

BESTEMMINGSPLAN

Bedrijventerreinen

voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 5 juni 2012
inspraak hoofdlijnen en ontwikkelingen : 6 juni tot en met 19 juli 2012
:

ontwerp-bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 19 maart 2013
commissie Ruimte : 11 april 2013
ter inzage : 2 mei tot en met 12 juni 2013

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 20 augustus 2013
commissie Ruimte : 16 september 2013
vaststelling gemeenteraad : 26 september 2013
ter inzage : 7 november 2013

start beroepstermijn : 7 november 2013
in werking treden : 20 december 2013

gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
Postbus 352
2100 AJ Heemstede
tel. (023) 5485 868
fax (023) 5485 700
gemeente@heemstede.nl
www.heemstede.nl

opstellers:
Léonie Wijker (ruimtelijke ordening)
Marieke Boor (stedenbouw)
met bijdragen van:
Carlieke te Beest
Milieudienst IJmond
Thijmen Loggers
Ecorys
Kamer van Koophandel

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 5

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan	7
1.2	Nieuwe wetgeving	7
1.3	Doel en planvorm	8
1.4	Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	8
1.5	Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	8
1.6	Leeswijzer van de toelichting	10
2.	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Beleidskader	11
2.3	Ruimtelijke structuur	24
2.4	Archeologie en cultuurhistorie	26
2.5	Natuur	27
2.6	Water	27
2.7	Milieu	30
2.8	Bereikbaarheid	38
2.9	Bedrijvigheid en economie	39
2.10	Kabels, leidingen en straalpaden	43
3.	BESTEMMINGSPLANBELEID	45
3.1	Planopzet	45
3.2	Verbeelding	45
3.3	Regels	46
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	48

4.	UITVOERING	52
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	52
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp–bestemmingsplan	54
	Bijlage 1 Rapport Ecorys	56
	Bijlage 2 Inspraak reacties	58
	Bijlage 3 Actieprogramma Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010–2015	60

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik op de bedrijventerreinen en een deel van hun omgeving.

Een aantal ontwikkelingen heeft aanleiding gegeven om de bestaande planologische regelingen voor dit gebied te actualiseren.

Een goede ruimtelijke ordening is gebaat bij actuele bestemmingsplannen. Daarom is al in 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het beleid ingezet om aan te dringen op actualisering van bestemmingsplannen. Dit omdat veel bestemmingsplannen veel ouder zijn dan de wettelijke termijn van 10 jaar.

Om te bevorderen dat van de actualisering werk wordt gemaakt, is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van (bouw)leges verliest bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

In de Invoeringswet Wro is hiervoor wel een overgangsregeling opgenomen. Alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder zijn dan vijf jaar, moeten op 1 juli 2013 zijn geactualiseerd.

Het gemeentebestuur onderkent het belang van actuele bestemmingsplannen en heeft besloten de huidige planologische regelingen (circa 45) terug te brengen tot ongeveer 9 bestemmingsplannen. In de vorige raadsperiode is hiervoor al een flinke aanzet gegeven met de vaststelling van de hoofdlijnen voor alle bestemmingsplannen en de opstelling van de eerste bestemmingsplannen. In de huidige raadsperiode (2010–2014) moet de actualisering zijn afgerond.

Uitgangspunt is om tot meer afstemming tussen de plannen onderling te komen en de herzieningen overzichtelijk en beheersbaar te houden. Er is daarbij gekeken naar een functionele en logische gebiedsindeling.

1.2 Nieuwe wetgeving

1.2.1 Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In dit kader zijn tevens de "Ro standaarden 2008" opgesteld. Met name het per 1 januari 2010 volledig van kracht worden van de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008) heeft ingrijpende gevolgen voor de inhoud en (verschijnings)vorm van dit bestemmingsplan. Om te beginnen wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld en is het op de gemeentelijke website digitaal te raadplegen. De verbeelding (digitale plankaart) met daaraan gekoppeld de regels is voor dit bestemmingsplan ook het juridisch bindende document geworden. Voorts is de weergave van de bestemmingen op de plankaart geüniformeerd. Dit betekent dat op alle bestemmingsplankarten bijvoorbeeld de bestemming "Wonen" op dezelfde wijze en met dezelfde kleur wordt aangeduid. De flexibiliteitsmogelijkheden (wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid, binnenplanse vrijstelling) blijven., Tenslotte zijn de standaardregels, zoals bijvoorbeeld het overgangsrecht, rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

1.3 Doel en planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is om te komen tot een actueel juridisch kader voor het grondgebruik voor de bedrijventerreinen van Heemstede en de directe (woon)omgeving dat enerzijds recht doet aan de gevraagde dynamiek van een bedrijventerrein en anderzijds gericht is op het behoud en versterking van de huidige ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” is het handhaven van de bestaande situatie. Deze situatie wordt vastgelegd in bestemmingen, die enerzijds bijdragen aan meer rechtsgelijkheid en anderzijds voldoende ruimte laten aan eigen initiatieven. Flexibiliteit is, waar mogelijk, ingebracht door middel van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de aanwezige bestemmingen, het bestaande gebruik en de voorziene nieuwe ontwikkelingen binnen de komende planperiode van 10 jaar. De geldende bestemmingsplannen en de door de raad op 29 januari 2009 vastgestelde algemene uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen vormen het vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

De nu voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn:

‘Haven’ uit 1986

‘Leidsevaart’ uit 1993

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.5.1 Voorbereiding

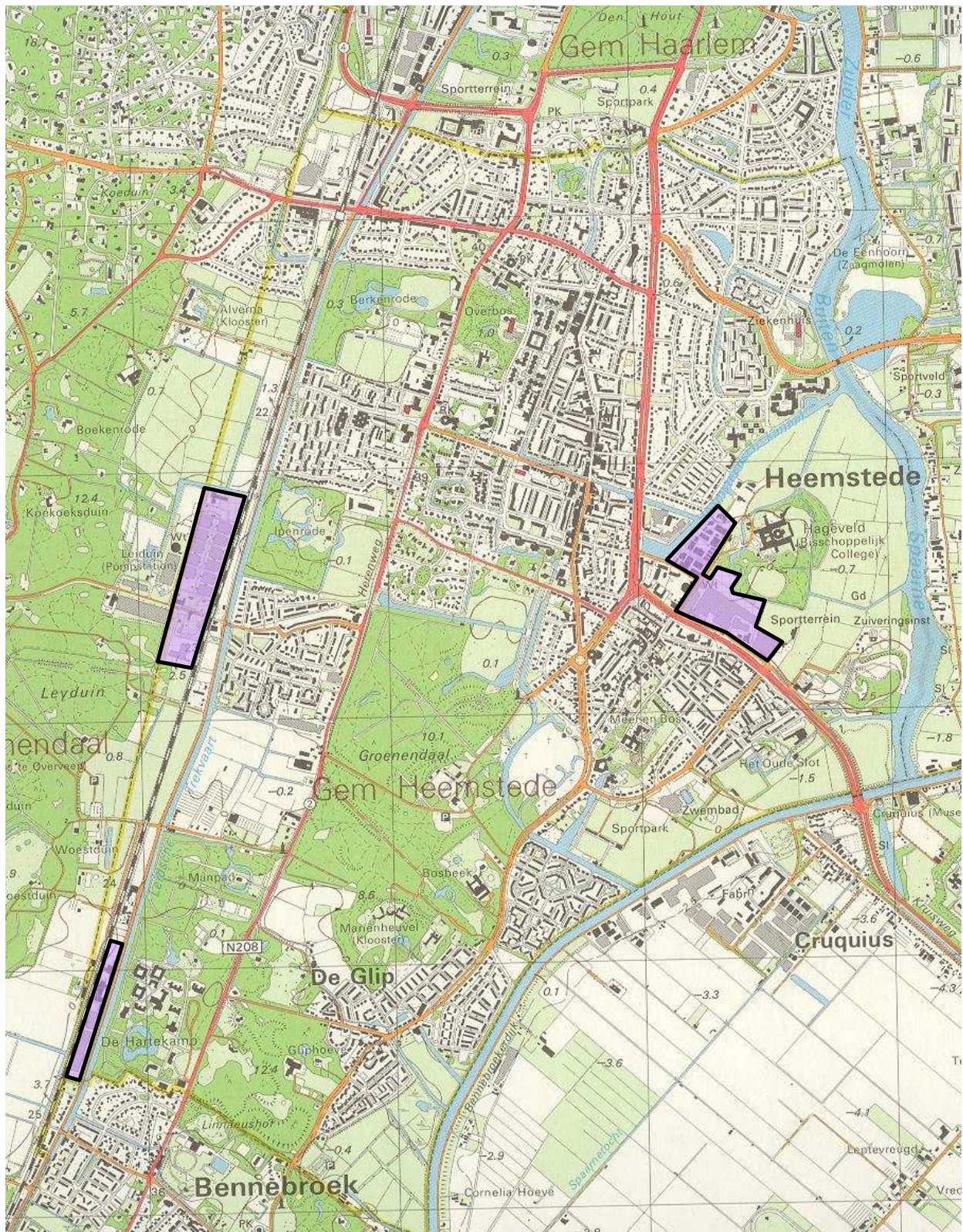
De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie.

Bij deze verkenning is de feitelijke situatie in het plangebied onder de loep genomen en is onderzoek verricht naar de afzonderlijke aspecten ten behoeve van het ruimtelijk beleid in het plangebied. Het betreft een grondige en zorgvuldige inventarisatie van bestaande functies, ruimtelijke kwaliteiten en bebouwing, milieuaspecten, maar ook om geldende rechten en afspraken.

Dit om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige toestand en van het huidige en eventueel gewenste gebruik van de bebouwing en om te bepalen welke waarden moeten worden beschermd.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht welke waarden in het geding zijn en wat de gevolgen zijn voor deze waarden. Het betreft onder meer archeologie en cultuurhistorie, flora- en fauna, waterhuishouding en milieu.

Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in dit geval kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met betrokken gemeenten, waterschappen, en betrokken diensten van provincie en rijk. Het voorgeschreven overleg, bekendmaking en inspraak heeft plaatsgevonden.



1.5.2 Procedure

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wro (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4).

Het door burgemeester en wethouders en raadscommissie Ruimte goedgekeurde ontwerp-bestemmingsplan heeft van ter inzage gelegen en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse (semi-)overheid instanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode zijn schriftelijk zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennis gegeven en wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld. Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken. Er kan rechtstreeks beroep ingesteld worden door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

1.6 Leeswijzer van de toelichting

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" bestaat uit:

- een digitale verbeelding;
- regels;
- een toelichting;
- bijlagen.

De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, en de gemeente. In dit hoofdstuk worden tevens de resultaten van de toetsing aan het ruimtelijk relevante sectorale beleid vermeld. Daarbij is gekeken naar aspecten als archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water, milieu (luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit), bereikbaarheid, economie en eventuele privaatrechtelijke belangen.

Hoofdstuk 3 geeft het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingsrichting van het plangebied weer. Voorts wordt concreet toegelicht hoe de bestaande situatie is bestemd en welke beleidskeuzen de gemeente daarbij heeft gemaakt. Daarbij wordt aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen zal worden omgegaan. De verantwoording en onderbouwing van de verschillende bestemmingen is thematisch beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aandacht is besteed aan planschaderisico en kostenverhaal, de resultaten van de inspraak en van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Tenslotte bevat de toelichting de volgende bijlagen:

Rapport Ecorys

Actieprogramma Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010-2015

2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ruimtelijke beleidsvelden belicht. Het kan daarbij gaan om rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook om beleid van andere organisaties, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts wordt ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en worden de resultaten van de toetsing aan het ruimtelijk relevante sectorale beleid vermeld.

2.2 Beleidskader

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet geeft in de Nota Ruimte haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Bij het stimuleren van gewenste ontwikkelingen hanteert het kabinet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet.' De Nota ondersteunt een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin de betrokken partijen participeren. Hierbij is wel van belang dat de ruimtelijke omgeving voldoet aan de basiskwaliteit op bijvoorbeeld het gebied van milieu, groen, water, veiligheid en verstedelijking. Deze basiskwaliteit is neergelegd in de wetgeving en geldt dus voor het gehele land.

Een aantal ruimtelijke structuren, waaronder Randstad Holland, de Zuidwestelijke Delta en de Noordzeekust, vormt samen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het Rijk wil de Hoofdstructuur verbeteren door onder andere de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken te versterken en de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen te waarborgen.

Dit moet gebeuren door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van lucht- en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Speerpunten voor de Noordvleugel van de Randstad zijn:

- uitbreiding van de woningvoorraad door binnenstedelijke verdichting enerzijds en gerichte uitbreiding (bijv. Almere) anderzijds;
- de ontwikkeling van de Mainports (Schiphol, havens van Amsterdam / IJmuiden), brainports (Amsterdam Zuidas) en greenports (bloemenveiling Aalsmeer, Bollenstreek);
- aanleg van de daarvoor benodigde infrastructuur;
- versterking van het kustfundament;
- ruimte geven aan het behoud van de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden (Groene Hart en Stellingen van Amsterdam).

De Nota is op 27 februari 2006 in werking getreden door publicatie in de Staatscourant.

Structuurvisie "Randstad 2040"

In de Structuurvisie "Randstad 2040" maakt het kabinet (ruimtelijke) keuzes voor de lange termijn, waarbij wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en economische kracht. Het kabinet kiest voor twee ruimtelijke en integrale strategieën: een 'groene' strategie (gericht op versterking van groenblauwe structuren en de verbinding met de stad) en een 'rode' strategie (gericht op het uitbouwen van de internationale concurrentiekracht van de Randstad en het verbinden van verstedelijkingsopgaven met netwerken van infrastructuur).

De nieuwe accenten die het kabinet hierbij legt, zijn:

- een centrale positie voor de steden in onder meer economisch opzicht;
- focus op aantrekkelijkheid en kwaliteit woon-, werk- en Leefomgeving;
- een optimale benutting van de ruimte in de steden;
- herstructurering, transformatie en verdichting;
- een kwaliteitsimpuls in groenblauw bij de steden;
- een groter, diverser en waterrijker Groene Hart als onderdeel van een grote Groenblauwe Delta.

In de Structuurvisie "Randstad 2040" zijn de volgende uitgangspunten met de bijbehorende opgaven geformuleerd:

Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

Op (inter)nationaal schaalniveau vraagt de klimaatverandering de komende jaren en ook op langere termijn investeringen in de veiligheid tegen overstromingen vanuit de rivieren en de kust. Het kabinet kiest ervoor om te blijven investeren in een delta waarin veilig geleefd en gewerkt kan worden, met een duurzame waterhuishouding die sterk sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Opgaven:

- randstad blijvend beschermen tegen overstromingen;
- anticiperen op toenemende verzilting en watertekort;
- van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.

Kwaliteit maken door sterkere wisselwerking groen, blauw en rood

Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. Speerpunten liggen in het versterken van landschappelijke kwaliteit en contrasten en in het ontwikkelen van groenblauwe kwaliteiten in de omgeving van de grote steden.

Opgaven:

- beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;
- transitie van de landbouw;
- ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;
- ontwikkeling groenblauwe topkwaliteit bij de steden.

Wat internationaal sterk is, sterker maken

Met dit principe legt het kabinet de focus op het versterken van de internationale krachten van de Randstad, gericht op verbetering van de Nederlandse concurrentiepositie en vergroting van de toegevoegde waarde. Daarbij gaat het in om het benutten en versterken van de al bestaande economisch krachtige sectoren en internationale topfuncties in de steden – de bijzondere internationale positie Amsterdam en specifieke functies Rotterdam, Den Haag, Utrecht. Maar ook om het versterken en uitbouwen van de posities van de beide grote zeehavens, Schiphol, de greenports en de kennisclusters.

Opgaven:

- benutten en versterken internationale topfuncties;
- verbeteren van de internationale verbindingen tussen de Randstad en andere stedelijke regio's.

Krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid

De ruimtevraag in de Randstad blijft ook ná 2020 onverminderd hoog. Het accommoderen van die ruimtevraag is naast een kwantiteitsopgave vooral ook een kwaliteitsopgave. Het kabinet kiest voor een

ambitieuze, maar realistische verdichtingsstrategie voor wonen, werken en voorzieningen. Dit gaat gepaard met een andere aanpak van regionale bereikbaarheid, namelijk door de koppeling van verstedelijking en bereikbaarheid op het schaalniveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad.

Opgaven:

- opschalen van de stedelijke regio's: bereikbaarheid op het niveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad;
- optimaal benutten en klimaatbestendig inrichten van de binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen door transformeren, herstructureren en intensiveren;
- uitvoeren schaa sprong Almere in relatie met ontwikkeling regio Amsterdam, bereikbaarheid en ecologische verbetering IJmeer–Markermeer.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Begin jaren negentig van de vorige eeuw ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta (Malta). Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde veroorzakersprincipe. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Als gevolg van het verdrag is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt onder meer de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief worden onderdeel van het planologisch besluitvormingsproces.

De wet kent een sterk gedecentraliseerd karakter.

In paragraaf 2.4 (Archeologie en cultuurhistorie) wordt verder ingegaan op de uitvoering van deze wet in de gemeente Heemstede.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 “Een wereld en een wil” (NMP 4) zijn op basis van internationale afspraken, doeleinden geformuleerd ten aanzien van:

- milieu;
- externe veiligheid en de leefomgeving;
- duurzaamheid;
- emissies, energie, mobiliteit.

Milieubeleid draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoe de leefomgeving wordt ervaren, wordt onder meer bepaald door de aanpak van de vervuiling van bodem, lucht en water, door veiligheidsrisico's, bedrijvigheid, geluidsoverlast, duurzaam materiaalgebruik en afvalinzameling. Daarnaast spelen zaken als woningaanbod, werkgelegenheid en voorzieningen een rol, evenals groenvoorziening, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Op lokaal niveau dient vooral de kwaliteit van de leefomgeving aangepakt te worden.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid heeft dus vooral betrekking op zogeheten risicobedrijven en op de wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke rol weggelegd om het externe veiligheidsbeleid vorm te geven.

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden en hiermee is het Europese soortenbeleid, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn, verwerkt in de nationale wetgeving. De wet regelt de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermd als onbeschermd) en hun leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die maatregelen moet nemen, die redelijkerwijs van hem of haar mogen worden verwacht om nadelige gevolgen voor flora en fauna te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De Flora- en Faunawet verbiedt het om beschermde planten te beschadigen of te verwijderen en beschermde dieren te verstoren, verwonden, vangen of doden, etc.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op:

- behouden voor verdere achteruitgang, beschermen en verbeteren van ecosystemen op het land en in het water en wetlands;
- bevorderen van duurzaam watergebruik door beschikbare waterbronnen voor de lange termijn te beschermen;
- progressieve vermindering van de verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater en voorkomen van verdere verontreiniging hiervan;
- bijdragen aan het afzwakken van de gevolgen van extreme neerslag en perioden van droogte.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Deze overeenkomst is gesloten in samenwerkingsverband tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen, waarin op hoofdlijn de wateropgave is neergelegd die benodigd is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en vervolgens op orde te houden richting 2050.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgelegd. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water en het waterplan geeft het beleid op hoofdlijnen weer dat het Rijk wil voeren om tot duurzaam waterbeheer te komen.

Voor stedelijk water zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt;
- bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad;
- de combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 23 augustus 2004 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in werking getreden. Het Besluit Schiphol legt voor het gebied rondom Schiphol een aantal beperkingen op met betrekking tot het gebruik van gronden. Deze beperkingen zijn met name gericht op het voorkomen van (te) hoge bebouwing binnen de aanvliegroutes van de luchthaven en op het vermijden van (grootschalige) activiteiten met een vogelaantrekkende werking.

Nota Mobiliteit

De "Nota Mobiliteit" (september 2004) is een nationaal verkeers- en vervoersplan en bevat een uitwerking van de in de "Nota Ruimte" genoemde uitgangspunten.

Centraal uitgangspunt is, dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor de economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit kan alleen door extra samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer. De 'Nota Mobiliteit' werkt uit hoe de rijksoverheid de mobiliteitsgroei in goede banen wil leiden, hoe de samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer vorm krijgt en welke strategische vernieuwingen hiervoor worden ingezet.

Actieplan Bedrijventerreinen

In dit Actieplan heeft het rijk aangegeven met welke acties de ontwikkeling van bedrijventerreinen gestimuleerd wordt. Bij specifieke projecten wil het rijk partner zijn bij het concreet ontwikkelen van bedrijventerreinen. Door inzet van middelen bij deze Topprojecten kan herstructurering van bedrijfsterreinen versneld worden. Ruimtwinst is niet primair het doel van herstructurering. Dit is vooral nodig om kwaliteitsverval te voorkomen. In Heemstede zijn geen bedrijventerreinen die voorkomen in dit actieplan.

2.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie Noord-Holland beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie schets hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen.

De provincie kiest voor een beperkte uitleg van bedrijventerreinen om op die manier het landelijk gebied open en dichtbij te houden. Daarentegen wil de provincie dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte beschikbaar is voor ontwikkelingen ten behoeve van de Noord-Hollandse economie. Deze uitgangspunten leiden tot optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen, maar ook tot het zoeken naar ruimte voor nieuwe locaties.

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang hiertoe naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Het gehele plangebied is conform de verordening aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave.

In de verordening is tevens opgenomen dat het op een bedrijventerrein volumineuze detailhandel niet is toegestaan. Hierop zijn twee uitzonderingen:

1. een afhaalpunt ten behoeve van e-commerce;
2. onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als

ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening.

Provinciaal milieubeleidsplan

Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan. In dit milieubeleidsplan wordt beschreven wat de provincie gaat doen om bij te dragen aan deze langetermijnvisie.

De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;

het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Gedeputeerde Staten hebben eind 2009 het uitvoerings- en monitoringprogramma Milieu 2010-2011 vastgesteld. Door middel van het monitoringprogramma volgt de provincie de voortgang van het milieubeleid en stuurt bij waar nodig.

Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

Doel van het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 is de Metropoolregio Amsterdam in de Randstad te positioneren als een belangrijke motor van de Nederlandse economie. Het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 is te beschouwen als de gezamenlijke input vanuit de Metropoolregio Amsterdam voor het UPR-project Randstad 2040.

De profilering van de Metropoolregio Amsterdam kent twee specifieke aspecten, te weten diversiteit en duurzaamheid. Het daartoe vasthouden aan de ruimtelijke principes van bundeling, intensivering en diversiteit is uitgangspunt voor verdere metropoolvorming.

Er worden vier cruciale inspanningen geleverd om de netwerkstad Noordvleugel door te kunnen ontwikkelen tot de Metropoolregio Amsterdam:

het verder intensiveren en transformeren van verstedelijkte en te verstedelijken gebieden opdat voor een metropool kenmerkende kwaliteiten worden gerealiseerd, met aandacht voor (1) een evenwichtige ontwikkeling van de diverse ontwikkelingsassen, (2) behoud van binnenstedelijke werkgelegenheid, en (3) voldoende aanbod van bedrijfslocaties bij de transformatie van werklocaties naar en met andere stedelijke functies;

het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid van de regio, door zowel de mogelijkheden van het verkeerssysteem ten volle te benutten als te investeren in adequaat metropolitaan openbaar vervoer op de schaal van de metropoolregio;

het zo ontwikkelen van het metropolitane landschap dat de benodigde groenblauwe kwaliteiten voor de metropool worden gerealiseerd;

het duurzaam en klimaatbestendig ontwikkelen van de metropoolregio Amsterdam.

Economische Agenda 2008-2011 Noord-Holland

Uit de Economische Agenda 2008-2011 blijkt dat de provincie Noord-Holland zich sterk wil maken voor een economisch beleid gericht op een sterke economie en werkgelegenheid. Het belangrijkste knelpunt voor de economische ontwikkeling is de bereikbaarheid. Het overgrote deel van de Noord-Hollandse werkgelegenheid bevindt zich in Noord-Holland Zuid, dat deel uitmaakt van de Noordvleugel van de Randstad. Haarlemmermeer is onderdeel van de Noordvleugel.

Om de internationale concurrentiepositie te verbeteren wordt op Noordvleugelniveau ingezet op:

het vergroten van de aantrekkingskracht op economische activiteiten met hogere toegevoegde waarde;

het verbeteren van de bereikbaarheid en doorstroming zowel via weg, water, spoor als door de lucht;

het versterken van het innovatievermogen van het bedrijfsleven, zowel door meer kennis binnen te halen als de aanwezige kennis van de aanwezige kennisinstituten beter te benutten.

Uitvoeringsstrategie Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka, 2006)

Door de leden van het platform¹, waaronder de gemeente Haarlemmermeer, is de Uitvoeringsstrategie Plabeka vastgesteld op 16 februari 2006. Het accent in de Uitvoeringsstrategie ligt bij het maken van afspraken over reductie van de planvoorraad kantoren enerzijds, en het tijdig realiseren van voldoende bedrijventerreinen in de Noordvleugel anderzijds. Daarnaast zijn door het platform afspraken gemaakt over de uitvoeringsaspecten en flankerende maatregelen. Het platform acht het noodzakelijk dat de Noordvleugelpartijen de coördinatie op het gebied van bedrijfslocaties in Plabeka-verband voor een langere periode continueren.

Plabeka II (2011)

In het voorjaar van 2011 hebben de leden van het Plabeka de afspraken uit Plabeka herijkt. Op 10 mei 2011 heeft het college van B&W van de gemeente Haarlemmermeer de gemeentelijke bijdrage aan de uitvoeringsstrategie Plabeka II vastgesteld. De programmering van het planaanbod en de bijdrage van de gemeente Haarlemmermeer binnen de regio is op 16 juni 2011 besproken in de gemeenteraad. Op 23 juni 2011 is deze vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg PRES (Platform Regionale Economische Structuur).

De gemeente Haarlemmermeer zet in het kader van Plabeka II in op het creëren van een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod van werklocaties en wil daarmee de eigen kwaliteiten als vestigingsplek versterken: lokaal "snoeien om te bloeien". De gemeente zet daartoe in op het faseren van 740.000 m² aan planaanbod voor kantoren ná 2040, het verplaatsen van het ontwikkelmoment van 258 ha. aan planaanbod voor bedrijventerreinen naar ná 2040, de aanpak van 125.000 m² aan leegstand van kantoren tot 2020 en de herstructurering van 435 ha. aan bedrijventerreinen tot 2040. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de opgave om ook regionaal tot een beter evenwicht van werklocaties te komen.

1. Leden van het Platform zijn: Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Zaanstad, de provincies Noord-Holland en Flevoland, Gooi- en Vechtstreek en de Stadsregio Amsterdam. Trekkers zijn Haarlemmermeer en de Stadsregio.

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

In het Waterplan staat het provinciale beleid en de provinciale acties voor de planperiode 2010 – 2015. Er zijn twee speerpunten benoemd en er worden vier uitgangspunten gehanteerd. Het motto van het Waterplan is: beschermen, benutten, beleven en beheren.

Beschermen

Het op orde hebben en houden van de waterkeringen blijft de belangrijkste pijler onder het waterveiligheidsbeleid. Doel is dat in 2015 alle genormeerde waterkeringen met veiligheidsklassen V, IV en III aan de (wettelijke) norm voldoen.

Bij de Noordzeekust spoort de provincie bij nieuwe ontwikkelingen de burger aan om risicobewust te bouwen.

Benutten en Beleven

De provincie ontwikkelt een gebiedsplan voor grondwaterwinningen in het Gooi om verontreinigingen te saneren en/of te beheersen.

Voor warmte-koudeopslag stelt de provincie raamplannen op voor complexe situaties (meerdere initiatiefnemers).

De provincie wil het aantal zwemplekken in 6 jaar met 20 uitbreiden in samenspraak met gemeenten en waterschappen.

Beheren

De provincie intensiveert de verdrogingsbestrijding.

De provincie heeft voor het behalen van de Kaderrichtlijn Water-doelen nieuw beleid geformuleerd en zal o.a. de provinciale sluizen vispasseerbaar maken en onderzoek cofinancieren.

Verkeer- en vervoersplan Noord-Holland

In het Verkeer- en Vervoersplan Noord-Holland "Ruimte voor mobiliteit" (februari 2003) geeft de provincie aan, welke visie zij heeft op het verkeer en vervoer in de hele provincie Noord-Holland. Zij gaat daarbij vooral in op die elementen van het beleidsveld verkeer en vervoer, waar de provincie zich een rol aanmeet en/of bevoegdheden heeft.

Het plan heeft als achtergrond het besef dat de behoefte aan mobiliteit blijft toenemen, dat de bereikbaarheid in het gedrang is en dat de problemen ten aanzien van de leefbaarheid en veiligheid aangepakt dienen te worden. De uitdaging is een balans te vinden tussen de individuele drive tot mobiliteit en het collectieve belang van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid.

Uitgangspunten van het plan zijn:

- een vrije keuze voor het individu in de mobiliteit;
- de infrastructuur is leidend voor de ruimtelijke ordening;
- een capaciteitsuitbreiding van notoire knelpunten op netwerkniveau en een brede aanpak.

Cultuurhistorische Waardenkaart / Nota Cultuurhistorische regioprofielen

De provincie Noord-Holland heeft in 2000 een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart heeft als doel informatie te verschaffen over de historische rijkdom in de provincie. De kaart geeft inzicht in de archeologische, historisch-stedenbouwkundige en de historisch-geografische waarden en is een leidraad bij de ontwikkeling van nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijfsterreinen.

In de Nota "Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland 2004 – 2007" geeft de provincie aan wat zij, uitgaande van de Cultuurhistorische Waardenkaart, de belangrijkste cultuurhistorische structuren in Noord-Holland vindt en op welke wijze zij daar haar beleid op wil formuleren.

De kernkwaliteit van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap Kennemerzoom kenmerkt zich door een mozaïek van vlakken op basis van de lineaire hoofdstructuur, die bestaat uit lange noord-zuidlijnen en korte oost-westlijnen.

2.2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

Het beleid voor de Metropoolregio Amsterdam vloeit voort uit het Noordvleugeloverleg, dat is geïnitieerd door de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam. Het betreft een uitwerking van de opgave voor de Noordvleugel van de Randstad uit de Nota Ruimte. Het betreft de opgaven op het gebied van woningbouw, economische ontwikkeling, infrastructuur en groen-blauwe en recreatieve structuur. De inspanningen worden tot 2030 vooral gericht op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Daarna verschuift het accent naar Almere.

Waterbeheerplan 'Water werk Rijnland 2006 – 2009'

In het waterbeheerplan 'Waterwerk Rijnland 2006 – 2009', geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de strategische doelen zijn van het waterschap:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;

- het bereiken van gezonde watersystemen.

Veiligheid

De verandering van het klimaat leidt tot zeespiegelrijzing en heviger buien. Om ook in de toekomst de veiligheid tegen overstroming te kunnen blijven waarborgen, versterkt het hoogheemraadschap de zwakkere plekken en verhoogt ze een deel van de kades en dijken.

Waterbeheer

De ruimte in het Rijnlands gebied wordt intensief gebruikt. Daardoor zit er weinig rek in het watersysteem. Dat vraagt een goede inrichting van de kanalen en sloten en een goed gereguleerd peilbeheer. Er worden sloten en kanalen gebaggerd en gemalen gebouwd en onderhouden. Er zal meer water tijdelijk moeten kunnen worden geborgen na hevige buien en ook meer water moeten worden vasthouden voor droge periodes. Dat kost ruimte.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit is de laatste decennia al sterk verbeterd, maar het kan nog beter. Daarom streeft het Hoogheemraadschap van Rijnland naar beperking van de vervuiling van het water en het extra zuiveren van afvalwater. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en de algenbloei wordt aangepakt. In 2010 gaat het Waterbeheerplan 4 (2010 – 2015) in. Het Waterbeheerplan 4 bouwt voort op het voorgaande waterbeheerplan en heeft als speerpunten: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, waterkwaliteit en afvalwaterketenbeheer.

