



Bestemmingsplan

Duin en Vaart 12 Heemstede

Toelichting

Opdrachtgever:

Datum: 06-02-2024

Status: vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0397.BpDuinenVaart12-0201

Planruimte

Frans Lehárlaan 130
2102 GW Heemstede
+31 (0)6 23 922 839 Telefoon
info@planruimte.nl E-mail
www.planruimte.nl Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	BEGREZING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGULINGEN.....	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	BELEID EN REGELGEVING	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	10
4	NIEUWE SITUATIE	13
5	OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1	VERKEER EN PARKEREN	18
5.2	WATER.....	18
5.3	BODEM.....	20
5.4	FLORA EN FAUNA.....	20
5.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
5.6	GELUID	23
5.7	LUCHTKWALITEIT	25
5.8	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....	27
5.10	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	28
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE/ M.E.R.-(BEORDELIINGS)PLICHT	28
6	UITVOERBAARHEID	30
6.1	EXPLOITATIE	30
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
7	JURIDISCHE ASPECTEN	31
7.1	PLANMETHODIEK.....	31
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	31
BIJLAGE 1	MASSASTUDIE (CONCEPT).....	
BIJLAGE 2	WATERTOETS.....	
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA	
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	
BIJLAGE 7	M.E.R. AANMELDNOTITIE.....	
BIJLAGE 8	AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK GIERZWALUWEN EN HUISMUSSEN	
BIJLAGE 9	AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK VLEERMUIZEN.....	
BIJLAGE 10	PARTICIPATIEVERSLAG.....	

1 Inleiding

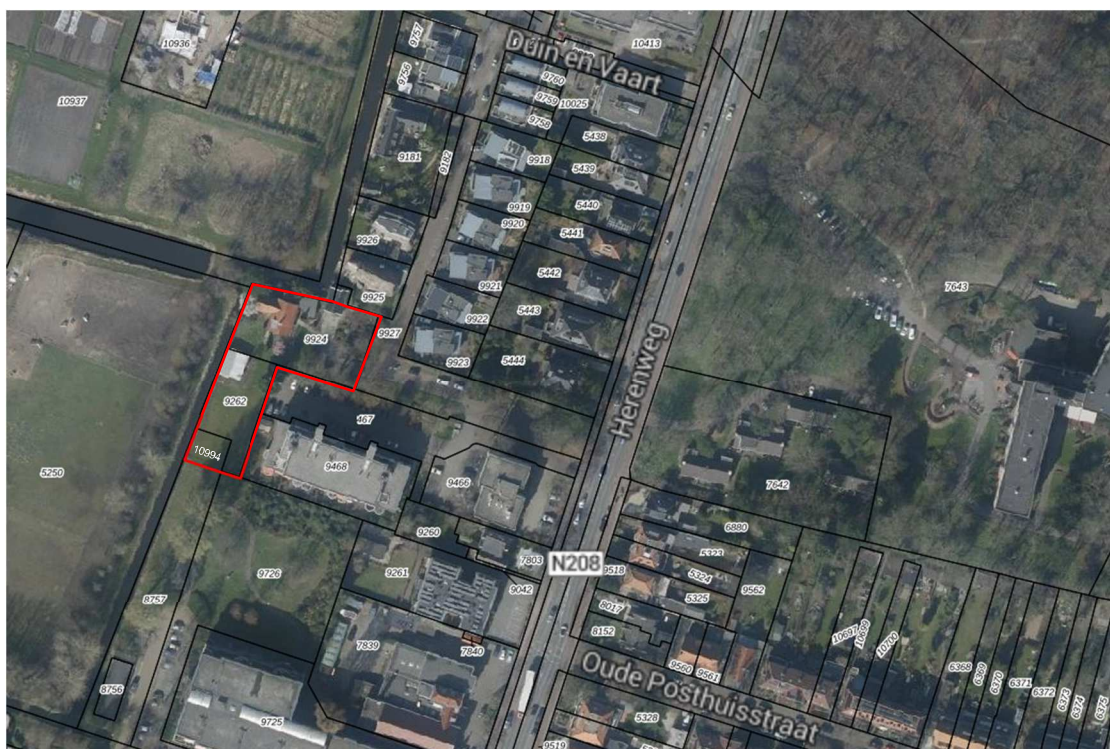
1.1 Aanleiding

Het plan betreft het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen op het perceel aan Duin en Vaart 12 te Heemstede. Hierbij worden de bestaande woning en opstallen (waaronder een paardenstal) op het perceel gesloopt.

In het voortraject is afstemming geweest met de gemeente over de opzet van het plan. De gemeente Heemstede is bereid om het plan in procedure te brengen om hieraan medewerking te verlenen. Het voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader voor het plan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Duin en Vaart 12 te Heemstede. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heemstede, sectie B, nummers 9924, 9262 en 10994 en heeft een gezamenlijk oppervlakte van 1.971 m². Het perceel is gelegen aan westkant van Heemstede. De omliggende percelen hebben merendeels een woonfunctie. Ten westen van het plangebied ligt het buitengebied (buitenplaats Berkenrode).



