad moet bij de beslissing om al dan niet het gevraagde projectbesluit te verlenen, de vraag beantwoorden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of er een andere functie in het bestaande gebouw mogelijk is doet niet ter zake.
---	--

BOUWVERGUNNING

(regulier-bouwvergunningplichtig 1e fase)

Dossiernummer:
2009.255/3770

Stichting Sint Jacob
Floris van Adrichemlaan 15
2035 VB HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede
beschikkende op de aanvraag van : Stichting Sint Jacob
wonende / gevestigd : Floris van Adrichemlaan 15
te : Haarlem
die is gedagtekend op : 9 december 2010
en is ontvangen op : 24 december 2010
om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heemstede sectie B 9844
en plaatselijk bekend : Burgemeester v Lennepwg 35
te bouwen : het bouwen van een zorgcomplex "het
Overbos"

gelet op het feit dat

- op 31 maart 2011 door de raad het projectbesluit Nieuw Overbos is verleend;
- wij het positieve advies van de welstandscommissie Heemstede van 19 augustus 2010 overnemen (zie bijlage) en van oordeel zijn dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- het plan voldoet aan de criteria genoemd in artikel 56a lid 2 in samenhang met artikel 44 lid 1 van de Woningwet.

besluiten,

- op grond van artikel 40, lid 1 en artikel 56a lid 1 van de Woningwet **bouwvergunning eerste fase te verlenen**. Voor de bescheiden die deel uitmaken van deze vergunning wordt verwezen naar de stukken behorende bij het projectbesluit "Nieuw Overbos";
onder de aan de ommezijde vermelde algemene voorwaarden en verplichtingen.

Heemstede,
datum besluit: 12 april 2011
datum verzending: 12 april 2011

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. W. van den Berg



mw. drs. M.J.C. Heeremans

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Beroep

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk zes weken vanaf de dag na de dag van terinzageliggig worden ingediend. De terinzageliggig start op 14 april 2011.

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

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

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

Opmerking: dit is een bouwvergunning 1^o fase, u mag pas een aanvang nemen met de werkzaamheden na het verlenen van een vergunning 2^e fase. De vergunning 1^o fase is één jaar geldig.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00

Esthetische beoordeling d.d. 19 augustus 2010

103.02 bwt 3770 nieuwbouw zorgcomplex 'Het Overbos' Burg. van Lennepweg 35

Opdrachtgever : AM
ontwerper : Drost+van Veen architecten bv
beoordeling : akkoord

Aanwezig zijn de ontwerpster, opdrachtgever en landschapsarchitect om het plan toe te lichten.

De voorzitter geeft aan dat het plan eerder als vooroverleg besproken is en dat nu de bouwaanvraag 1e fase voorligt voor advies. In het schetsplan was nog niet alles opgenomen en hij stelt de vraag of het nu voorliggende plan hetzelfde is gebleven en de verschillen te duiden. Destijds had de commissie nog vragen over de inpassing in het landschap en de materialisatie.

De architect mevr. Van Veen geeft aan dat het ontwerp qua opzet en massa hetzelfde is gebleven zij het dat de verbindingshal nu iets smaller is geworden. In de esthetische uitwerking is veel aandacht besteed aan het toe te passen hekwerk en de houten gevel waar met verschillende diktes wordt gewerkt en schaduwwerking (textuur) ontstaat. In die zin is men met het ontwerp consequent verder gegaan en in het bijzonder ook de landschapsarchitect, Vista, heeft de uitgangspunten van de inpassing in het landschap verder uitgewerkt. Van het hekwerk is een monster aanwezig en dit wordt in overleg met de leverancier nog verder uitgewerkt. De railing wordt in de detaillering voorzien van een kokerprofiel. In onderzoek is nog hoe hoog het gaat worden. Het wordt voor het balkon gemonteerd en de hoogte van de draaiing wordt gevarieerd. (stripstaal verjongt) Zo ontstaat ook overhoeks transparantie. Voor de bouwaanvraag wordt voor de kozijnen uitgegaan van aluminium. Voor de gevelbekleding wordt de bemonstering gemaakt waarbij wordt uitgegaan van één kleur en niet volledig dekkend.

De vragen over de materialisering zijn daarmee beantwoord. De heer P. van de Hoek van Vista geeft vervolgens uitleg over de inpassing in het landschap.

Geprobeerd is het bos in sfeer door te trekken, het bestaande eiken/beukenbos is zeker toe aan een opknapbeurt. Het voorterrein wordt voorzien van eiken waarbij 54 parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Daarbij wordt de mogelijkheid opgehouden bij functiewijzigingen dit aantal uit te breiden naar 82. Het ontwerp zoals het nu voorligt, kent een kader van hoger reliëf om het voorterrein zodat de parkeerplaatsen vanaf de Burg. Van Lennepweg niet zichtbaar zijn. Er zijn zichtlijnen tussen de bomenkronen naar het gebouw. Het terrein zelf wordt grasparkeren waarbij de oprit van het gebouw iets hoger ligt.

Het aanwezige reliëf wordt zo veel als mogelijk bewaard. Drsn. A komt voort uit het natuurlijke reliëf. Een aantal privé ruimtes wordt ingericht als terrassen met schuin talud die in het reliëf snijden. Voor de verhardingen is gekozen voor een lichte kleur omdat ook het gebouw licht en fris oogt. Voor de autoplaatsen is gekozen voor een splitachtige korrel en de overige elementverhardingen kennen een wisselwerking met de houten delen van het gebouw door rondom het gebouw een gebakken steen toe te passen. Hiernaar gevraagd blijkt dat de inrit van de parkeergarage van beton is waarbij de keuze voor het voorliggende deel nog een aandachtspunt is.

De commissie is van mening dat het plan voor zich spreekt en de uiteindelijke conclusie is dat er sprake is van een goed plan, uitgewerkt conform het vooroverleg. De commissie is enthousiast en complimenteert de ontwerpers met het plan.

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 68
Fax: (023) 548 57 00