In paragraaf 2.6 wordt dieper ingegaan op de wateraspecten voor dit plangebied.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Collegeprogramma 2010 – 2014

Heemstede is een gemeente waar het aangenaam wonen is, met veel groen en met een ruim pakket aan voorzieningen zoals winkels, sportclubs, scholen en sociaal-culturele instellingen. Helaas zullen de komende jaren vooral in het teken staan van stevige financiële beperkingen. De verwachte financiële korting vanuit het Rijk zal immers gevolgen hebben voor het beleid in Heemstede. Hoewel bezuinigingen op de voorzieningen onvermijdelijk zijn, doet het college zijn uiterste best om de kwaliteit die Heemstede nu te bieden heeft zo veel mogelijk te behouden en om de kansen die zich in Heemstede voordoen zo goed mogelijk te benutten.

Naast de financiële situatie legt ook de demografische ontwikkeling een druk op de kwaliteit van het woonklimaat in Heemstede. Er zijn daarom maatregelen nodig die bijdragen aan een evenwichtige opbouw van de Heemsteedse bevolking en aan het in stand houden van het prettige leefklimaat. Door daarbij als gemeente duurzaam te opereren, ook financieel, kan Heemstede de toekomst met vertrouwen tegemoet zien.

Het college wil de aantrekkingskracht van Heemstede op (jonge) gezinnen vergroten door het woningaanbod voor deze doelgroep te verbeteren op locaties waar dat mogelijk is. Ook moet de mogelijkheid aantrekkelijker worden voor ouderen om door te stromen naar een gelijkvloerse woning, waarbij vaker zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

Bij de uitwerking van haar beleid zal het college de concrete voorstellen eerst toetsen aan de volgende uitgangspunten:

Wonen

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.

Voorzieningen

Het aangename woonklimaat van Heemstede wordt mede bepaald door de goede voorzieningen. Het bos en de kinderboerderij, speelterreintjes en sportclubs, het zorgloket en de bibliotheek zijn belangrijke voorzieningen voor de inwoners. Bij alle voorzieningen moeten nut en noodzaak goed worden bewaakt. Burgers moeten bereid zijn voor deze kwaliteit te betalen en de gemeente moet altijd kijken of het beter kan en of het voor minder geld kan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat om de harmonieuze verbinding van de elementen 'People, planet en profit' en is een leidend principe in de organisatie en bij het beleid van de gemeente.

Duurzaamheid gaat om kwaliteit en is noodzakelijk voor ons welzijn en het behoud van onze welvaart in de toekomst. Het college beoordeelt duurzame initiatieven pragmatisch op kosten en baten op de lange termijn en toont inzet en leiderschap op initiatieven waar veel potentieel in zit. Ook omarmen het college energiebesparing en CO₂-reductie zolang dit past in een financieel duurzaam kader.

Economie, werk en inkomen

Waar mogelijk en wenselijk vervult de gemeente een (pro)actieve rol bij het stimuleren van de 'bedrijvigheid' in Heemstede. Door aandacht te geven aan het bedrijfsleven en het goede winkelaanbod in stand te houden, blijft Heemstede aantrekkelijk en ontstaat een gezonde lokale economie.

Verkeer

Het college verbetert de veiligheid voor fietsers door de aanleg van vrijliggende fietspaden, veiligere oversteekplaatsen en 30 km-zones. Verder geldt bij bouwprojecten, zowel lokaal als regionaal, dat eerst de verkeerssituatie geregeld moet worden voordat er gebouwd kan worden. Tenslotte moeten nieuwe verbindingswegen worden aangelegd om het verkeer in de toekomst meer om Heemstede heen te leiden. Een financiële bijdrage van de gemeente Heemstede voor dergelijke wegen vindt het college niet onredelijk.

Algemene beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2009 een aantal algemene uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Onderdelen van deze beleidsuitgangspunten zijn:

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing;
- Horecabeleid;
- Bedrijven;
- Dakkapellen;
- Dakterrassen;
- Beleid voor seksinrichtingen;
- Woningen;
- Ondergronds bouwen vastgelegd;
- Bomen en laanbeplanting.

In hoofdstuk 3 worden de bovenstaande uitgangspunten bij de bestemmingen nader toegelicht.

Herziening 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.

Met de invalshoek '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.

De gemeente wil met de invalshoek 'werken' de twee bestaande locaties waar bedrijvigheid is geconcentreerd, te weten de Nijverheidsweg e.o. en de Leidsevaartweg-Zuid 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. Heemstede heeft vijf winkelcentra, waarvan het tot het plangebied behorende centrum Binnenweg – Raadhuisstraat de belangrijkste is. 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. De winkeliers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun winkel en de daarbij de behorende uitstraling; de gemeente is verantwoordelijk voor een inrichting van de openbare ruimte die daarbij past.

De invalshoek 'welzijn' is er in de eerste plaats op 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 aanbieder en instandhouding van een breedgeschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Hierdoor ontstaat een goede en duurzame sociale infrastructuur met voldoende mogelijkheden voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Gemeente Heemstede (mei 2004, met wijzigingen in september 2007, januari 2010 en april 2011) is het gemeentelijke grondgebied opgedeeld in diverse gebieden met een eigen karakteristiek. De volgende deelgebieden hebben betrekking op het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerreinen":

Voor monumenten geldt een afzonderlijk beoordelingskader met specifieke welstandscriteria. In paragraaf 2.4.3. wordt hierop nader ingegaan.

Milieubeleidsplan

Met de vaststelling van het milieubeleidsplan gemeente Heemstede 2008–2012 door de raad geeft de gemeente zichzelf de ruimte om op een gestructureerde en heldere wijze een sterke impuls aan het duurzame karakter van de gemeente te geven. Ten aanzien van de speerpunten zal dit zich onder andere uiten in een forse CO₂-reductie binnen de gemeente en een flinke bijdrage aan de verdere vermindering van het afval, dat binnen de gemeente geproduceerd wordt.

Grondwaterbeheerplan

In het Grondwaterbeheerplan is de taakverdeling tussen de betrokken partijen aangegeven. Deze is als volgt geregeld:

- de grondeigenaar is verantwoordelijk voor de ontwatering van zijn terrein en voor de bouwkundige staat van zijn gebouw(en);
- de gemeente is verantwoordelijk voor de ontwatering van openbaar terrein;
- de gemeente draagt zorg voor de eventuele aanleg en onderhoud van de benodigde verzamel- en transportleidingen en de aansluitpunten voor de aan- of afvoer van het particulier terrein;
- het waterschap is verantwoordelijk voor de afvoer van water via watergangen (afwatering);
- de provincie is verantwoordelijk voor vergunningen voor grondwateronttrekking.

Bij de maatregelen die de gemeente in openbaar terrein uitvoert is steeds het uitgangspunt gehanteerd dat het uiterste wordt gedaan om tot ontwatering van een zo groot mogelijk gebied te komen, rekening houdend met risico's voor funderingen en terreinverzakkingen. Daarnaast is de gemeente aanspreekbaar voor haar burgers als adviseur voor het treffen van maatregelen op particulier terrein. Het plan onderscheidt acht aandachtsgebieden. Dit betreft gebieden met structureel een hoge grondwaterstand en/of gebieden met klachten van grondwateroverlast. Twee van deze wijken zijn inmiddels grotendeels voorzien van drainage (de omgeving Zandvoortselaan en de Geleerdenwijk). Het plan voorziet in het meenemen van drainage in een aantal riolerings- en andere projecten in de aandachtsgebieden.

Groenstructuurvisie Heemstede

In zowel de oorspronkelijke beleidsstrategie 2015 uit 1991 als de herziening daarvan uit 2000 is het groene woonmilieu een belangrijk uitgangspunt.

In het Groenbeleidsplan uit 1993 is "de instandhouding en ontwikkeling van het groen als bepalend element voor een hoogwaardig en attractief woonmilieu in Heemstede", als doelstelling opgenomen. De grotere groene gebieden (zowel particulier als gemeentelijk) zijn in het oude Groenbeleidsplan uit 1993, samen met de belangrijke bomenlanen, uitgewerkt tot de groenstructuur van de gemeente Heemstede. Het Groenbeleidsplan is in 2004 geactualiseerd. Hierbij is ook aandacht besteed aan de groenstructuur in de wijken.

In de groenstructuurvisie staat beschreven wat de belangrijke elementen zijn in de groenstructuur en welke visie er is om deze te behouden, te versterken, of om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren. De visie dient als basis voor de uiteindelijke vaststelling van het beheer van het groen in de openbare ruimte en speelt een grote rol bij herinrichtingen. Met de visie zijn de uitgangspunten voor een groot aantal groenvoorzieningen (de groenstructurelementen) vastgelegd. Voor de andere gebieden is de visie richtinggevend met voldoende mogelijkheden voor eigen inbreng van betrokkenen.

"Stromen in Structuren"

Met de nota 'Stromen in structuren' (1998) en de wegcategorisering (2002) is de verkeersstructuur van Heemstede vastgesteld. Deze structuur is gebaseerd op de volgende driedeling:

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De eerste twee categorieën vormen tezamen het verkeersgebied, de erftoegangsweg is verblijfsgebied. In het verkeersgebied wordt verwacht dat verkeersdeelnemers rekening houden met elkaars aanwezigheid. De inrichting is in het algemeen gericht op een vlotte en veilige doorstroming van grote(re) verkeersstromen. Binnen de bebouwde kom is er meestal een maximumsnelheid van 50 km/u en zijn er specifieke voorrangregelingen, voetgangersoversteekplaatsen, fietspaden en verkeerslichten maar ontbreken drempels.

Op stroomwegen is de scheiding van verkeersdeelnemers strikter doorgevoerd dan op gebiedsontsluitingswegen en geldt er meestal een nog hogere maximumsnelheid. De grote doorgaande provinciale autowegen en de autosnelwegen vallen binnen deze categorie. In Heemstede valt alleen de Cruquiusweg tussen de Javalaan en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in deze categorie.

In verblijfsgebieden wordt van verkeersdeelnemers verwacht dat ze rekening houden met elkaars bijzondere positie en eigenschappen.

Verder moet men overal rekening houden met de aanwezigheid van woningen, winkels, scholen, spelende kinderen, in- en uitparkerende voertuigen, voetgangers, fietsers, etcetera. Om dit te benadrukken geldt er een maximumsnelheid van 30 km/u, zijn er drempels, ontbreken specifieke voorrangregelingen en zijn er in principe geen vrijliggende fietspaden of verkeerslichten. Ook woonerven vallen binnen deze categorie. Verblijfsgebieden in Heemstede zijn in het algemeen sober ingericht maar wel in overeenstemming met landelijke richtlijnen. Nog niet alle verblijfsgebieden zijn als zodanig ingericht maar de planning is erop gericht dat dit in de komende jaren wel overal het geval is.

Heemstede is onderdeel van een grotere regio waardoor er sprake is van veel doorgaand autoverkeer. Zo genereren Schiphol, Hoofddorp, Haarlem en de Bollenstreek veel verkeer dat door Heemstede rijdt, maar daar er geen binding mee heeft. Dit houdt in dat veel maatregelen in goede samenspraak met de regio moeten gebeuren. Anderzijds hebben ontwikkelingen in de buurgemeenten een relatief grote invloed op het verkeersbeeld in Heemstede.

Fietsnota "Nog verder op de fiets"

De fietsnota "Nog verder op de fiets" (2003) is een uitwerking van de ontwerpnota "Stromen in Structuren". Hoewel in de nota "Stromen in Structuren" maatregelen worden voorgesteld die de situatie van het fietsverkeer zullen verbeteren, wordt specifieke aandacht voor de fietser in het plan gemist. Daarom is aangedrongen op een aparte nota over het fietsverkeer in Heemstede. Het resultaat hiervan zijn de nota's "Verder op de fiets" en "Nog verder op de fiets".

De wegcategorisering uit de nota "Stromen in Structuren" wordt als basis voor het fietsnetwerk gebruikt. In de fietsnota zijn verschillende fietsroutes beoordeeld, die deel uitmaken van het netwerk van wegen in Heemstede. Uit de inventarisaties komen onvolkomenheden naar voren, welke in de nota per straat als actiepunten worden opgesomd. Om hieraan tegemoet te komen, worden concrete aanbevelingen ter verbetering van het fietsnetwerk genoemd. Deze aanbevelingen betreffen detail-aanpassingen aan de infrastructuur.

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is op 24 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld in de nota "Archeologiebeleid Heemstede: toekomst voor het verleden". 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 bodemverstorende 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 bodemverstorende activiteit (zie ook paragraaf 2.4.).

Gemeentelijke monumenten

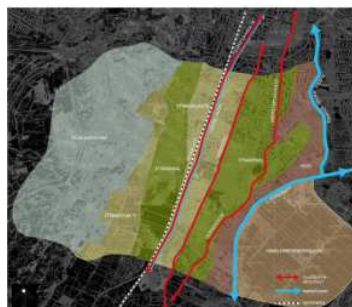
Op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 heeft de gemeente een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. De in het plangebied aanwezige monumenten zijn benoemd in paragraaf 2.4.3.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Heemstede is gebaseerd op:

- de landschappelijke onderlegger (het noord-zuid gerichte patroon van strandwallen en strandvlakten en het veenweidegebied in het oosten),
- de wijze van occupatie (landgoederen en dorpslinten),
- de lange lijnen (spoorlijn / Leidsevaart, Herenweg, Glipper Dreef / Glipperweg),

De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit struclange lijnen, twee kerngebieden en twee overgangsgebieden.



tuurdragende

het ontstaan van strandwallen en

De occupatie van het gebied vond plaats door bewoningskernen, de aanleg van wegen op de de ontginning van de venige strandvlakten ten behoeve van agrarisch gebruik.

De oudste aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid in Heemstede dateren uit de periode circa 250 – 125 voor Christus. De daarop volgende aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid dateren pas weer uit de 13e eeuw.

Vanaf dit moment kwamen in het gebied lokale edelen op, die hun greep op het gebied probeerden te versterken, met als concentratiepunt kasteel Heemstede, gelegen nabij het huidige Oude Slot. Dit heeft geleid tot het ontstaan van de Heerlijkheid Heemstede, welke het gebied van de tegenwoordige gemeenten Heemstede en Bennebroek omvatte.

Steeds meer mensen vestigden zich in de Heerlijkheid, waardoor langzamerhand een dorpskern ontstond, met als middelpunt een kapel. In 1466 ging een deel van de Heerlijkheid een eigen Heerlijkheid vormen, Heerlijkheid Berkenrode.

De strandwallen waren gedurende geruime tijd de enige bewoonbare delen in het landschap en daarop ontstonden dan ook noord-zuid lopende nederzettingen. De nederzettingen werden met elkaar verbonden door wegen, die langs de rand van de strandwallen lagen. Een voorbeeld hiervan is de Herenweg. Langs de wegen werden hofsteden, herbergen en buurtschappen (bijvoorbeeld De Glip) gesticht.

Van grote invloed was de ontwikkeling van de bloembollencultuur en de blekerijen binnen Heemstede, die in de tweede helft van de 16e eeuw opkwamen. Het zand van de strandwal en binnenduinen werd afgegraven en verkocht aan Amsterdam. Zo ontstonden de zogenaamde zanderijgronden. Voor de afvoer werden de Blekersvaart en de Zandvaart gegraven. De overblijvende gronden waren geschikt voor de bollenteelt en als bleekvelden voor wasserijen.