Begrenzing plangebied bestemmingsplanplan 'Duin en Vaart 12'.

1.3 Geldende plannen en regelingen

Bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West

Het plangebied ligt in het op 31 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West'. De gronden binnen het plangebied hebben deels de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en deels de bestemming 'Tuin' en 'Groen'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waarde Archeologie – 6'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West'

Planspecifiek

Het plan past niet binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West'. Dit aangezien de twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen niet passen binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Om het bouwplan mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

2 Bestaande situatie

Het plan is gelegen aan Duin en Vaart 12 te Heemstede. Op het perceel zijn een woning, een garage en enkele opstallen aanwezig.

De eigenaren zijn voornemens om de bestaande woning en opstallen te slopen en twee twee-onder-een-kapwoningen te realiseren ter plaatse van de bestaande woning. Gezien de ligging aan de rand van het dorp, de relatief grote omvang van het perceel, het plan past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, de doorzichten niet aangetast worden en het een beperkte afwijking ten opzichte van de bestaande bouw mogelijkheden betreft, ligt het in de rede om hier twee twee-onder-een-kapwoningen te realiseren.



Luchtfoto plangebied



Luchtfoto bestaande situatie



Luchtfoto bestaande situatie



Foto bestaande situatie (zicht vanaf Duin en Vaart)

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten het Rijk stelt bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes gemaakt worden bij de uitvoering daarvan.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken aan de nationale prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Planspecifiek

De NOVI kent een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toegelicht in paragraaf 3.1.4.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Planspecifiek

Het plan voor het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning valt niet onder de definitie stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In dit geval is sprake van een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aangezien de locatie onderdeel uitmaakt van het bebouwd gebied en omsloten wordt stedelijke functies zoals (woon)bebouwing. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plangebied een onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat is voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 gaat uit van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid, gericht op een duurzame ontwikkeling. Deze is essentieel voor een goede (internationale) concurrentiepositie. Versterking betekent ook het zoeken naar de balans tussen een positief effect op welvaart en welzijn van burgers en de belasting die economische groei kan vormen voor landschap, milieu en natuur.

Planspecifiek

Vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn geen belemmeringen voor het plan. Het plan wordt in bestaand verstedelijkt gebied gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Dat is hier het geval.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat op 11 februari 2022 de nieuwe omgevingsverordening is vastgesteld: Omgevingsverordening NH2022. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet.

Omgevingsverordening NH2022

De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn dan omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. Ten eerste worden de regels juridisch technisch omgezet. Ten tweede vraagt de Omgevingswet een inhoudelijk beoordeling van de regels. De provincie wordt bevoegd gezag over bepaalde taken en gemeenten worden verantwoordelijk voor andere taken (bijvoorbeeld voor bodem). De regels die inhoudelijk worden beoordeeld, gaan onder andere over de volgende onderwerpen: Bodemsanering, grondwaterverontreiniging, Natuurnetwerk Nederland (NNN), natuurbescherming (faunabeheer), energietransitie (o.a. Regionale Energiestrategieën en de bijbehorende zoekgebieden) en regionale luchthavens (Texel en Hilversum).

Planspecifiek

Het gevraagde is niet in strijd met de regels die de Omgevingsverordening NH2020 stelt voor dit gebied. Het plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals verwoord in artikel 6.4. Het plan is in overeenstemming met dit artikel aangezien het voorziet in de lokale behoefte aan woningen, past binnen de regionale woningbouwafspraken en past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook 3.1.4).

Het plan voor de sloop van het bestaande woning en opstallen en de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning geeft een toekomstbestendige invulling aan het perceel en levert door de sloop van de opstallen een verbetering op voor het woon- en leefklimaat. Daarmee past het plan bij het doel van het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050, de Omgevingsverordening NH2020 en de Omgevingsverordening NH2022.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemene punten bestemmingsplannen Heemstede

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

Onderdelen van deze beleidsuitgangspunten zijn:

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

Planspecifiek

De beleidsuitgangspunten zijn op dit plan van toepassing.

3.3.2 Beleidsstrategie Heemstede 2015

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

- wonen: voor 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerde, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio. Daarbij wordt veel belang gehecht aan een kwalitatief goede en groene woon- en leefomgeving. Voor de aanpak van de woon- en leefomgeving wordt een integrale wijksgewijze benadering voorgestaan.
- werken: voor 'werken' wil de gemeente de twee bestaande locaties waar bedrijvigheid is geconcentreerd handhaven, maar niet verder uitbreiden. Voor de Nijverheidsweg e.o. wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering en/of duurzame inrichting. Op kleinere schaal wordt de functiemenging van wonen en werken waar mogelijk gefaciliteerd door planologische inpassing van met name zakelijke dienstverlening. Op Heemstedse schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. De gemeente heeft een goed en gevarieerd winkelbestand dat een grote bijdrage levert aan de levendigheid en het is dan ook van groot belang de winkelcentra levensvatbaar te houden.
- welzijn: 'welzijn' is in de eerste plaats gericht om te voorkomen dat Heemstedse inwoners maatschappelijk in een achterstandssituatie belanden of sociaal buiten de gemeenschap komen te staan. Daarnaast bestaat de wens van de gemeente om voorwaarden te scheppen voor de aanbidding en instandhouding van een breedgeschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een aanvulling op de woningvoorraad door kwalitatief goede woningen toe te voegen.

