

Ontwerpbestemmingsplan 'Woonwijken noordoost'



Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders van Heemstede bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwijken noordoost' met ingang van 7 juni 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan vervangt de bestaande planologische situatie voor de woonwijken die zijn gelegen tussen de Heemstedse Dreef, de Crayenestervaart, het Spaarne, het Heemsteeds Kanaal en de Nijverheidsweg.

De belangrijkste wijzigingen in het bestemmingsplan, zijn:

- De mogelijkheden voor erfbebouwing worden, afhankelijk van de grootte van het perceel, uitgebreid tot maximaal 70 m² (er is dus meer toegestaan bij de bouw van schuren e.d. op de eigen grond, mits ten minste 25 m² onoverdekt en onbebouwd blijft);
- Op elk perceel mag in ieder geval 25 m² aan erfbebouwing gebouwd worden;
- De mogelijkheden voor erfbebouwing zullen ook worden toegepast op de percelen aan de Strawinskyalaan en een deel van de Franz Léharlaan, waar de achtertuinen momenteel alleen de bestemming Tuin hebben waarop niet gebouwd mag worden. Ter plaatse van achter- en/of zijtuinen langs de belangrijkste wegen en waterlopen in een wijk, blijft echter een zone van 5 m bestemd tot Tuin. Ook bij de zogenaamde strokenbouw (ritmisch herhaalde, identiek georiënteerde woningenblokken, dus voorkanten tegenover achterkanten) blijft de achterste 5 m van de percelen de tuinbestemming behouden;
- Bij panden waar op dit moment vóór de voorgevel erfbebouwing mogelijk is, zal in het nieuwe bestemmingsplan alleen de feitelijke situatie bestemd worden;
- De bouwkundige splitsing van een woning in meerdere woningen blijft mogelijk, tenzij uitdrukkelijk is bepaald dat slechts één woning is toegestaan;
- Een kelder onder het hoofdgebouw wordt expliciet toegestaan en er komt een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om een onderbouw in de tuin (bijv. kelder of garage) toe te staan, mits de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) daartegen geen bezwaren heeft;
- Een dakterras op het dak van een aan- of uitbouw wordt toegestaan, mits de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
- Het verbod op het plaatsen van twee dakkapellen boven elkaar in één dakvlak wordt gehandhaafd;
- Erkers worden op de plankaart ondergebracht in de categorie 'overschrijding van de bouwrenten via binnenplanse ontheffing', in plaats van binnen het bouwvlak (in de huidige bestemmingsplannen is hier niet consequent mee omgegaan);
- Vestiging van bedrijven in woonwijken blijft beperkt tot de milieucategorie 1 en 2 (de categorieën die de minste hinder geven);
- In een bestemmingsplan kan de mogelijkheid worden opgenomen om in bepaalde gevallen af te wijken van dat bestemmingsplan: de binnenplanse afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels (bijv. 10% overschrijding van de in het plan aangegeven maten) zal geen automatisme zijn. Bij de afweging zullen aspecten als bijvoorbeeld het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid worden meegewogen;
- Het huidige beleid voor seksinrichtingen wordt gehandhaafd (vergunning mogelijk voor maximaal twee vestigingen in Heemstede, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan);
- Het horecabeleid wordt aangepast, in die zin dat:
 - o horecabedrijven categorie 3 (discotheken e.d.) niet worden toegestaan;
 - o horecabedrijven categorie 2 (cafés e.d.) alleen worden toegestaan waar die nu gevestigd zijn;
 - o horecabedrijven categorie 1 (snackbars, lunchrooms, shoarmazaken, eetcafés, restaurants e.d.) alleen worden toegestaan waar die op de kaart zijn aangeduid (in beginsel alleen waar die nu al gevestigd zijn);
 - o de mogelijkheden voor beperkte horecavoorzieningen verruimd worden. Onder 'beperkte horecavoorzieningen' worden de voorzieningen verstaan, die wat betreft hun exploitatievorm ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie detailhandel, zoals koffiehoekjes, proeflokalen en zitgedeelten bij banketbakker, patisserie of ijssalon.



- Bij panden met de bestemming Detailhandel zal in de verdiepingslaag enkel wonen toe worden gestaan;
- In het gehele plangebied worden bouwvlakken voor de hoofdbebouwing teruggebracht tot (min of meer) de omvang van de oorspronkelijke hoofdgebouwen. De laatste 3 meters van het huidige bouwvlak komen in de nieuwe systematiek buiten het nieuwe bouwvlak te liggen en mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 en 4 meter (3 en 6 meter langs Heemstedse Dreef). In de huidige systematiek van de bestemmingsplannen is dit geregeld in de planvoorschriften en nu wordt het geregeld op de plankaart.

Waar kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien?

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 7 juni 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage in de publiekshal van het raadhuis, Raadhuisplein 1 te Heemstede en in de openbare bibliotheek, Julianaplein 1 te Heemstede. De openingstijden van het raadhuis en de bibliotheek vindt u op de website www.Heemstede.nl. Het plan (verbeelding, regels en toelichting) kan digitaal worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Heemstede.

Hoe kunt u uw zienswijze kenbaar maken?

Gedurende de bovengenoemde termijn (7 juni t/m 18 juli 2012) kan eenieder reageren. Zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunt u zowel schriftelijk als mondeling indienen. Als u schriftelijk wilt reageren, dan kunt u uw zienswijze richten aan de gemeenteraad van Heemstede, Postbus 352, 2100 AJ Heemstede. U kunt uw zienswijze ook via een e-mail vesturen aan gemeente@heemstede.nl.

Wilt u mondeling reageren dan kunt u een afspraak maken met de heer R. van der Aar van de afdeling Ruimtelijk Beleid. Zijn telefoonnummer is 023-5485764. Ook voor nadere informatie over het ontwerpbesluit kunt u zich tot de heer Van der Aar wenden.