Vanaf de tweede helft van de 17e eeuw trad er een verandering op in het gebied. De gegoede burgerij wilde zich in die tijd spiegelen aan de adel en mat zich daarom een eigen “kasteeltje” of landgoed aan, vaak op de plek van de hofsteden. Zij kochten bezittingen op van verarmde edelen en kochten oude statige boerderijen, om deze te verbouwen tot landgoederen. Als gevolg hiervan ontstonden langs de Herenweg in de 17e en 18e eeuw onder andere de volgende landgoederen en buitenplaatsen: Berkenrode, Oud Berkenroede, Ipenrode, Huis te Manpad, Hartekamp en Kennemeroord.

De aanwezigheid van de landgoederen had ook een duidelijke impact op de samenstelling van de bevolking en de beroepen die zij uitoefenden. Naast de bewoners van de buitenplaatsen, renteniers,

zelfstandige ambachtslieden en neringdoenden (kleinhandelaren), bestond de bevolking hoofdzakelijk uit arbeiders, die hun werk vonden op de buitenplaatsen (tuinlieden, koetsiers, palfreniers (koetsbedienden), huisknechten), blekerijen en bloembollenbedrijven.

Op de gronden buiten de buitenplaatsen bestond het grondgebruik voornamelijk uit bollenkwekerijen en blekerijen. Dit waren indertijd dan ook de belangrijkste bronnen van bestaan in het gebied.

De ontwikkeling van Heemstede na de aanleg van landgoederen en buitenplaatsen heeft vooral bestaan uit een verdere verdichting met bebouwing op de strandwal en later ook een gedeeltelijke verdichting van de strandvlakte en het veenweidegebied. Die ontwikkelingen stonden vooral in het teken van de wens om buiten te willen wonen. De eerste bebouwingskernen ontstonden op de strandwal in de omgeving van het Wilhelminaplein, bij De Glip, de Binnenweg, de Blekersvaart en de Kerklaan.



Het

uitbreidingsplan van 1912 is zeer bepalend geweest voor de verdere structuur van Heemstede. Het plan was een totaalplan. De openbare ruimte werd expliciet vormgegeven door de aangrenzende bebouwing; stedenbouw en architectuur vormden een eenheid. De wijken die daaruit zijn ontstaan kenmerken zich door een breed opgezette, groene structuur, die ook is terug te vinden in grote delen van het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Het groene karakter komt tot uitdrukking in de vorm van monumentale bomen, ruime plantsoenen en particuliere tuinen. In 1927 werd het noordelijk deel van Heemstede door Haarlem geannexeerd. Het toenmalige college stelde alles in het werk om het inwonertal op peil te houden. Wijken werden versneld gerealiseerd. In deze crisistijd was er een grote noodzaak om voor de verhuur te bouwen. Op hetzelfde oppervlak werden meer woningen gebouwd vanwege de betaalbaarheid. Deze woonbuurten, terreinen ten oosten van de Glipperweg en ten zuiden van de Meerweg, werden dichter en soberder bebouwd, maar met behoud van de inrichtingsprincipes van het uitbreidingsplan uit 1912. De beplanting ondersteunt de openbare ruimte in maat en vorm. Het particuliere groen draagt sterk bij aan het groene karakter.

Na 1960 vindt op de strandwal en in het oostelijke veenweidegebied een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing plaats: Provinciënwijk, Geleerdenwijk, Rivierenwijk, westzijde Glipperweg werden gerealiseerd. Door de stedenbouwkundige opzet heeft het groen in deze wijken niet het karakter van een park/openbaar plantsoen, maar van buffer tussen de verschillende gebruiksvormen; bijvoorbeeld tussen tuinen (privé) en straten (openbaar). De meest recente wijken zijn Merlenhoven, Blekersvaartkwartier, Groenenhoven, Prinseneiland en Vogelpark.

In de loop der tijd is binnen de hoofdstructuur een mozaïek van verschillende buurten ontstaan met een eigen tijdgebonden stedenbouwkundige opzet en daarbij behorend groengebruik.

De verhouding bebouwd en onbebouwd gebied is op dit moment ongeveer 50/50.

2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

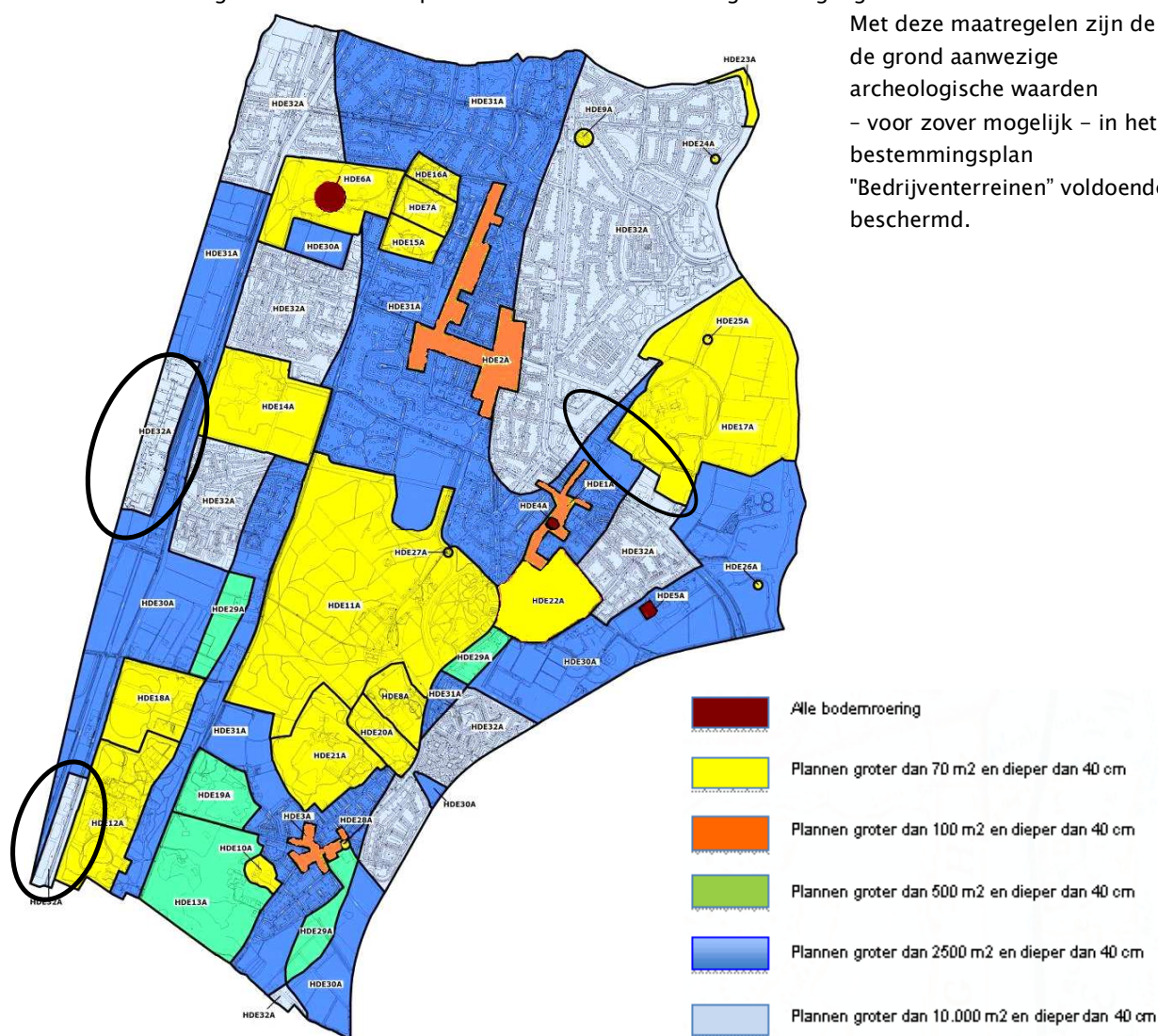
In het plangebied worden drie categorieën van archeologische waarden onderscheiden. Het betreft de categorieën "Waarde-Archeologie 3, 5 en 6".

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van respectievelijk 70 m², 2.500 m² en 10.000 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor de genoemde ontwikkelingen binnen het archeologisch vlak geldt dat door middel van (verkennd) archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen belangrijke archeologische waarden worden aangetast.

Voorts is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor die werkzaamheden, die de versterking van in de grond aanwezige waarden door bepaalde werkzaamheden in de grond tegengaat.

Met deze maatregelen zijn de in de grond aanwezige archeologische waarden – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" voldoende beschermd.



Cultuurhistorie

In de leidraad landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord Holland staan alle waardevolle landschappen en cultuurhistorische waarden beschreven. In dit bestemmingsplan is één in deze leidraad opgenomen object te vinden:

Waternet : Waterstaatkundig monument, adres: Vogelenzangseweg 21, VOGELENZANG (gemeente Bloemendaal)

Monumenten

Voor wat betreft het plangebied gaat het om de volgende panden:

Leidsevaartweg 1, Rijksmonument

Vogelenzangseweg 21, Vogelenzang: Gemeentewaterleidingen Amsterdam, Provinciaal monument.

Op grond van de Woningwet is het niet mogelijk in, op, bij of aan een monument te bouwen zonder vergunning. In de Welstandsnota is voor monumenten een afzonderlijk beoordelingskader met specifieke welstandscriteria opgenomen. Alle ingrepen aan monumenten zijn bouw- en monumentenvergunningplichtig. Dat geldt ook voor ingrepen die elders vergunningsvrij zijn. Wijzigingen aan monumenten moeten dus altijd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten worden voorgelegd. De welstandscriteria voor monumenten zijn gericht op handhaven, herstel en versterken van de historische karakteristieken van het monument (exterieur en interieur) en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

2.5 Natuur

Gebiedsbescherming

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (met daarin opgenomen de Habitatrichtlijn) en de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Beschermde Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken. Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan, dat naar verwachting geen zogenoemde externe effecten op natuurgebieden heeft.

Flora en fauna

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan, maar met een aantal ontwikkelingslocaties. Daarop zullen vrijwel zeker ook gebouwen worden gesloopt. In de te slopen gebouwen zijn mogelijk vleermuispopulaties en/of andere beschermde flora en fauna te verwachten. Bij het in ontwikkeling nemen van deze locaties zal dan ook door middel van (verkennd) flora- en faunaonderzoek door een ecologisch adviesbureau moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van beschermde flora en fauna, in het bijzonder van verblijfplaatsen van vleermuizen. Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet, dient voorts het verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

2.6 Water

Door klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking doen zich structurele veranderingen voor in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Dit zorgt dat een nieuwe aanpak van het waterbeleid noodzakelijk is. Daarom sloten het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw”. Twee jaar later werden de resultaten van een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek en van voortschrijdende kennis en inzicht vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

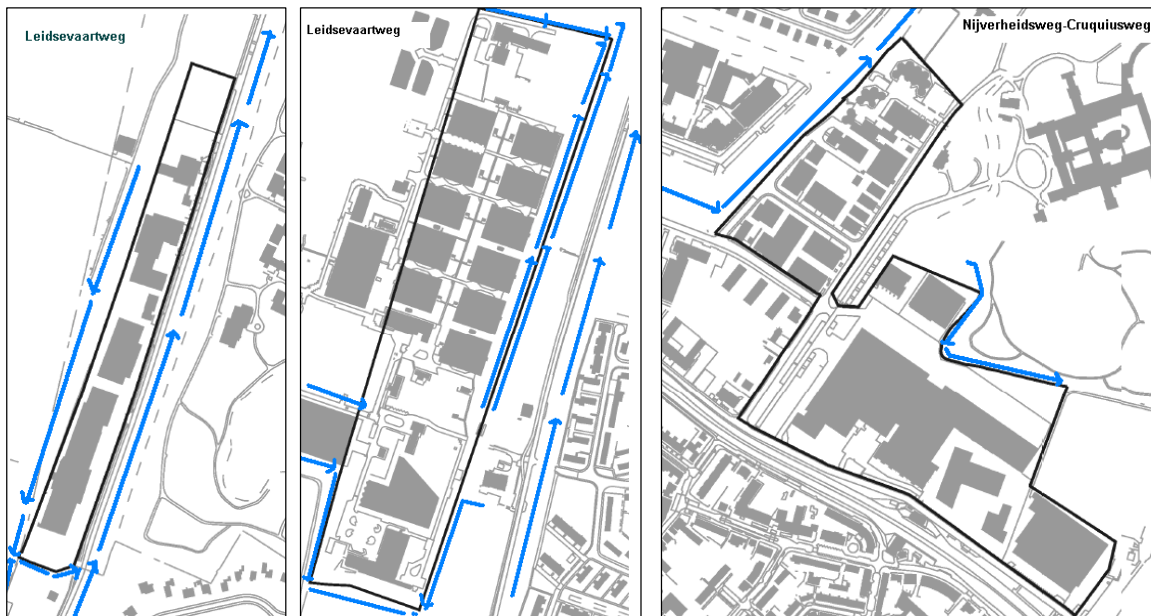
In het Waterbeleid 21e eeuw is vastgelegd dat de betrokken partijen de “Watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit en veiligheid.

Sinds eind 2000 is de door de Europese Unie opgestelde Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa in 2015 op orde is. De KRW heeft tot doel het aquatisch milieu te verbeteren, aquatische ecosystemen voor verdere achteruitgang behoeden (het stand still principe) en duurzaam watergebruik te bevorderen. Er worden doelen gesteld aan de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland heeft in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan maatregelpakketten waarmee de waterkwaliteit in Rijnland verbetert. Daarmee geeft Rijnland invulling aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze Europese richtlijn vraagt alle lidstaten maatregelen te treffen, die ertoe leiden dat in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde is. De maatregelen die noodzakelijk zijn om de waterkwaliteit in Heemstede te verbeteren wordt beschreven in het oppervlaktewateronderdeel van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+. Dit Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ is opgesteld in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland. Er moet rekening mee gehouden worden dat er in het plangebied mogelijk ook maatregelen getroffen zullen moeten worden in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Dit kunnen maatregelen zijn als het afkoppelen van hemelwater, het verder terugbrengen van riooloverstorten, het terugdringen van vervuiling van het water door diffuse bronnen (lood, behandeld hout, etc.), het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en maatregelen om de doorstroming van en berging in het oppervlaktewater te verbeteren.

Oppervlaktewater

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van -0,61m ten opzichte van N.A.P. in de zomer en -0,64 m ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil. Langs de verschillende industriegebieden liggen een aantal wateren. De hoofdwatergang langs het bedrijventerrein langs de Cruquiusweg-Nijverheidsweg-Industrieweg is het Heemsteeds Kanaal. Langs de bedrijventerreinen bij de Leidsevaartweg loopt de Leidsevaart. De stroomrichting van de hoofdwatergangen is overwegend van zuid naar noord. Het water verlaat via de Leidsevaart het gebied naar het Spaarne. Via het Spaarne stroomt het water via Spaarndam en het Noordzeekanaal naar de Noordzee. In de zomer wordt er water het gebied ingelaten bij Spaarndam.



Figuur 1 , 2 en 3: Stroomrichting oppervlaktewater

Er wordt gestreeft naar een goede waterkwaliteit. Er is hard gewerkt aan het verminderen van het aantal diffuse bronnen vanuit de riolering. Een goede waterkwaliteit is niet alleen van belang voor alle flora en fauna in de watergangen, maar ook voor een plezierige beleving van het water. Een belangrijke factor voor een goede waterkwaliteit is een goede doorstroming van het oppervlaktewater. Doorstroomgemalen in de watergangen zorgen voor doorstroming in de watergangen. Naast waterkwaliteit is ook waterkwantiteit belangrijk en dit wordt steeds belangrijker. Er valt steeds meer neerslag in een kortere periode. Om dit water kwijt te kunnen is er voldoende waterberging nodig. Door middel van baggeren worden watergangen op diepte gehouden. In het baggerplan ligt vast wanneer en waar er gebaggerd wordt.