Planspecifiek

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid, waarin invulling wordt gegeven aan de invalshoek wonen. Het plan voorziet in gedifferentieerde en kwalitatieve goede woningvoorraad. Bij het ontwerp is ook stil gestaan zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij het gebied wordt vergroend door sloop van de bestaande opstallen op het achterliggende perceel. Ook is aandacht besteed aan het welzijnsaspect. Hierbij worden de mogelijkheden verkend om langs de rand van het perceel ruimte te creëren voor een wandelroute, waardoor het voor omwonenden mogelijk wordt om ommetje door de wijk te maken. Het plan past dus binnen de gemeentelijke beleidskaders.

3.3.3 Ruimtelijke uitgangspunten bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West

De gemeente Heemstede heeft enkele ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 4 onder het kopje stedenbouwkundige uitgangspunten. Het plan is uitgewerkt conform deze uitgangspunten. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan de gestelde beleidskaders.

3.3.4 Nota parkeren

Binnen de gemeente is de Nota Parkeernormen Heemstede (2010) vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

Planspecifiek

Voor een nader toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.3.5 Welstandsnota Heemstede

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad het welstandsbeleid Heemstede vastgesteld. Met het welstandsbeleid streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter en de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

Het perceel Duin en Vaart 12 ligt volgens de Welstandsnota 2016 in het gebied 8 'Woongebied vanaf jaren '90' en heeft een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn gebouwen direct langs hoofdinfrastructuur en op enkele markante locaties, die in zoverre duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdroutes een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is in het algemeen gericht op het beheer van de samenhang in de architectuur, die veelal bepalend is voor het straatbeeld. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van herhaling in rooilijnen en de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik met inbegrip van kleur.

Het plan is op 11 mei 2023 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn op hoofdlijnen akkoord met het plan. Wel adviseert de commissie om enkele aanvullende gegevens, waaronder referentiebeelden, foto's, nadere informatie over de erfafscheiding en een landschappelijke, stedenbouwkundige visie. Deze zullen bij in een latere fase tijdens de bouwaanvraag worden aangeleverd.

3.3.6 Nota duurzaamheid 2020 – 2024

Op 23 april 2020 is de Nota Duurzaam Heemstede 2020-2024 vastgesteld. Deze vormt de basis voor een integraal en verbindend duurzaamheidsbeleid voor de gemeente Heemstede. De nota bevat een tweejarig uitvoeringsprogramma voor de jaren 2020 en 2021 en een doorkijk naar 2022 en 2023.

Voor het beleid zijn vijf hoofdthema's benoemd die alle beleidsvelden van een integraal beleid dekken:

- Energietransitie
- Circulaire economie
- Ecologie
- Klimaatadaptatie
- Duurzame mobiliteit

De gemeente streeft naar een klimaatneutraal Heemstede in 2040 en een aardgasloos Heemstede in 2050. Ook wil de gemeente in 2050 circulair zijn, waarbij o.a. wordt ingezet op afvalscheiding en reductie van de hoeveelheid afval. Daarnaast wordt ingezet op behoud en zo mogelijk versterken van de biologische diversiteit, het duurzame gebruik en de bescherming van waardevolle cultuurlandschappen. Ook wil de gemeente in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn en op het gebied van duurzame mobiliteit bijdragen aan een klimaatneutraal Heemstede in 2040.

Planspecifiek

De woningen worden Energie Neutraal en zonder gasaansluiting gebouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hiervoor een BENG- en MPG-berekening worden uitgevoerd. Ook worden voor de woningen duurzame materialen toegepast. Daarnaast zullen zonnepanelen worden toegepast. Voor wat betreft klimaatadaptatie gekeken worden naar maatregelen om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, bijvoorbeeld door infiltratie of een regenton. Daarnaast blijft de groene inrichting van het perceel behouden wat de hittestress vermindert en kansen biedt voor biodiversiteit.

