

## Ontwerpbestemmingsplan 'Woonwijken zuidoost'



Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders van Heemstede bekend dat het ontwerpbestemmingsplan **'Woonwijken zuidoost'** met ingang van 8 maart 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan vervangt de bestaande planologische situatie voor het gebied tussen het Raadhuisplein, de Camplaan, het Wipperplein en de Cruquiusweg aan de noordoostzijde, de Ir. Lelylaan, de Ringvaartlaan en de gemeentegrens langs de Ringvaart aan de zuidoostzijde, de Dr. Schaepmanlaan aan de zuidwestzijde en de Glipper Dreef, de Herfstlaan en de Groenendaalkade aan de noordwestzijde.

De belangrijkste wijzigingen in het bestemmingsplan, zijn:

- De mogelijkheden voor erfbebouwing worden, afhankelijk van de grootte van het perceel, uitgebreid tot maximaal 70 m<sup>2</sup> (er is dus meer toegestaan bij de bouw van schuren e.d. op de eigen grond, mits ten minste 25 m<sup>2</sup> onoverdekt en onbebouwd blijft);
- Op elk perceel mag in ieder geval 25 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing gebouwd worden;
- De mogelijkheden voor erfbebouwing voor de wijk Merlenhoven, waar de achtertuinen momenteel alleen de bestemming Tuin hebben waarop zeer beperkt gebouwd mag worden, wordt in beperkte mate uitgebreid. Aan de achterzijde van de woning wordt een aan- en uitbouw van 3 meter over de gehele gevel toegestaan. Daarnaast wordt binnen de woonbestemming een gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van maximaal 15 m<sup>2</sup> toegestaan. Met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid kan het toegestane gezamenlijke oppervlak van een aan- en uitbouw, een bijgebouw of een overkapping nog eens worden vergroot tot 25 m<sup>2</sup>. Net als in de overige wijken zal wel gelden dat tenminste 25 m<sup>2</sup> onoverdekt en onbebouwd moet blijven, maar dat op elk perceel in ieder geval 25 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing mag worden gebouwd. 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;
- 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 tenminste 2 m bedraagt;
- Het verbod op het plaatsen van twee dakkapellen boven elkaar in één dakvlak wordt gehandhaafd;
- In afwijking van het algemene uitgangspunt zijn bij de complexmatige bouw in de wijk Merlenhoven dakkapellen boven dakkapellen aan de achterkant toegestaan. Het betreft hier de woningen met over twee lagen doorgaande langskappen aan de achterzijde (dus niet woningen met dwarskap);
- Erkers worden op de plankaart ondergebracht in de categorie 'overschrijding van de bouwgrenzen', 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:
  - horecabedrijven categorie 3 (discotheken e.d.) niet worden toegestaan;
  - horecabedrijven categorie 2 (café's e.d.) alleen worden toegestaan waar die nu gevestigd zijn;
  - horecabedrijven categorie 1 (snackbars, lunchrooms, shoarmazaken, eetcafé's, restaurants e.d.) alleen worden toegestaan waar die op de kaart zijn aangeduid (in beginsel alleen waar die nu al gevestigd zijn);
  - de mogelijkheden voor beperkte horecavoorzieningen verruimd worden. Onder 'beperkte horecavoorzieningen' worden de voorzieningen verstaan, die wat betreft hun exploitatie vorm ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie detailhandel, zoals koffiehokjes, proeflokalen en zitgedeelten bij banketbakker, patisserie of ijssalon;
- Bij panden met de bestemming 'Detailhandel' zal in de verdiepingslaag alleen wonen toe worden gestaan;
- In het gehele plangebied worden bouwvlakken voor de hoofdbebouwing teruggebracht tot (min of meer) de omvang van de oorspronkelijke hoofdgebouwen. Dit heeft vooral gevolgen voor de panden aan de Lombokstraat oneven 1-19 en 23-37, Lombokstraat even 24-44, Borneostraat oneven 41-65, Borneostraat even 46-74, Timorstraat oneven 59-65 en Timorstraat even 50-64 waar in het huidige bestemmingsplan het voorschrift wat bepaalt dat de laatste 3 meters van het bouwvlak maximaal 3 meter hoog mogen zijn, niet geldt. 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;
- Op het sportpark komen de huidige hoofdgebouwen in bouwvlakken te liggen, voorzien van een maximale goot- en nokhoogte overeenkomstig de feitelijke situatie. Eventueel bestaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden positief bestemd. Het huidig gebruik zal worden voortgezet;
- Het woonwagencamp wordt bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'woonwagencamp';
- Voor de woningen aan de jachthaven geldt momenteel de bouwverordening en de parapluregeling. Hier zal de nieuwe systematiek toegepast worden. Dit houdt in dat de bouwvlakken (min of meer) de omvang krijgen van de oorspronkelijke hoofdgebouwen en dat vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn, buiten het bouwvlak, de nieuwe erfbebouwingsregels gaan gelden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes zullen overeenkomstig de feitelijke situatie zijn. Buiten het bouwvlak geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter;

### **Waar kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien?**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 8 maart 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](http://www.Heemstede.nl).

Het plan (verbeelding, regels en toelichting) kan digitaal worden ingezien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de website van de gemeente Heemstede.

### **Hoe kunt u uw zienswijze kenbaar maken?**

Gedurende de bovengenoemde termijn (8 maart 2012-18 april 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](mailto: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.