Waterketen

Alle panden in de gebieden zijn aangesloten op de riolering. De panden op de bedrijventerreinen langs de Leidsevaartweg staan via pompen in verbinding met het vrijvervalstelsel van Heemstede. Op deze pompen is over het algemeen geen hemelwater aangeloten. Hemelwater wordt direct geloosd op nabijgelegen water. Een deel van de bedrijven op het bedrijventerrein langs de Nijverheidsweg staan via een rioolpomp in verbinding met het vrijvervalriool. Ook hier is het hemelwater afgekoppeld van de riolering. De rest van de bedrijven langs de Cruquiusweg, Nijverheidsweg en Industrieweg zijn direct aangesloten op het vrijvervalriool.

Een groot deel van de riolering in het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering. Dit betekent dat bij hevige regenval overstorten van het riool plaats vinden op het oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat wanneer de riolering vervangen wordt het straatoppervlak afgekoppeld wordt. In dit soort gevallen wordt er een hemelwaterriool en een vuilwaterriool aangebracht. Naast dat afkoppelen ervoor zorgt dat er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd hoeft te worden, zorgt het er ook voor dat het rioolstelsel klaar gemaakt wordt voor de toekomst. Steeds vaker vallen er intense buien. Het aanleggen van hemelwaterriolen zorgt er voor dat ook in de toekomst de hevige regenbuien verwerkt kunnen worden en dat het vuilwaterriool goed blijft functioneren. Afhankelijk van de aard van de activiteiten die zich afspelen in de verschillende bedrijventerreinen wordt bekeken of afkoppelen tot de mogelijkheden behoort.

Grondwater

De plangebieden zijn geen aandachtsgebieden voor grondwater. Bij rioolvervangingswerkzaamheden zal om die reden gekeken worden of de aanleg van drainage noodzakelijk is of niet.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot grondwater is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Compensatieregeling

Door een toename van verhard oppervlak in een gebied komt er meer hemelwater tot afstroming. Daardoor moet er bij een toenemende verharding ook meer waterpartijen aangelegd worden. Het Nederlandse waterbeleid in de 21e eeuw heeft als uitgangspunt dat er meer ruimte gereserveerd wordt voor het bergen van water en dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Hierdoor zal een gematigde aanvoer van water naar de boezem optreden, waardoor er geen plotselinge peilstijgingen ontstaan en de kans op wateroverlast kleiner wordt.

Door toename van het verharde oppervlak zal regenwater sneller afstromen naar het oppervlaktewater. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Het hoogheemraadschap stelt dat 15% van de toename van de verharde oppervlakte van de toename van de oppervlakte als "functioneel" open water in te richten. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem.

Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van de watergangen, dienen in het plangebied te worden uitgesloten, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen etc.).

Overige aspecten met betrekking tot water

Om zijn taak te kunnen uitvoeren, maakt het hoogheemraadschap gebruik van de KEUR. De KEUR is een door het hoogheemraadschapsbestuur vastgestelde verordening, waar gedoogplichten, geboden en verboden staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlak bij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. In een afzonderlijk kader is meer informatie over de Keur opgenomen.

De KEUR bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het hoogheemraadschap levert de gemeente deze gegevens aan, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, in het bestemmingsplan te regelen en de bouwmogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen.

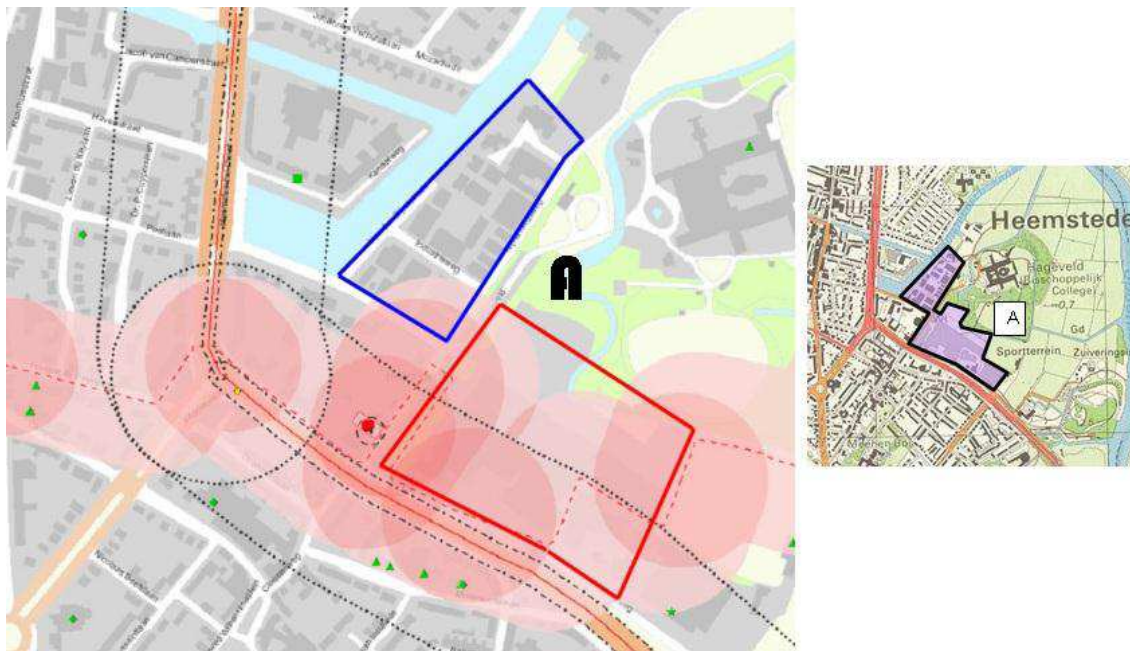
2.7 Milieu

Inleiding

Door de Milieudienst IJmond is een integraal advies opgesteld over de in het geding zijnde milieuaspecten. Hieronder wordt per onderwerp de onderzoeksresultaten voor het plangebied en de conclusies voor de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Externe veiligheid

Locatie A



Uit de risicokaart blijkt dat vrijwel het gehele plangebied Nijverheidsweg–Cruquiusweg (rode gebied) binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt:

een hogedruk aardgastransportleiding: deze ligt deels aan de rand van het plangebied en loopt deels door het gebied (rode stippellijn)

In verband met de bereikbaarheid van de buisleiding (onderhoud en voorkomen van graafschade) mag in ieder geval binnen een vrijwaringszone (zakelijk recht strook) van 5 meter aan weerszijden van de buisleidingen geen bebouwing komen.

de Cruquiusweg en de Heemstedse Dreef: transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Verder moet, om het groepsrisico in beeld te brengen een Carola-berekening te worden uitgevoerd. Hierbij moet duidelijk zijn welke ontwikkelingen gaan plaats vinden, dit om de persoonsintensiteit in het gebied vast te kunnen stellen. Deze berekening kan voor beide plangebieden worden gebruikt.

Deze risicoberekening heeft inmiddels plaatsgevonden (Cauberg – Huygen, 3 juni 2011).

Uit de resultaten blijkt dat het groepsrisico ruim lager is dan de oriënterende waarde ($< 10\%$). Uitgegaan is van de huidige situatie. Dit sluit aan bij een conserverend bestemmingsplan. Voor alle beoogde ontwikkelingen in het plangebied zal moeten worden bezien of een aanvullende groepsrisicoberekening nodig is. Dit is mede afhankelijk van de mogelijke toename van het aantal personen in het plangebied.

Heemstede Dreef/Cruquiusweg: vervoer over de weg

De gemeente Heemstede heeft te maken met het vervoer van propaan naar de gemeente Zandvoort en Bloemendaal en met doorgaand transport van LPG naar het tankstation Tankenstein te Haarlem. De Cruquiusweg betreft een provinciale weg. Begin 2010 is er door de provincie een verkenning uitgevoerd naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over het provinciale wegennet. Uit de verkenning blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het provinciale wegennet niet leidt tot overschrijdingen van het plaatsgebonden risico. Uit deze verkenning is eveneens gebleken dat er geen

overschrijding van de oriëntatiewaarde is langs de Cruquiusweg. Bij een toename van meer dan 10% van de persoonsintensiteit in dat gebied moet de groepsrisicoberekening worden geactualiseerd.

Conclusie

Als er duidelijkheid is over de gewenste ontwikkelingen (aantallen woningen en ha bedrijventerrein) moet, om het groepsrisico veroorzaakt door de gasleiding en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, in beeld te brengen een risicoberekening te worden uitgevoerd. Wij verwachten indien er geen grote toename van de personen intensiteit is geen knelpunt op het gebied van externe veiligheid. Wij raden aan de vestiging van (bijzonder) kwetsbare objecten buiten de 100% letaliteitzone van de buisleiding te projecteren.

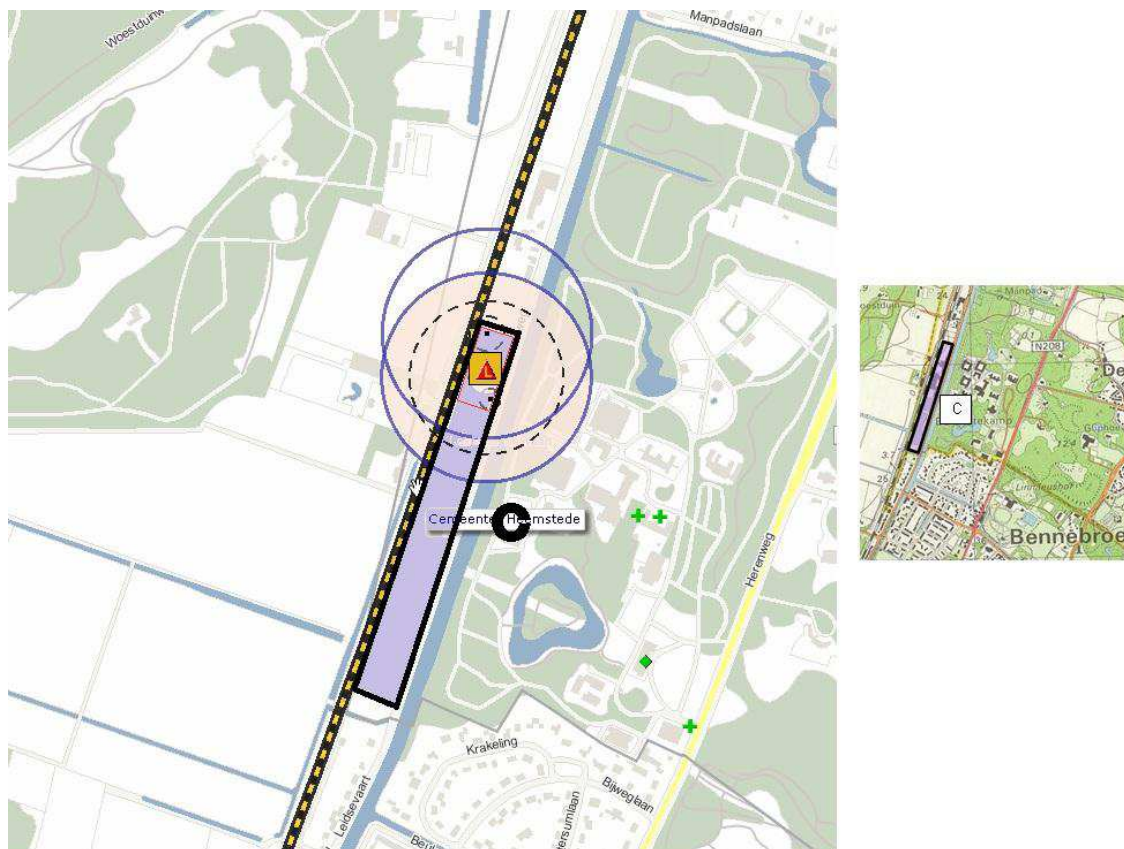


Locatie B Leidsevaartweg

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding. Over de spoorlijn Haarlem – Leiden vindt, op grond van de kaartjes behorende bij het basisnet Spoor, geen (noemenswaardig) vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Derhalve geen risicocontouren. Mogelijk vindt (soms) het bevoorraden van het LPG-tankstation Barnhorn over de Leidsevaartweg plaats. De frequentie van deze transporten is zo laag dat de weg geen 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour heeft en er geen sprake is van enig groepsrisico.

Bij het (her)inrichten van het bedrijventerrein is het van belang rekening te houden met de betrekkelijk korte afstand tot de woningen aan de overzijde van de Leidsevaart. De woningen worden als kwetsbare objecten aangemerkt. Bij het toestaan van nieuwe bedrijvigheid in dit bedrijventerrein is

het raadzaam bedrijven toe te laten zonder risicocontour of met een risicocontour binnen de grenzen van het eigen terrein.



Locatie C Leidsevaartweg

Op grond van lid 2 van artikel 4 uit het Regeling externe veiligheid inrichtingen wordt het terrein van de Hartenkamp (als geheel) aangemerkt als een kwetsbaar object. Op de grens van het terrein moet worden voldaan de grens – en richtwaarden.

Evenals bij bedrijventerrein B aan de Leidsevaart geldt bij het (her)inrichten van het bedrijventerrein C dat rekening dient te worden gehouden met de betrekkelijk korte afstand tot kwetsbare bestemming aan de overzijde van de Leidsevaart.

Bij het toestaan van nieuwe bedrijvigheid op dit bedrijventerrein is het raadzaam bedrijven toe te laten zonder risicocontour of met een risicocontour binnen de eigen inrichtingsgrenzen

Over de spoorlijn Haarlem – Leiden vindt, op grond van de kaartjes behorende bij het basisnet Spoor, geen (noemenswaardig) vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Derhalve geen risicocontouren. Mogelijk vindt (soms) het bevoorraden van het LPG-tankstation Barnhorn over de Leidsevaartweg plaats. De frequentie van deze transporten is zo laag dat de weg geen 10–6/jaar plaatsgebonden risicocontour heeft en er geen sprake is van enig groepsrisico.

Voor de vestiging van niet bedrijfsmatige bestemmingen, zoals maatschappelijke doeleinden, sporten of wonen geldt dat deze bestemmingen buiten de 10–6/jaar PR-contour van het LPG-tankstation moeten komen en dat het aantal personen dat – als gevolg van het realiseren van mogelijke nieuwe bestemmingen – aan het invloedsgebied van het LPG-tankstation wordt toegevoegd, in principe gelimiteerd is.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen en gezondheidsgebouwen.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Hierna wordt voor het plangebied de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in meerdere zones van gezoneerde wegen. Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, hoeft geen onderzoek naar de geluidsbelasting te worden gedaan.

Railverkeerslawaaï

De deelgebieden B en C liggen binnen de zone van de spoorlijn Haarlem –Leiden. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, hoeft er geen onderzoek naar de geluidbelasting te worden gedaan.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet in de zone van gezoneerde industrieterreinen.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. In de publicatie zijn adviesafstanden opgenomen die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Op de bedrijventerreinen zijn, met uitzondering van bedrijventerrein Industrieweg Nijverheidsweg, bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

Aan de Industrieweg en de Nijverheidsweg is het toegestaan om boven de bedrijfspanden woningen te vestigen. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op het bedrijven terrein Industrieweg – Nijverheidsweg zijn maximaal categorie 3.1 bedrijven toegestaan.

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, projectbesluit, bestemmingsplannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen

en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt.

Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte gebied met betrekking tot bodemverontreiniging.

Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- De (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Daarnaast kan uit het historisch onderzoek blijken dat (op een gedeelte van de locatie) reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij een verontreiniging is aangetoond die een belemmering zou kunnen vormen voor de beoogde gebruiksfunctie. Indien deze situatie zich voordoet dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele ernst van de verontreiniging en de eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen. Verkennend bodemonderzoek
Indien uit historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodembedreigende activiteiten of een bodemverontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie in de weg staat dan dient de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging verworpen te worden en dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte terreindelen.

Beschikbare gegevens plangebied

Voor de locatie zijn er bij de Milieudienst IJmond gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Advies bodem

Gezien het een conserverend plan betreft heeft voor nu geen actualiserend onderzoek uitgevoerd te worden, bij herontwikkeling dienen de onderzoeken te worden herzien naar de huidige normen te worden herzien.

Ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofd-thema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen,

bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden bij de provincie.