3.3.7 Woonvisie 2023 – 2027

Op 8 juni 2023 is de Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Heemstede vastgesteld. Met de woonvisie wordt richting gegeven aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen gegeven. Hierbij zijn de volgende opgaven benoemd:

- Passend wonen voor iedereen
- Zorgen voor elkaar
- Leefbare en inclusieve woonwijken
- Duurzaam en toekomstbestendig wonen

De gemeente zet in op een grote verscheidenheid creëren van aantrekkelijke woonmilieus met meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De woningvoorraad moet hierbij goed aansluiten bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt. Ook wordt gestreefd naar energiepositief bouwen, circulair bouwen, natuur inclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. En wordt gewerkt woonoplossingen voor specifieke doelgroepen.

Planspecifiek

Het plan voor de twee woningen past binnen de Woonvisie 2023-2027. Hierbij worden twee duurzame bijna energie neutrale woningen gerealiseerd. Ook worden duurzame materialen toegepast en ingezet op natuur inclusief bouwen. O.a. door het ophangen van vleermuiskasten en nestkasten.

4 Nieuwe situatie

Het plan betreft het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen op het perceel aan Duin en Vaart 12 te Heemstede. Hierbij worden de bestaande woning en opstallen (waaronder een paardenstal en garage) gesloopt.

De twee-onder-een-kapwoning wordt ter plaatse van de bestaande woning gerealiseerd (perceel 9924) gerealiseerd. De gronden die achter de woningen liggen houden de bestemming Tuin en Groen. Hierdoor wordt voorkomen dat op het achterliggende perceel (opnieuw) bebouwing kan worden gerealiseerd. Door sloop van de bestaande bebouwing, een zorgvuldige positionering van het bouwvlak en stedenbouwkundige opzet (twee-onder-een-kapwoning in de lengterichting) wordt de gewenste kwaliteitswinst en openheid naar het achterliggende landgoed Berkenrode geborgd.

De twee twee-onder-een-kapwoningen hebben een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 7 m en worden levensloopbestendig ontworpen. Onder de woning die aan de westzijde aan de watergang ligt wordt een kelder gerealiseerd. Deze geeft ook toegang tot de tuin via een verdiepte gelegen opgang aan de achterzijde van de woning.

De woningen krijgen een gezamenlijk bouwvlak van 189 m². Dit betreft slechts een geringe uitbreiding van het bouwvlak van circa 110 m² uit het vigerend bestemmingsplan. Ook wordt het bouwvlak smaller (9 m). Hierdoor blijft het doorzicht naar het achterliggende buitenplaats Berkenrode behouden. Ook past het plan hierdoor uitstekend in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West (zie paragraaf stedenbouwkundige uitgangspunten).

In de bijlage is een concept massastudie opgenomen van het plan. De verdere uitwerking zal plaatsvinden tijdens de bouwfase.



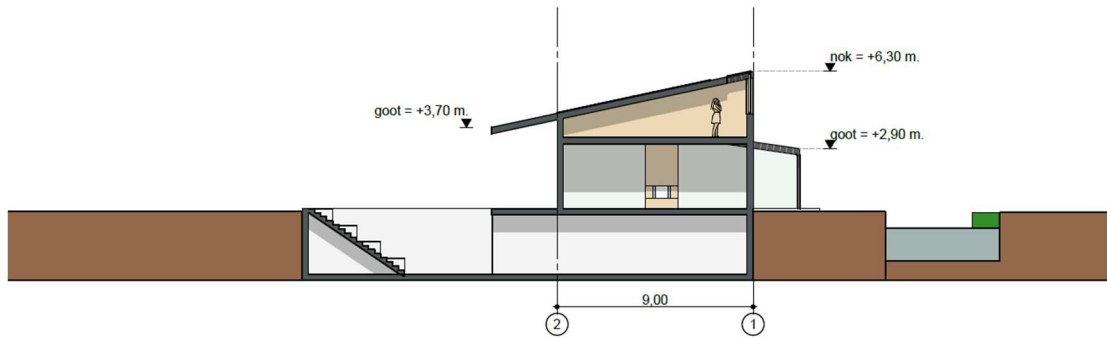
Plattegrond met concept bouwvolumes twee-onder-een-kapwoningen Duin en Vaart 12.



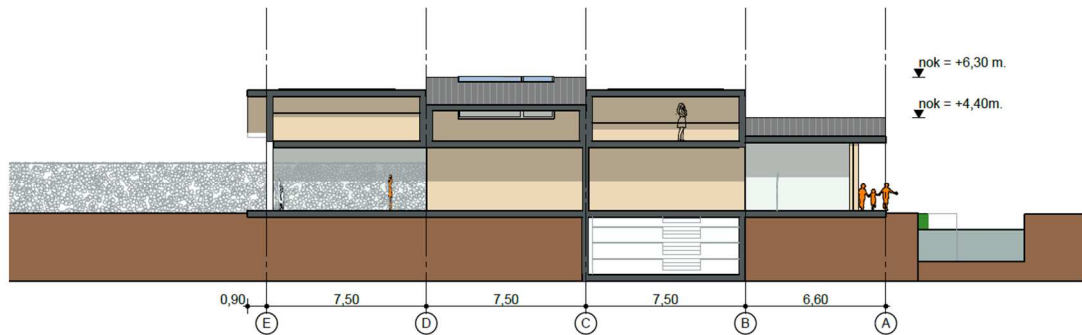
Concept 3d visualisatie twee-onder-een-kapwoningen Duin en Vaart 12.



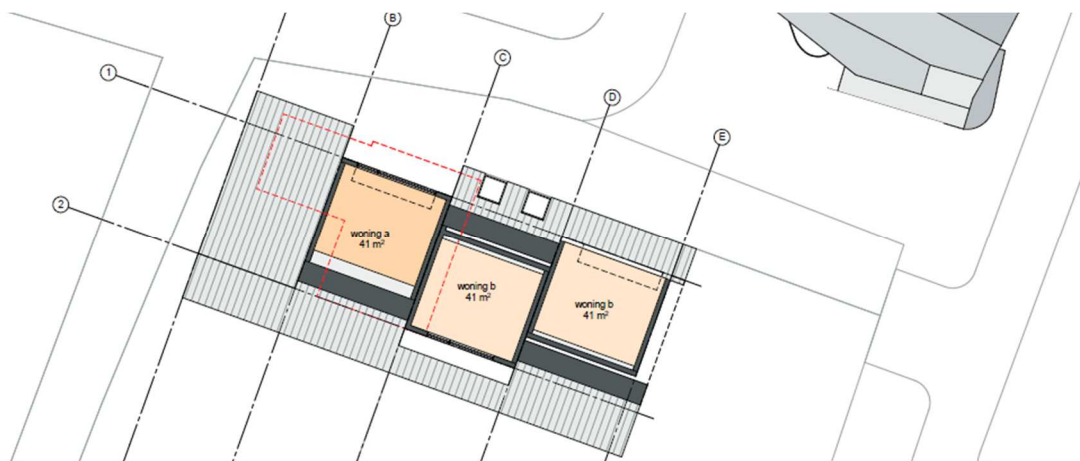
Concept 3d visualisatie twee-onder-een-kapwoningen Duin en Vaart 12.



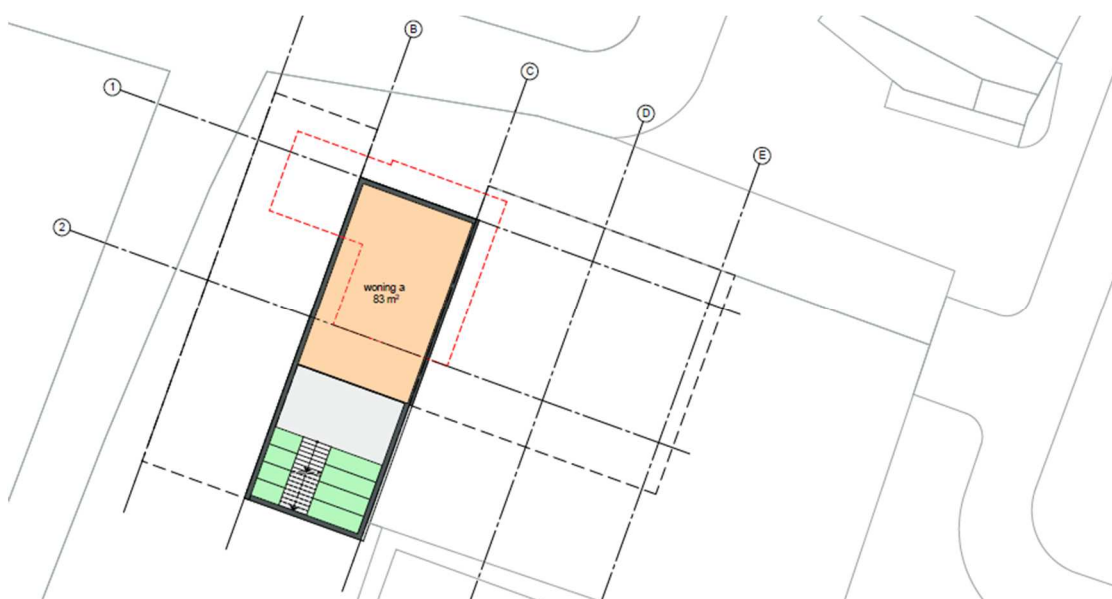
dwarsdoorsnede



langsdoorsnede



1^e verdieping twee-onder-een-kapwoningen Duin en Vaart 12 (concept).



Souterrain van de meest westelijk gelegen twee-onder-een-kapwoning Duin en Vaart 12 (concept).

Ruimtelijke onderbouwing

Het plan voor de twee twee-onder-een-kapwoningen in combinatie met de sloop van de bestaande woning en opstallen geeft een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie en draagt bij aan het creëren van twee nieuwe duurzame woningen in de gemeente Heemstede.