Bij de beoordeling van nieuwe activiteiten is voor gebiedsbescherming het volgende afwegingskader van belang:

Activiteiten moeten worden getoetst op hun effecten op natuur

Bij negatieve effecten moet eerst worden bekeken of er geen alternatieve oplossingen of locaties zijn.

Als die ontbreken moet er sprake zijn van dwingende redenen van groot openbaar belang.

Als dat belang aanwezig is, moeten negatieve effecten van de activiteit op de natuurwaarden worden gecompenseerd.

Het afwegingskader van de Habitatrichtlijn staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde “passende beoordeling” als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Het plangebied is op grote afstand van natuurgebieden gesitueerd.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)

er geen alternatief is

geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort

Beoordeling

Uit beschikbare kaarten en foto's van het plangebied blijkt dat in de huidige situatie sprake is van een bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen.

In het bestemmingsplangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofstructuur of een habitatrichtlijngebied zijn gesitueerd. Er is geen sprake van de zogenoemde externe werking op natuurgebieden rond het bestemmingsplangebied.

Voor het bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het opstellen van een flora- en faunaonderzoek is ook niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen.

Luchtkwaliteit

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project ‘in betekenende’ mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m2 kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het plan betreft een conserverend plan, er zijn geen ontwikkellocaties opgenomen. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat in de gehele gemeente Heemstede ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

Duurzaamheid

Onderstaande uitgangspunten zijn van belang voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Landelijk beleid

Een bijdrage op klimaatvlak is noodzakelijk; de volgende doelstellingen staan genoemd in “Schoon en Zuinig”. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend, waarin de volgende afspraken staan over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie: in 2020 wordt 20% *van het energieverbruik binnen het gemeentelijke grondgebied duurzaam opgewekt

2% energiebesparing per jaar op de energie die binnen de gemeentegrenzen gebruikt wordt,
30% minder CO₂ uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatiecoëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

Lokaal beleid gemeente Heemstede

Hieronder verwijzen wij naar het milieubeleidsplan 2008–2012 van de gemeente Heemstede en het collegeakkoord 2010–2014.

Milieubeleidsplan 2008–2012

De gemeente voert actief beleid op het gebied van duurzaam bouwen waar meervoudig ruimtegebruik onderdeel van uit maakt. Dit beleid wordt ook op een goede wijze uitgevoerd, waarbij van het juiste instrumentarium wordt gebruikgemaakt.

Bij alle grotere bouwprojecten (stedenbouwkundige visies) worden de mogelijkheden van de toepassing van duurzaam bouwen onderzocht en afgewogen en worden ambities voor duurzaam bouwen geformuleerd en doorvertaald naar bouwplanniveau (vanaf 2008)

Collegeakkoord 2010–2014

4. Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat om de harmonieuze verbinding van de elementen ‘people, planet en profit’ en is een leidend principe in de organisatie en bij het beleid van de gemeente.

Duurzaamheid gaat om kwaliteit en is noodzakelijk voor ons welzijn en het behoud van onze welvaart in de toekomst. Het college beoordeelt duurzame initiatieven pragmatisch op kosten en baten op de lange termijn en toont inzet en leiderschap op initiatieven waar veel potentieel in zit. Ook omarmen het college energiebesparing en CO₂-reductie zolang dit past in een financieel duurzaam kader.

Duurzaam bouwen

De “trias energetica” is de leidraad om verstandig om te gaan met energie. Juist bij de bouw kan, voor minimaal de komende 50 jaar, bepaald worden in welke mate nog fossiele energiebronnen nodig zijn.

Isolatie met bewezen materialen is daarom onmisbaar voor duurzaam bouwen. De toepassing van nieuwe duurzame verwarming- en koeltechnieken (o.a. warmte-koude opslag uit de bodem) zorgt er voor dat de warmte (in de winter) of koude (in de zomer) duurzaam en efficiënt opgewekt wordt. De Milieudienst IJmond adviseert een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar warmte-koude opslag. Duurzaamheid wordt via het bestemmingsplan vertaald naar de ruimtelijke component. Deze ruimtelijke vertaling is een voorwaarde om bij bouwprocessen duurzaamheid te borgen.

GPR Gebouw

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de Milieudienst IJmond en de gemeente Heemstede het gebruik van GPR Gebouw 4.0. GPR Gebouw 4.0 is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. De kosten van het gebruik van GPR Gebouw 4.0 worden gedragen door de Milieudienst IJmond. De ambitie van de gemeente is een 7.0 te scoren op het thema energie en gemiddeld een 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Conclusie

Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient duurzaam te worden gebouwd. Als duurzaamheid vanaf het begin van het project meegenomen wordt, is het veel eenvoudiger dan dat het later ingepast moet worden.

2.8 Bereikbaarheid

Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten door via parallelweg Cruquiusweg naar de Cruquiusweg (N201) en aan de westzijde, via de Van den Eijndekade, door de Heemsteedse Dreef. Beide wegen zijn belangrijke gebiedsontsluitingswegen richting Hoofddorp en Haarlem waarbij een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Deze wegen hebben veel (regionaal) doorgaand verkeer en zijn binnen Heemstede de wegen met de hoogste intensiteiten. De ontsluiting via de parallelweg Cruquiusweg wordt met een verkeersregelininstallatie geregeld. Tijdens de spitsmomenten staan er geregeld wachtrijen richting de Cruquiusweg. Op de Van den Eijndekade staan incidenteel wachtrijen mede doordat hier een verkeersregelininstallatie ontbreekt.

Binnen het plangebied liggen een drietal wegen: de Nijverheidsweg, de Van den Eijndekade en de parallelweg Cruquiusweg. De eerste twee wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Dit regime is ingesteld vanwege de schoolroute richting het Hageveld college die over deze wegen loopt. De parallelweg Cruquiusweg heeft een snelheidsregime van 50km/h en heeft vooral een verkeersfunctie.

Fietsers en voetgangers

Binnen het plangebied ligt een belangrijke (school)fietsroute naar het Hageveld college en is onderdeel van het Fietsroutenetwerk Heemstede. Deze route loopt binnen het plangebied over de Van den Eijndekade, de Nijverheidsweg en een gedeelte van de parallelweg Cruquiusweg. Binnen het plangebied zijn geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig zoals vrijliggende fietspaden. Voor voetgangers is geen apart netwerk gedefinieerd. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen het plangebied voor alle voetgangers goed te bereiken zijn.

Openbaar Vervoer

Binnen het plangebied liggen geen buslijnen, op de omliggende wegen wel. De belangrijkste verbinding is lijn 140 (Haarlem NS- Uithoorn) welke zes keer per uur per richting over de Heemsteedse Dreef en Cruquiusweg rijdt. Deze lijnbus maakt daarbij gebruik van de busbaan op de Heemsteedse Dreef. Langs het plangebied rijdt ook lijn 7. Lijn 7 (Heemstede, station -Schalkwijk centrum) rijdt een

keer per uur per richting over de Heemstedse Dreef. Het dichtstbijzijnde treinstation is Heemstede-Aerdenhout.

Parkeren

In het plangebied is geen parkeerregime aanwezig en kan er geparkeerd worden op de openbare parkeerplaatsen en parkeerterreinen. Langs de Nijverheidsweg ligt de grootste concentratie van parkeerplaatsen. In 2013 wordt het aantal parkeerplaatsen op de Nijverheidsweg ter hoogte van het Hageveld College uitgebreid vanwege de hoge parkeerdruk. Op de meeste delen van de wegen in het plangebied is een parkeerverbod van kracht om de doorstroming en verkeersveiligheid te waarborgen. Dit betekent dat op deze plekken alleen geparkeerd mag worden in de parkeervakken.

Uitgangspunt voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dat deze op eigen terrein moet worden opgelost. De parkeeropgave wordt berekend aan de hand van de parkeerbalans (de parkeerbehoefte, behorende bij de ontwikkeling afgezet tegen de parkeerbehoefte, behorende bij de bestaande situatie). Bij het bepalen van de parkeeropgave worden de parkeernormen gehanteerd, zoals deze zijn vastgesteld in de meest recente "Nota Parkeernormen Heemstede

2.9 Bedrijvigheid en economie

Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010-2015

In 2010 heeft het college de notitie economisch beleid Heemstede 2010-2015 vastgesteld. In deze notitie komen de volgende ambities voor de bedrijventerreinen aan de orde.

Behoudende ambitie

De bedrijventerreinen Nijverheidsweg-Cruquiusweg en Leidsevaartweg blijven in hun huidige vorm gehandhaafd. Industrieweg-Nijverheidsweg ondergaat een revitalisatie met behoud van functie.

Ambitie+

Bedrijventerrein Nijverheidsweg-Cruquiusweg wordt verbeterd door een revitalisatie, waarbij tevens de bestemmingen van het terrein worden verruimd. Bedrijventerrein Industrieweg-Nijverheidsweg wordt getransformeerd tot gemengd woonwerkmilieu. De haven krijgt binnen dit concept detailhandels- en horecavoorzieningen, waarbij ingezet kan worden op voorzieningen die specifiek gericht zijn op jongeren. Voor de Leidsevaartweg worden maatregelen gezocht om de bereikbaarheid te verbeteren.

Vervolgens is er het Actieprogramma Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010-2015 opgesteld met daarin de actiepunten die zich richten op de bedrijventerreinen in Heemstede. (Zie Bijlage 3)

Onderzoek naar bedrijventerreinen Ecorys 2012

In april 2012 heeft Ecorys in opdracht van de gemeente Heemstede onderzoek gedaan naar het vestigingsbeleid op de bedrijventerreinen (Bijlage 1). Hierbij zijn door de gemeente een aantal vragen gesteld:

Wat is de huidige stand van zaken van de bedrijventerreinen, zijn ze vitaal, is er sprake van leegstaand etcetera?

Welke trends (waaronder internetverkoop) zijn te verwachten voor dit soort bedrijventerreinen?
Hoe om te gaan met het toestaan van wonen, detailhandel of andersoortige functies als health centra e.d.en wat zijn de gevolgen voor het voortbestaan en omvang van het bedrijventerrein wanneer deze functies zouden worden toegevoegd.
Kortom hoe ziet een toekomstbestendig planologisch kader er uit?

Hoofdconclusies

Staat van de terreinen

- De beide bedrijventerreinen hebben een functioneel karakter, met vastgoed van diverse kwaliteiten.
- De invulling van de terreinen bestaat uit gemengde lokale bedrijvigheid met zowel grotere als kleinere bedrijven.
- De leegstand op de terreinen is beperkt en ligt onder het frictieniveau.
- Het functioneren van de terreinen is voldoende voor het lokale bedrijfsleven.
- De verkeersdoorstroming en het parkeren op Nijverheidsweg/Cruquiusweg lijken momenteel echter wel onder druk te staan. Een deel van de ondernemers beoordeelt deze als onvoldoende¹.
- Krappe markt van bedrijfshuisvesting leidt tot behoefte aan behoud reguliere bedrijfsfunctie bedrijventerreinen
- Uit de analyse van de regionale- en lokale bedrijventerreinenmarkt concluderen we dat het huidige oppervlak aan bedrijventerrein in Heemstede ook de komende tien jaar nodig zal zijn voor het accommoderen van het reguliere lokale bedrijfsleven zoals dat nu ook al op de bedrijventerreinen is gevestigd. Het toestaan van nieuwe functies op de bedrijventerreinen gaatten koste van het momenteel gevestigde bedrijfsleven.
- Cruquiusweg/Nijverheidsweg en Leidsevaart zijn de enige bedrijventerreinen in Heemstede en er zijn geen uitgeefbare bedrijfsgronden meer beschikbaar. Elders in de gemeente is geen ruimte voor het type bedrijvigheid dat op deze twee terreinen is gevestigd. Op de bedrijventerreinen in Heemstede is slechts op beperkte schaal sprake van leegstand. De leegstand ligt onder het frictieniveau. Dat is het leegstandsniveau dat nodig is voor het goed kunnen functioneren van de bedrijventerreinenmarkt. Op basis van de analyse van de huidige invulling van de bedrijventerreinen en van relevante trends en ontwikkelingen is er geen reden om aan te nemen dat het leegstandsniveau de komende jaren sterk zal stijgen.
- Uit onderzoek onder de lokale bedrijven blijkt dat tot 20 procent van de huidige bedrijven op de bedrijventerreinen overweegt vanwege ruimtegebrek te zullen verhuizen naar elders in de regio. Door het toelaten van andere functies op de bedrijventerreinen zullen reguliere bedrijven in de toekomst nog minder ruimte hebben voor groei en uitbreiding in Heemstede en zullen ze elders (in de regio) naar ruimte dienen uit te kijken. Uit de analyse van de regionale bedrijventerreinenmarkt blijkt echter dat voor de komende periode de ruimtevrage en het aanbod in evenwicht zijn en dat daar ook niet direct ruimte is om extra ruimtevrage op te vangen.

Nieuwe functies hebben weinig meerwaarde en vormen mogelijk bedreiging functioneren bedrijventerreinen

• ¹ NB ten tijde van dit onderzoek was de Van den Eijndekade nog afgesloten.

- Zoals de gemeente Heemstede zelf ook heeft gemerkt is er een trend waarneembaar waarbij functies die tot nu toe vooral in woon-, winkel en kantoorgebieden waren gevestigd nu ook ruimte vragen op bedrijventerreinen. Zeker op zogenaamde binnenstedelijke terreinen (zoals Cruquiusweg/Nijverheidsweg) is er een vraag vanuit stedelijke functies zoals detailhandel, sportcentra en wonen. Dit soort functies is ook daadwerkelijk steeds vaker gevestigd op bedrijventerreinen.
- Nieuwe functies op de Cruquiusweg/Nijverheidsweg en de Leidsevaart leiden niet direct tot de versterking van deze terreinen. Sommige van de huidige bedrijven (die op consumenten zijn gericht) kunnen wel voordeel hebben als er door het toestaan van nieuwe functies als detailhandel of leisure meer bezoekersstromen naar het terrein komen. Dit weegt echter niet op tegen de nadelige bereikbaarheids- en parkeereffecten.
- Het toestaan van nieuwe functies op de bedrijventerreinen kan met name op Cruquiusweg/Nijverheidsweg leiden tot een verslechtering van de bereikbaarheid en parkeersituatie en daarmee tot een verslechtering van het functioneren van het terrein. Het zorgen voor een goede bereikbaarheid en parkeersituatie (eventueel door ingrepen in de weginfrastructuur en parkeermogelijkheden) zijn absoluut voorwaarden voor het toestaan van nieuwe functies.
- Vooral voor woningbouw geldt dat dit een bedreiging vormt voor het functioneren van de bedrijven op bedrijventerreinen. Naast extra druk op bereikbaarheid en parkeren is het gevaar vooral gelegen dat de bewoners van de woningen de activiteiten van de bedrijven als overlast (gaan) ervaren. Op termijn kan dat leiden tot het steeds meer opleggen van beperkingen aan bedrijven en onevenredige aandacht voor de beeldkwaliteit van de kavels en panden van ondernemers.
- Voor de meeste potentiële nieuwe functies geldt dat als de bereikbaarheid en het parkeren goed wordt verzorgd er functioneel geen nadelige effecten zijn voor de huidige bedrijvigheid. Belangrijk is rekening te houden met de omvang van het type functie en de verkeerstroom (bezoekers, werknemers, vervoer) die het genereert. Naast verkeersdruk kan ook belangenverstrengeling een rol gaan spelen. Detailhandelsbedrijven, horeca en wellnessfuncties kunnen andere eisen aan hun omgeving stellen wat op termijn tot conflicten kan leiden met het huidige bedrijfsleven. Bij kleinschalige activiteiten zal dit minder snel het geval zijn dan bij grootschalige activiteiten. Het is dan ook aan te raden dat als er nieuwe functies worden toegelaten dit op beperkte schaal te doen.