Het plan levert een duidelijke verbetering op voor de woonomgeving en past binnen het gemeentelijke beleid, waarbij de bestaande korrelstructuur behouden blijft. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Ook wordt een nieuwe woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De wijk Duin en Vaart bestaat nog geen 20 jaar. Voorheen lagen hier de terreinen van Centrum 111 en hoveniersbedrijf Draijer. De huidige woningen Duin en Vaart 6 en 12 waren de bedrijfswoningen bij het hoveniersbedrijf. Aan de zuidzijde, ter plaatse van het huidige perceel Duin en Vaart 12, grensde het hoveniersbedrijf aan het terrein van de vroegere Haemstedemavo. Indertijd speelde de fusie met de Barger-mavo, en het schoolterrein zou beschikbaar komen voor woningbouw.

Langs de westzijde van de appartementen Berkenhof was voorzien in een wandelverbinding, opdat Berkenhof en Duin en Vaart op aantrekkelijke wijze zouden kunnen worden verbonden met de Geleerdenwijk. Binnen de uit te werken bestemming was de wandelverbinding aangeduid met een bolletjes-pijl, en in het uitwerkingsplan kreeg deze strook de bestemming "Verblijfsgebied". Voor zover bekend, zijn er nooit acties ondernomen om het voetpad daadwerkelijk van de grond te krijgen.

Vertaling in het bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West

In 2013 werd bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west" vastgesteld. Conform de door de raad gestandaardiseerde erfbouwingsmogelijkheden, werd in principe in elke Heemstedse achtertuin max. 70 m² aan erfbouwing toegestaan. Daardoor laat de verbeelding geen 'eilandjes' woonbestemming meer zien, zoals in het uitwerkingsplan, maar aaneengesloten zones.

Daarnaast werden de goot- en bouwhoogtes binnen de bouwvlakken naar boven afgerond op hele meters, dus max. 4 m en max. 7 m. Alleen bij Duin en Vaart 12 zijn de maximale hoogtematen lager dan in het uitwerkingsplan, namelijk resp. 3 m en 6 m. Dit lijkt een omissie te zijn. Verder is bij de zes twee-onder-kappers t het begrip 'ondergeschikte bouwdelen' zo uitgelegd, dat deze nu tamelijk massaal ogen, in elk geval niet als één laag met kap.

Daarnaast hebben de twee vrijstaande woningen tussen de voormalige hovenierswoningen in afwijking van het uitwerkingsplan een bouwhoogte van 8 m gekregen. Na ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, heeft het college de bouwhoogte van deze twee woningen vastgelegd op 7,3 m, waarmee de 10% vrijstellingsmarge al is vergeven. En tot slot zijn de vergunningsvrije bouw mogelijkheden geleidelijk aan ruimer geworden.

Al deze ruimtelijke ontwikkelingen waren vanzelfsprekend niet in het belang van de bedoelde openheid en bescheiden bouwhoogtes van Duin en Vaart. Maar dit alles neemt niet weg dat met name de woningen langs de rand van Berkenrode nog altijd een bijzondere positie innemen en bijdragen aan de gewaardeerde woonkwaliteit van Heemstede.

Vertaling in het bestemmingsplan Duin en Vaart 12

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West zijn overgenomen in het voorliggend plan. Hierbij heeft de twee-onder-een-kapwoning een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 7 m. Deze komt overeen met de goot- nokhoogtes van omliggende woningen. Ook is rekening gehouden met de zichtlijnen naar het landgoed Berkenrode. Hierbij wordt als bouw grens aan de zuidkant de uiterste projectie van de bestaande woning gehanteerd. Hierdoor blijft het doorzicht naar het achterliggende landgoed Berkenrode behouden. Ten slotte wordt aangesloten bij de erfbouwingsregeling van de Heemstedse achtertuinen, waarbij maximaal 70 m² aan erfbouwing wordt toegestaan.

Welstand

Het plan is op 11 mei 2023 voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Deze is op hoofdlijnen akkoord met het plan (zie paragraaf 3.3.5). Het verder uitwerken van het ontwerp van de woning zal in het kader van de bouwaanvraag plaatsvinden. Hierbij stelt het voorliggend bestemmingsplan de bouwregels voor het bouwplan.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Parkeren

Binnen de gemeente is de Nota Parkeernormen Heemstede (2010) vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het gebiedstype matig stedelijk, rest bebouwde kom. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per dure koopwoning. De parkeervakken moeten hierbij een minimale breedte hebben van 2 meter. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hierbij zullen minimaal 5 parkeerplaatsen met een minimale breedte van 2 meter worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan Nota parkeernormen Heemstede (2010).

5.1.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersaantrekkende werking van het plan bepaald. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het plangebied. Het plan valt onder matig stedelijk en het omgevingstype 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Voor een twee-onder-een-kapwoning geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 16,4 mvt/etm. Deze extra verkeersgeneratie is goed op te vangen door de bestaande wegenstructuur. Duin en Vaart, de ontsluitingsweg van het plan, kan deze extra capaciteit zonder problemen aan. Op basis hiervan wordt het plan verkeerskundig acceptabel geacht.