Aanbevelingen

1. Handhaaf de beide bedrijventerreinen de komende tien jaar primair voor reguliere bedrijvigheid zoals nu ook al toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen. Sluit andere functies in eerste instantie uit.
2. Vanwege de aanwezige aanvragen en trends op de bedrijventerreinenmarkt en in de detailhandel kan worden overwogen om op beperkte schaal en onder strenge voorwaarden uitzonderingen te maken voor nieuwe activiteiten op de bedrijventerreinen. Hanteer hierbij de volgende uitgangspunten:
 - Laat maximaal een of enkele vestigingen toe, met een gezamenlijke omvang van maximaal enkele honderden vierkante meters.
 - Laat alleen activiteiten toe waarvoor elders in de gemeente geen goede vestigingsmogelijkheden zijn en welke een meerwaarde bieden voor de bewoners en bedrijven in Heemstede. Dit kan zowel gaan om

bedrijven/organisaties die reeds in Heemstede zijn gevestigd maar die niet goed op de huidige locatie kunnen blijven, maar ook om bedrijven/organisaties die nu nog niet in Heemstede zijn gevestigd.

- Laat in ieder geval niet meer woningbouw op het terrein toe. De woonfunctie vormt een directe bedreiging voor de werkfuncties zoals die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen in Heemstede.
- Wel kan worden overwogen om woonwerkcombinaties op de terreinen mogelijk te maken (indien daar fysiek de ruimte voor is). Hierbij dient dan wel gewaarborgd te worden dat de woon- en de werkfuncties ook in de toekomst gecombineerd blijven. Gezien de aard van de bedrijvigheid op de terreinen ligt de combinatie van een bedrijfshal met een bedrijfswoning het meest voor de hand. De werkfunctie is in dat geval primair. Woonwerkcombinaties waarbij er in een grotere woning een kamer/ruimte beschikbaar is als praktijkruimte, kantoor of atelier ligt minder voor de hand, omdat dan de woonfunctie primair is.
- Alleen nieuwe functies toestaan als de bereikbaarheid van het terrein, de verkeersdoorstroming op het terrein en de parkeervoorzieningen op het terrein in ieder geval niet verslechteren. Dit is van groot belang aangezien de huidige bereikbaarheid en parkeervoorzieningen door een deel van de bedrijven momenteel al als onvoldoende wordt ervaren.

3. Zorg voor actieve en adequate handhaving van de beperkingen die het bestemmingsplan oplegt aan de vestiging van type functies op de bedrijventerreinen. Gezien de beschreven trends en ontwikkelingen kan een toename van het oneigenlijk vestigen vanuit verschillende functies op de bedrijventerreinen worden verwacht. Ook in de huidige situatie is daar al sprake van.

Onderzoek naar bedrijventerreinen Kamer van koophandel 2012

De Kamer van koophandel heeft onderzoek laten doen naar een aantal kleinere bedrijventerreinen in Kennemerland. Voor Heemstede betrof dit het bedrijventerrein Cruquiusweg/ Nijverheidsweg.

Economische betekenis van de terreinen

De economische groei van Zuid-Kennemerland is kleiner dan in de rest van de metropool en blijft ook achter ten opzichte van voorgaande jaren. Er zijn geen bedrijventerreinen bijgekomen en de grotere bedrijven in de woonwijken trekken weg. De groei van het aantal kleine zelfstandigen met een zakelijk of creatief beroep kan de afname van werkgelegenheid nog niet compenseren.

De vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen wordt in de metropoolregio onderzocht binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (PLABEKA). De PLABEKA confrontatie van vraag en aanbod naar bedrijventerreinen tot 2040 geeft voor de deelregio Zuid-Kennemerland-IJmond een negatief saldo van -1 ha aan. Dat wil zeggen dat de balans goed is.

In totaal werken op de drie kleinere terreinen in Haarlem, Heemstede en Zandvoort circa 1.250 mensen bij 180 bedrijven. Dit zegt weinig over de economische waarde van deze terreinen voor de regio. Daarvoor zou een analyse met aanvullende gegevens moeten plaatsvinden, zoals de bijdrage in exportvolume, indirecte werkgelegenheid, omzetgegevens, grond- en vastgoedwaarden'. Het onderzoek heeft zich echter toegespitst op de wensen en kenmerken van de zittende bedrijven. Het onderzoek is daarmee vooral kwalitatief ingestoken.

Vitaliteit

Alle drie de terreinen blijken over hun top heen te zijn en deels verouderd. Het zijn vooral functionele terreinen, die weliswaar nog naar behoren draaien. De ligging van bedrijventerrein in stedelijk gebied levert vaak spanningen op, veroorzaakt door de mix van functies en verschil in ruimtegebruik. In praktijk is de woonfunctie sterk. De verdichting van stedelijke gebieden heeft als gevolg dat men meer rekening met elkaar moet houden. Dit kan conflicteren. Bedrijven zitten er vaak langer, maar

passen op een zeker moment niet meer in hun omgeving. Het spanningsveld op de onderzochte terreinen met de nabije woningen en woongerelateerde functies uit zich door:

- veiligheid en bereikbaarheid van en op de terreinen in Heemstede;
- overlast door gedogen van wonen boven loodsen op het terrein in Zandvoort;
- parkeeroverlast in de Haarlemse Stephensonstraat (betaald parkeren in omgeving, vestiging kinderopvang).

Per terrein is een overzicht gemaakt van het aantal werkzame personen, de sectoren en de lokale of regionale binding van de gevestigde bedrijven. Het onderzoek doet per terrein voorstellen, op korte en lange termijn, om de terreinen een kwaliteitsimpuls te geven, die nodig is om de 'levensduur' van het terrein te verlengen. Bij gemeentelijke inspanningen is dit een politieke keuze. Bedrijven zelf kunnen ook het nodige bijdragen. Belangrijke voorwaarde waardoor bedrijven bereid zijn te investeren in pand en/of omgeving, is zekerheid over de toekomst van het terrein.

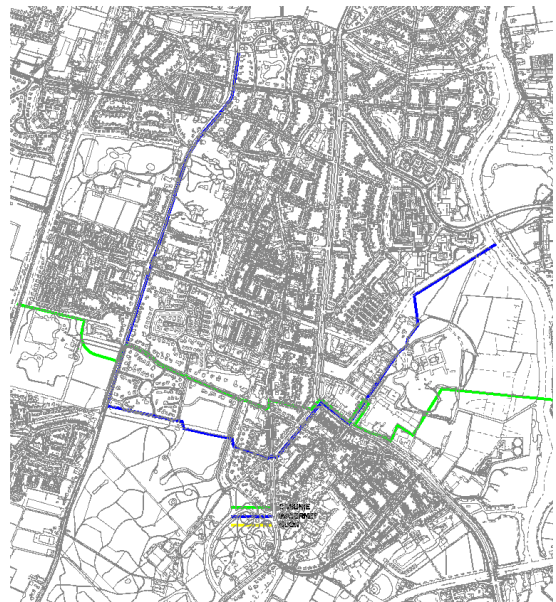
Op basis van de analyse van de drie terreinen en de geuite ambities van de ondernemers op de terreinen, concludeert de Kamer van Koophandel dat de terreinen over hun hoogtepunt in de productlevenscyclus heen zijn. Het zijn vooral functionele terreinen, die ook nog naar behoren functioneren, maar wel toe zijn aan een nieuwe impuls. Wij zien echter voor alle drie de terreinen mogelijkheden de dalende lijn (afname werkgelegenheid, minder hoogwaardige activiteiten, meer leegstand en slecht onderhouden panden) te keren. Voor elk van de drie terreinen moeten de gemeente en de ondernemers gezamenlijk hun ambitieniveau voor het terrein bepalen en concrete afspraken maken over de revitalisering.

2.10 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied is een tweetal leidingen aanwezig, die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Een hoge druk gastransportleiding en een hoofdtransportleiding voor water. De gasleiding doorkruist het plangebied via de Nijverheidsweg. De waterleiding loopt door het plangebied via de Nijverheidsweg en de Cruquiusweg.

De betrokken belangen worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig, die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.



3. BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” bestaat uit een verbeelding (digitale plankaart), regels en een toelichting met bijlagen.

Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008” (SVBP 2008). Deze standaard, opgesteld in het kader van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP), heeft als doel meer eenheid te brengen in de opbouw en in de presentatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is voorzien van de codering IMRO-2008, waardoor het plan digitaal uitwisselbaar is. Per 1 januari 2010 is het verplicht dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en te raadplegen. De Heemstedse plannen zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen in algemene termen vervatte aanduidingen van de doeleinden, waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen, met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis, uitgezonderd enkele specifieke aanduidingen. In deze toelichting is nader verklaard welke aanduidingen het betreft.

Bij het ontwerpen van de verbeelding zijn zowel de huidige planologische regimes voor het (nieuwe) plangebied als de nieuwe regels uit de SVBP2008 uitgangspunt geweest.

Omdat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige wijze van bestemmen; tegelijkertijd wordt ook rekening gehouden met alle andere bestemmingsplannen in Heemstede om zo voor de gehele gemeente tot één wijze van bestemmen te komen.

Omdat het in Heemstede veelal oudere bestemmingsplannen betreft, is ook een slag gemaakt voor wat betreft de actualisering van de bestemmingsplannen. Deze actualisering is voornamelijk ingegeven door gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en de ontwikkeling rondom het vergunningvrije bouwen.

Er is geprobeerd de verbeelding zo helder mogelijk te houden door voortdurend op dezelfde wijze te bestemmen en zo min mogelijk gebruik te maken van aanduidingen die de verbeelding onoverzichtelijk zouden kunnen maken.

Eén groot verschil op de verbeelding ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen is het verdwijnen van de bestemming “Erf”. Deze bestemming is niet meer aanwezig in de SVBP 2008 en zal dus op een andere manier moeten worden ingevuld. Er is voor gekozen de erfbebouwing binnen de bestemming “Wonen” te laten vallen. Binnen de bestemming “Wonen” bevindt zich nu een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbebouwing.

3.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit algemene regels, te weten:

- inleidende regels;
 - voor alle bestemmingen geldende regels;
 - overgangs- en slotregels,
- en uit specifieke regels per bestemming.

Hierna wordt per categorie een nadere toelichting gegeven.

3.3.1 Algemene regels

Inleidende regels

Begripsbepalingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarvan een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en masten.

Voor alle bestemmingen geldende regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis is gesteld. De tekst van de bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot gebruik en/of bebouwing. Met de afwijkingsmogelijkheid zal, in tegenstelling tot wat bij de oude bestemmingsplannen gebruikelijk was, terughoudend worden omgegaan en worden getoetst aan een aantal geobjectiverde criteria.

Regels ten behoeve van wro-wijzigingsgebieden

In deze artikelen is voor de op de verbeelding aangegeven gebieden bepaald, dat burgemeester en wethouders binnen de aangegeven randvoorwaarden kunnen besluiten tot wijziging van de geldende bestemmingen in de bestemmingen, zoals die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient wel een wijzigingsprocedure te worden gevoerd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Overige regels

In deze artikelen zijn de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden strafbepaling de werking van de wettelijke regelingen geregeld.

Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet. In deze bepaling geldt dit niet voor reeds met de vorige bestemmingsplannen strijdige situaties. De tekst van de bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotbepaling

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

3.3.2 Specifieke regels per bestemming

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied, is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels dienen niet meer te regelen dan hetgeen in verband met de bestemming strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen dienen waar mogelijk te worden vermeden; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat duidelijk is, waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, toelichting en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, die een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels te zijn opgenomen;
- de economische uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er moet voldoende draagvlak zijn bij alle partijen;
- de ambities en de beschikbare middelen moeten met elkaar in evenwicht zijn.

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving: hierin wordt een omschrijving gegeven van de doeleinden waartoe de betreffende gronden zijn bestemd;
- bouwregels: hierin worden de regels in verband met de toegestane bebouwing vermeld;
- afwijking van de bouwregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels;
- gebruiksregels: hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen; om discussie over bepaalde vormen van strijdig gebruik te voorkomen, is een aantal onderdelen, dat als strijdig wordt beschouwd, expliciet vermeld; de opsomming is niet uitputtend;
- afwijking van de gebruiksregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in voorkomend geval): hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

3.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke visie op het plangebied

Algemeen

Het plangebied beslaat 3 verschillende gebieden:

- Het bedrijventerrein aan de Cruquiusweg/Industrieweg/Nijverheidsweg
- Het bedrijventerrein aan de Leidsevaartweg
- De waterzuiveringsinstallatie aan de Leidsevaartweg

Cruquiusweg/Industrieweg/Nijverheidsweg

Dit bedrijventerrein is op te delen in twee zones, de zone met bedrijven aan de Industrieweg/Nijverheidsweg en de zone met bedrijven aan de Cruquiusweg.

Het gebied Industrieweg/Nijverheidsweg wordt omsloten door de haven, de nieuwe woonwijk Privilege, de bedrijven aan de Cruquiusweg en het gebied rondom college Hageveld. In dit gebied bevinden zich bedrijven, kantoren en een aantal bovenwoningen. In dit gebied bevindt zich, op een aantal grote bedrijven/kantoren, met name kleinere lokale bedrijvigheid. De bebouwingsdichtheid in het gebied is hoog.

Langs de Cruquiusweg bevinden zich met name de wat grotere bedrijven. Omdat het bedrijventerrein aan de Cruquiusweg zich op een zichtlokatie bevindt, is dit gebied met name interessant voor bedrijven die baat hebben bij een zichtbaar en verzorgd pand. In dit gebied zijn dan ook meerdere autobedrijven te vinden.

Leidsevaartweg

Het bedrijventerrein aan de Leidsevaartweg wordt gevormd door een lint van bedrijven gelegen tussen de Leidsevaartweg en de spoorlijn.

Kenmerkend voor de gehele zone ten westen van de Leidsevaart is de afwisseling tussen bebouwing en open delen. De open delen zijn zeer waardevol omdat deze een doorkijk bieden van het landschap in Bloemendaal naar bijvoorbeeld het landgoed van De Hartekamp. Ook in het in dit bestemmingsplan opgenomen deel bevindt zich een klein deel van zo'n open zone, tegen de noordelijke plangrens aan. In deze zone is bebouwing niet toegestaan.

Waterzuiveringsinstallatie

De waterzuiveringsinstallatie bevindt zich in het meest noordelijke deel van het plangebied. De waterzuiveringsinstallatie wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn en aan de westzijde door de langoederen Leyduin, Vinkenduin en Oud Woestduin.

Ondernemen/Werken

Dit onderdeel betreft enkel de twee bedrijventerreinen, niet de waterzuiveringsinstallatie.

Het in de bijlagen opgenomen onderzoek van Ecorys gaat in op het huidige en in de toekomst verwachte functioneren van deze twee bedrijventerreinen.

Met name het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg/Industrieweg/Cruquiusweg staat onder druk. Voor deze bedrijventerreinen zijn regelmatig verzoeken ontvangen om bijvoorbeeld maatschappelijke of woonfuncties toe te staan. Uit het rapport van Ecorys blijkt echter dat beide bedrijventerreinen goed functioneren en er tevens behoefte is aan deze bedrijventerreinen voor met name de lokale bedrijvigheid. Het toestaan van andere functies kost bedrijfsruimte die eigenlijk behouden had moeten

blijven en heeft in sommige gevallen bovendien ook nadelige gevolgen voor de naastgelegen bedrijven met betrekking tot bijvoorbeeld maatregelen die getroffen moeten worden in verband met geluidshinder of andere (milieu)wetgeving. Het rapport concludeert dan ook dat het verstandig is om voor de komende 10 jaar in dit bestemmingsplan geen andere dan de huidige toegestane functies op te nemen. Opgemerkt wordt hierbij wel dat dit rapport een momentopname is. Het is goed om de bedrijventerreinen te blijven monitoren, bijvoorbeeld door het instellen van een economisch platform waarin diverse bedrijven zitting hebben.

Wonen

Zowel op het bedrijventerrein aan de Leidsevaart als op het bedrijventerrein aan de Industrierweg/Nijverheidsweg (niet aan de Cruquiusweg) wordt gewoond.

Bij het terrein aan de Industrierweg/nijverheidsweg gaat het om een beperkt aantal woningen en betreft het vooral bovenwoningen. Op de locaties waar het bestemmingsplan Haven wonen mogelijk heeft gemaakt, is dit overgenomen. Zoals eerder al genoemd geeft het rapport van Ecorys aan dat het onwenselijk is op andere locaties de woonbestemming toe te voegen vanwege de invloed op het functioneren van de bedrijven op de bedrijventerreinen, dit advies is overgenomen.

De Leidsevaart kenmerkt zich door een afwisseling van bedrijven, open gebieden en woningen. Bij de woningen betreft het voornamelijk vrijstaande woningen of twee-onder-één kap woningen.

Op het bedrijventerrein aan de Leidsevaartweg bevindt zich een tweetal woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de milieuzonering behorende bij het lpg vulpunt wat zich hier bevindt. Binnen deze zone zijn vanuit de milieuwetgeving enkel bedrijfswoningen toegestaan.

3.4.2 Algemene toelichting op de regels

Dakkapellen

Twee dakkapellen boven elkaar geplaatst in één dakvlak wordt niet toegestaan. Hierover ontstaan in de huidige situaties regelmatig discussies, omdat het in de huidige bestemmingsplannen niet duidelijk is vastgelegd.

Het wordt in de nieuwe bestemmingsplannen toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50 % van de betreffende gevel. Deze dakkapellen mogen niet zijn gelegen aan de openbare weg of aan het openbaar groen.

Dakterrassen

Het dak van een aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen. Deze afstand is ingegeven door het Burgerlijk wetboek waarin wordt gesteld dat in het kader van privacy er niet op minder dan 2 m van de perceelsgrens een raam mag worden gesitueerd.

In de oudere bestemmingsplannen zijn dakterrassen op een onduidelijke manier geregeld. De nieuwe manier van bestemmen geeft duidelijkheid voor de inwoners van Heemstede.

Beleid voor seksinrichtingen

Het bordeelverbod, zoals dat was opgenomen in het Wetboek van Strafrecht is in 2000 opgeheven. De achtergrond hiervan is, dat prostitutie als maatschappelijk gegeven dient te worden aanvaard en dus uit de strafrechtelijke sfeer moet worden gehaald. Dit heeft tot gevolg dat prostitutie als een legale bedrijfstak moet worden beschouwd en ook als zodanig door de overheid moet worden behandeld. Aan de gemeenten is de bevoegdheid gegeven om uit oogpunt van openbare orde voor de uitoefening van bedrijven en dus ook prostitutiebedrijven (seksinrichtingen) regels te stellen. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn dergelijke regels met betrekking tot seksinrichtingen opgenomen. Ook uit het oogpunt van ruimtelijke ordening worden regels gesteld.

Met ingang van 1 oktober 2000 kunnen in de gemeente Heemstede prostitutiebedrijven worden gevestigd, indien burgemeester en wethouders hiervoor op grond van de APV een vergunning hebben verstrekt en het bestemmingplan ter plaatse zich niet tegen de vestiging daarvan verzet.

Een prostitutiebedrijf dient vanaf 1 oktober 2000 als een legaal bedrijf te worden aangemerkt, maar uit planologisch oogpunt en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kunnen bezwaren bestaan tegen de vestiging van een prostitutiebedrijf op een bepaalde locatie, of bezwaren tegen de grootte van de inrichting. De hier bedoelde bezwaren bestaan voornamelijk op het gebied van geluidsoverlast, parkeeroverlast en ongewenst veel verkeersbewegingen. Bovendien kan een prostitutiebedrijf in een woonwijk door het bezoek daaraan in de nachtelijke uren tot overlast leiden. Ook een concentratie van prostitutiebedrijven kan onder omstandigheden tot gevolg hebben dat het woon- en leefmilieu wordt aangetast. Aantasting van het woon- en leefmilieu zal vooral veroorzaakt kunnen worden bij het toestaan van een raamprostitutiebedrijf, door het toelaten van grootschalige vestigingen en bij een concentratie van prostitutiebedrijven. Bovendien kunnen de verkeersbewegingen die daaraan verbonden zijn zo omvangrijk zijn, dat dat een probleem kan opleveren. Voorts kan het vestigen van (een concentratie van) prostitutiebedrijven binnen een bedrijventerrein niet in overeenstemming zijn met een gerealiseerd of na te streven profiel van aangewezen bedrijven, waarvoor het betreffende bedrijventerrein uitdrukkelijk is bedoeld.

Gelet op het karakter van de gemeente (gericht op het wonen met kleinschalige voorzieningen, primair ter ondersteuning van de woonfunctie) is het uitgangspunt om concentraties van seksinrichtingen te voorkomen en om de vestiging van (grootschalige) seksinrichtingen te beperken, dan wel uit te sluiten op die gebieden waar dit uit planologisch oogpunt ongewenst wordt geacht.

Dit betekent dat in beginsel slechts kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zullen worden toegestaan in een mate die in overeenstemming is met het karakter van de gemeente.

Voor wat betreft de regulering wordt dan ook aansluiting gezocht bij de gebruiksmogelijkheden van gronden, waarop als gevolg van de geldende bestemmingsplannen uitsluitend de woonfunctie (inclusief praktijkruimte) is toegestaan met een limitering van het aantal seksinrichtingen tot twee.

Voor deze regeling is in 2002 een zgn. paraplubestemmingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld waarin het bovenstaande juridisch is vastgelegd. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan worden nu integraal overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen.

3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Bedrijf-1 en Gemengd-13

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijf-1" en "Gemengd-13". Binnen de bestemming 'Bedrijf-1' en 'Gemengd-13' zijn bedrijven uit de categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Er is een mogelijkheid om met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid middels een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijven in categorie 3.2 indien deze vergelijkbaar is met een categorie 3.2 bedrijf. Binnen 'Gemengd-13' zijn ook kantoren en - met een aanduiding- Woningen toegestaan. Indien met vrijstellingen in het verleden andere functies zijn mogelijk gemaakt wordt dit ook door middel van een aanduiding aangegeven. Binnen de aanduiding sportzaal is fysiotherapie als ondergeschikte bestemming toegestaan. Dit is passend binnen de fitness en geeft ruimtelijk gezien verder geen bezwaren. De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Nadrukkelijk is in de staat van bedrijfsinrichtingen opgenomen dat e-commerce is toegestaan op de bedrijventerreinen. Hieronder vallen tevens de afhaalpunten van op internet bestelde goederen, de postorderbedrijven en de post- en bezorgdiensten. Ook hier is sprake van continuering van beleid, in

de vorige bestemmingsplannen was dit al mogelijk, maar vanwege de datering van de bestemmingsplannen nooit specifiek benoemd vanwege het ontbreken van e-commerce. Garagbedrijven met showroom blijven toegestaan, maar zijn met een aanduiding aangegeven, omdat ze alleen zijn toegestaan in het gebied Cruquiusweg/Nijverheidsweg.

Kantoor

Binnen de bestemming “Kantoren” zijn alleen instellingen toegestaan die zich bezig houden met de uitoefening van administratieve werkzaamheden. Ook zijn gebouwen ten behoeve van opslag van materialen toegestaan. Ten behoeve van het kantoor aan de Industrieweg 5-7 is een aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-werkplaats’ toegevoegd. Met deze toevoeging is een reeds bestaande situatie positief bestemd. De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Wonen

Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep. Aan-huis-gebonden beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning of bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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 bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

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.

Groen

Evenals in de bestemmingen “Verkeer” en “Water” wordt in deze bestemming vastgelegd wat in de openbare ruimte wordt toegestaan. Binnen de groenbestemming worden de groenstroken, zoals plantsoenen en oevers binnen het plangebied aangeduid met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het betreft de groenstroken die binnen de groenstructuur van Heemstede als structureel groen worden aangemerkt. Bouwen is hier niet toegestaan.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn met name de verkeers- en verblijfsgebieden toegestaan. Bouwen is alleen toegestaan in de bouwvlakken.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan.

Waarde Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is vastgelegd in de nota Archeologie in Heemstede. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de verbeelding en verbonden aan drie dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie”. Deze regel beschermt dit gebied bij mogelijke verstoring van de bodem. Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

Waterleiding, Gasleiding

Alle grote (hoofdtransport)leidingen moeten worden aangegeven op de digitale verbeelding. Het is niet mogelijk te bouwen binnen de zone om de leidingen heen die in de regels is aangegeven. Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

4. UITVOERING

4.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in dit geval kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en de inspraak.

4.1.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

- het Ministerie van VROM;
- de provincie Noord-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.

Het Ministerie van VROM en de provincie Noord Holland hebben reeds aangegeven geen overleg te willen voor plannen die niet van nationaal belang zijn of zijn aangegeven in het door de provincie opgestelde beleid hierover. Aangezien in het plangebied geen zaken met een nationaal belang aanwezig zijn, kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Met de provincie heeft, gezien het belang dat zij heeft bij de bedrijventerreinen in de provincie, overleg plaatsgevonden. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden. De reactie van het hoogheemraadschap is positief. Er zijn op voorhand geen conflicterende bepalingen met bovenlokale belangen gesignaleerd. In het kader van de terinzagelegging kan dan ook hier worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.1.2 Inspraak

De uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn op 29 mei 2012 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze uitgangspunten hebben vanaf 6 juni tot en met 19 juli 2012 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 reacties ontvangen.

Deze reacties zijn hieronder geanonimiseerd en samengevat weergegeven (in bijlage 2 zijn de volledige inspraakreacties opgenomen):

1. Inspreker verzoekt dat naast de thans toegestane vormen van bedrijvigheid in het nieuwe bestemmingsplan (minimaal) ook de volgende functies voor de objecten Cruquiusweg 37, 37A en 37C (in eigendom bij inspreker) dienen te worden opgenomen:
Detailhandel (waaronder supermarkt), alsmede wellness en fitness.

Reactie college:

Wij hebben laten onderzoeken of andere functies op het bedrijventerrein mogelijk en wenselijk zijn. Uit dit onderzoek is gekomen dat wij terughoudend moeten zijn met het toelaten van andere functies op het bedrijventerrein. Het college is van mening dat zij met dit bestemmingsplan recht doet aan de rechten van de eigenaren van de percelen in relatie tot de uitkomsten van het onderzoek. In het verleden verleende vrijstellingen ten behoeve van andere functies zijn toegestaan voordat wij dit onderzoek hadden laten uitvoeren. Gezien het ingezette beleid zouden wij nu niet meer willen afwijken van het bestemmingsplan.

De eerder verleende vrijstelling ten behoeve van fitness op uw perceel is naar onze mening een voorbeeld van de in het onderzoek genoemde uitzondering. Deze zal in het bestemmingsplan worden opgenomen met een aanduiding.

2. Inspreker geeft aan dat het in eigendom zijnde pand onverhuurbaar blijkt omdat hier de bestemming 'Kantoor' op ligt. De inspreker ervaart een gevoel van ongelijkheid omdat in de omgeving wel een andere functie in een pand met de bestemming 'Kantoor' is toegestaan (tandarts).

Tevens verzoekt inspreker het college te overwegen een woonwerkfunctie in het pand toe te staan. Inspreker spreekt de bevreemding uit dat het gehele pand in het verleden als kantoor is bestemd, terwijl het in 1969 is gebouwd als bedrijf met bedrijfswoning. Inspreker woont nog steeds in deze woning. Later is in het pand een reisbureau gevestigd. Inspreker vraagt om een verruiming van de functie.

Reactie college:

Wij hebben laten onderzoeken of andere functies op het bedrijventerrein mogelijk en wenselijk zijn. Uit dit onderzoek is gekomen dat wij terughoudend moeten zijn met het toelaten van andere functies op het bedrijventerrein. Het college is van mening dat zij met dit bestemmingsplan recht doet aan de rechten van de eigenaren van de percelen in relatie tot de uitkomsten van het onderzoek. In het verleden verleende vrijstellingen ten behoeve van andere functies zijn toegestaan voordat wij dit onderzoek hadden laten uitvoeren. Gezien het ingezette beleid zouden wij voor een dergelijke functie nu niet meer willen afwijken van het bestemmingsplan.

3. Inspreker spreekt namens het comité Leidse Vaart landelijk, en wijst op correspondentie gevoerd in het kader van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene gebieden. De open ruimte tussen de bedrijven door, dient behouden te blijven. Ook lijkt het inspreker noodzakelijk dat er naast de huidige bedrijven verder geen uitbreiding van bedrijven langs de Leidsevaartweg of omgevingsvreemde verandering van activiteiten zal worden toegestaan. Waaronder de toename van zwaar wegverkeer.

Reactie college:

De situatie ten opzichte van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene gebieden is niet veranderd, het toen geldende bestemmingsplan Leidsevaart wordt voor wat betreft dit onderdeel ervan, integraal overgenomen en dus is het voorliggende bestemmingsplan conserverend. Wat betreft het zware wegverkeer: dit kunnen wij niet in het bestemmingsplan regelen. De milieu categorie bedrijven blijft hetzelfde, de bijbehorende verkeersontwikkeling dus ook.

4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

Omdat er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, en het bestemmingsplan conserverend is, is er ook geen sprake van planschade.

4.2.2 Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt.

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Uitgangspunt van de gemeente Heemstede voor de nieuwe bestemmingsplannen, waaronder “Bedrijventerreinen”, is dat het kostenverhaal primair wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. Op grond hiervan is er geen aanleiding om voor het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” een grondexploitatieplan vast te stellen.

4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp–bestemmingsplan

In de nota van beantwoording zijn de samenvattingen van denzienswijzen opgenomen en de reactie van het college toegevoegd. Er zijn zienswijzen die hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Rapport Ecorys

Bijlage 2 Inspraak reacties

Bijlage 3 Actieprogramma Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010–2015

Actieprogramma Notitie Economisch Beleid Heemstede 2010-2015

PIJLER 1: AANDACHT VOOR BEDRIJFSLEVEN						
Nr	Actiepunt	Acties	Status	Uitvoering	Middelen	Termijn
1.1	Bedrijventerrein Nijverheidsweg-Cruquiusweg verbeteren	KvK doet onderzoek naar de toekomstwaarde van drie bedrijventerreinen in Heemstede, Haarlem en Zandvoort. Resultaten van dit onderzoek zijn input voor verdere stappen.	KvK heeft voorzet gedaan voor offertezoek. Is besproken in RES van 23 maart jl.	KvK	KvK	Start mei/juni
		Resultaten van het interne tussendocument 'toekomst bedrijventerreinen Heemstede' zijn input voor verdere stappen. Dit tussendocument is de overbrugging hoe om te gaan met bedrijventerreinen tot dat het bestemmingsplan bedrijventerrein vastgesteld is.	Lopend	Ruimtelijk Beleid	Uit bestaand budget	Gereed mei
1.2	Bedrijventerrein Industrieweg-Nijverheidsweg transformeren tot gemengd woonwerkmilieu	Meeliften op structuurvisie. Actie is afhankelijk van uitkomsten in structuurvisie en uitgangspunten nieuw bestemmingsplan. Plan Havendreef is eerste aanzet	Structuurvisie moet nog worden opgestart. Plan Havendreef is lopend	Ruimtelijk Beleid	N.v.t.	1e kwartaal 2012 vaststelling SV. BP bedrijventerreinen gereed 2013
1.3	Verbetering bereikbaarheid bedrijven Leidsevaartweg	Het bedrijventerrein functioneert goed. De bereikbaarheid zou beter kunnen middels bewegwijzering. De nieuwe nota lokale bewegwijzering komt in mei in het college en de raad. Hierin wordt ook de bewegwijzering van het bedrijventerrein meegenomen.	Nota bewegwijzering in juni op de agenda van de commissie Ruimte	Ruimtelijk Beleid	Uit budget lokale bewegwijzering: € 40.000,- gereserveerd	Nota in juni college/raad. Uitvoering bewegwijzering eind 2011/begin 2012