5.2 Water

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterprogramma

Het *Nationaal Waterprogramma* geldt voor de planperiode 2022-2027. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2022 - 2028 (WBP 6)

In het Waterprogramma 2022-2028 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het waterschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht. Ook is aangegeven hoe het hoogheemraadschap over de bouwstenen wil participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.2.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich aan de noord-, oost- en westzijde een watergang.

Grondwater

Aangezien de grondwaterstand relatief hoog ligt zal het terrein ter plaatse van de woning worden opgehoogd. Hierdoor worden ten aanzien van het grondwater geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool.

Waterberging

In de bestaande situatie is het terrein deels verhard. Door het plan neemt het totaal bebouwd oppervlak af van 823 m² naar 280 m². Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Watertoets

Voor het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg een watertoets uitgevoerd. Hierbij is het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft op 22 mei 2023 laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan (zie bijlage)

5.2.3 Conclusie water

Ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en afvalwater worden geen problemen verwacht. Aangezien het verhard oppervlak afneemt is geen watercompensatie nodig. Het plan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in (en in de nabijheid van) het plangebied. Het plan voldoet hiermee aan het waterbeleid van het Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.3 Bodem

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.3.2 Bodemonderzoek

In het kader van het plan is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een addendum met een historisch onderzoek opgesteld (zie bijlage). Hieruit blijkt dat alleen matig verhoogde gehalten barium en PAK zijn aangetoond. Er zijn geen verontreinigingen in het grondwater gevonden en geen waarnemingen van asbest. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de grond geschikt acht wordt voor woningbouw.

5.3.3 Conclusie bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het NNN en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het NNN is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan en de Omgevingsvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.4.2 Onderzoek flora en fauna

In het kader van plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door adviesbureau Blom Ecologie (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen niet kan worden uitgesloten. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw (soortenbescherming). Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

Stikstofonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd door Blom Ecologie (zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat door het plan (aanlegfase + gebruiksfase) geen verhoogde depositie optreedt. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.4.3 Aanvullend ecologisch onderzoek

Door adviesbureau Antje Ehrenburg is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen en huismussen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat deze soorten niet zijn aangetroffen in het gebied of in de directe omgeving. Wel dient rekening te worden gehouden met enkele algemene maatregelen om eventuele verstoring van deze soorten te voorkomen.

Daarnaast is door adviesbureau Arda is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan, mits rekening wordt gehouden met werken buiten het broedseizoen, doven van nachtelijke bouwverlichting en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande worden als gevolg van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht.

5.4.4 Conclusie

Als gevolg van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht. Het plan levert daarom geen belemmeringen ten aanzien van ecologie.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Cultuurhistorische waarden moeten vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid gemeente Heemstede

Het meest recente archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld in de cultuurnota " Cultuur De Verbindende Factor 2022 – 2024". Het doel hiervan is enerzijds het behoud van archeologische waarden in situ, anderzijds krijgen archeologische waarden een plaats in het dynamische proces van de ruimtelijke ordening. Het is van belang dat de initiatiefnemer van een bodemversturende activiteit in een vroeg stadium anticipeert op mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Door duidelijke procedures en de daaraan te stellen eisen worden verrassingen zoveel mogelijk vermeden en wordt de snelheid van afhandeling bevorderd.

De beleidskaart Archeologie is gemaakt op basis een inventarisatie van het bodemarchief van Heemstede. Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemversturende activiteit. De archeologische waarden zijn juridisch vertaald in de bestemmingsplannen door middel van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

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

5.5.2 Onderzoek cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het bestaande pand heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het is geen rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Het slopen van de woning en opstellen en het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning geeft daarom ook geen aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Wel grenst het plangebied aan het landgoed Berkenrode. Dit is aangewezen als rijksmonument. Aangezien op de locatie reeds de woning is toegestaan en de nieuwe situatie ruimtelijk gezien slechts een beperkte afwijking is van de reeds toegestane bouwmogelijkheid op het perceel heeft het plan geen nadelige invloed op het rijksmonument.

5.5.3 Onderzoek archeologie

Voor het plan is in het vigerend bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-6 opgenomen. Hiervoor geldt dat bij een verstoringsoppervlak groter dan 10.000 m² en die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voor een klein deel van het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. Hiervoor geldt dat bij een verstoringsoppervlak groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Aangezien het verstoringsoppervlak kleiner is dan 2.500 m² hoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Hierdoor kan ook geconcludeerd worden dat er vanuit archeologie geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

5.5.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk zijn. Aan de

'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zware lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hogere grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.6.2 Onderzoek geluid

Voor het plan is door het bureau ASP een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage). De woning is gelegen binnen de 200 meter brede geluidzone van de N208/Hereweg (50 km/uur).

Zoneplichtige wegen

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de N205 maximaal 40 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km-wegen

Er zijn geen akoestisch relevante 30 km-wegen aanwezig in de nabijheid van het woningbouwplan.

¹Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het **berekende** geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 45 dB(A).

Het betreft nieuwbouw. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er moet derhalve worden voldaan aan de in het bouwbesluit 2012 genoemde minimumeis voor de gevelwering van 20 dB. Hieraan wordt met de huidige bouwmethoden vrijwel altijd voldaan.

5.6.3 Conclusie geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding

²Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.7.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit "Niet In Betekenende Mate" vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀:
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden: deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plan betreft de realisatie van slechts één woning. Dit ligt ver onder de normering van 1.500 woningen. Er is in dit geval sprake van het "Niet in Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Huidige luchtkwaliteit

Door middel van de NSL-monitoringstool kan gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Op de NSL-kaart voor de luchtkwaliteit zijn metingen verricht voor het bepalen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentratie voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} kleiner is dan 35 µg/m³. Bovendien is het aantal dagen dat de toegestane concentratie voor stikstof en fijnstof wordt overschreden minder dan 35 dagen.

5.7.3 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (REVI V) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van

onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op het *Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV)*.

5.8.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de signaleringskaart EV. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn kwetsbare objecten. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Nabij of in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke door leidingen plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water plaats.

5.8.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Bedrijven en milieuzoneringen

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieurimte van de betreffende bedrijven.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk

die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

5.9.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

Het plangebied is omgeven door kavels met de bestemming wonen. Op basis van deze informatie is sprake van een rustige woonwijk in het kader van de VNG- publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

In de nabijheid van het plan is één bedrijf aanwezig. Dit is een categorie 2 bedrijf waarvoor een richtafstand van 30 m geldt. Aangezien het bedrijf op meer dan 88 m van het plangebied ligt zijn er geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzoneringen.

5.9.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.10 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.10.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

5.11 Milieueffectrapportage/ M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit

qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.11.2 Onderzoek M.e.r.-(beoordelings)plicht

Het plan voor een twee-onder-een-kapwoning valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (zie bijlage).

Uit de m.e.r. aanmeldnotitie blijkt dat, gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, uitgesloten is dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

5.11.3 Conclusie M.e.r.-(beoordelings)plicht

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan met een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van één woning en is een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Heemstede een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Ook is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is op deze manier anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro wordt plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland. Het hoogheemraadschap heeft op 22 mei 2023 laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan (zie bijlage).

Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is er geen reden om de provincie om een reactie te vragen.

6.2.2 Participatie

Direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan (zie bijlage). Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er bezwaren zijn tegen het plan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Duin en Vaart 12 met bijbehorende stukken heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dat betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan 'Duin en Vaart 12' bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0397.BpDuinenVaart12-0201, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' verruimd.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden. Ook zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft drie bestemmingen: 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

Groen

Conform het vigerend bestemmingsplan is een deel van het perceel bestemd als Groen. Binnen de bestemming Groen worden de groenstroken, zoals plantsoenen binnen het plangebied aangeduid. Binnen deze bestemming is bouwen niet toegestaan.

Tuin

De bestemming "Tuin" vormt een groene, open overgangszone tussen het openbaar gebied, de weg en de bebouwing. Om deze openheid te waarborgen zijn op deze bestemming dan ook alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Er mogen dus geen (bij)gebouwen in de tuin worden gerealiseerd. Voor het uitstekende deel van de kelder aan de zuidzijde is een specifieke bouwaanduiding - kelder opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor: het wonen. Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huisgebonden beroep.

De beide hoofdgebouwen zijn vastgelegd in één bouwvlak waarbij met een maatvoeringsvlak het maximum aantal wooneenheden (2) is vastgelegd. Het deel buiten het bouwvlak is bedoeld voor de tuin en erfbebouwing. De regels voor het aan-huis-gebonden beroep zijn ruimer geworden. De hiervoor bestemde ruimte mag 25 % van de woning bedragen met een maximum van 75 m². De verruiming van het aan-huis-gebonden beroep heeft geen ruimtelijk effect op de uitstraling van de woonstraten in Heemstede.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'

De dubbelbestemming regelt de bescherming van de aanwezig en de te verwachte archeologische waarden in de grond. Bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte

groter dan 2.500 m² en een 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6'

De dubbelbestemming regelt de bescherming van de aanwezig en de te verwachte archeologische waarden in de grond. Bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en een 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers of een balkon.

Algemene gebruiksregels

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de 10%-regel die is opgenomen in artikel 11 lid c niet bedoeld om bouwmogelijkheden bij voorbaat te vergroten maar een bevoegdheid waar het college onder voorwaarden gebruik van kan maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Overige algemene regels

In dit artikel is een regeling voor voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Massastudie (concept)

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Quickscan flora- en fauna

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek gierzwaluwen en huismussen

Bijlage 9 Aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen

Bijlage 10 Participatieverslag