

BESTEMMINGSPLAN

CENTRUM EN OMGEVING



voorbereiding

kennisgeving voorbereiding	:	17 juni 2009
inspraak hoofdlijnen en ontwikkelingen	:	18 juni 2009 – 29 juli 2009
informatieavond	:	1 november 2010

ontwerp-bestemmingsplan

burgemeester en wethouders	:	24 augustus 2010
commissie Ruimte	:	20 september 2010
ter inzage	:	14 oktober 2010 – 27 november 2010

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders	:	22 maart 2011
commissie Ruimte	:	11 april 2011
vaststelling gemeenteraad	:	28 april 2011
ter inzage	:	9 juni 2011 – 21 juli 2011

start beroepstermijn	:	10 juni 2011
in werking treden	:	22 juli 2011

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

opstellers:
Ronald van der Aar (ruimtelijke ordening)
Bob ter Haak (stedenbouw)
met bijdragen van:
Marieke Boor
Carlieke te Beest
Peter Bakker
Milieudienst IJmond
Thijmen Loggers
Marianne Möller

TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan	7
1.2 Nieuwe wetgeving	9
1.2.1 Wro	9
1.2.2 Wabo	9
1.3 Doel en planvorm	9
1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen	10
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	11
1.5.1 Voorbereiding	11
1.5.2 Procedure	12
1.6 Leeswijzer van de toelichting	13
2. Ruimtelijke onderbouwing	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Beleidskader	15
2.2.1 Rijksbeleid	15
2.2.2 Provinciaal beleid	20
2.2.3 Regionaal beleid	25
2.2.4 Gemeentelijk beleid	26
2.3 Ruimtelijke structuur	37
2.4 Archeologie en cultuurhistorie	39
2.4.1 Archeologie	39
2.4.2 Cultuurhistorie	40
2.4.3 Monumenten	40
2.5 Natuur	41
2.5.1 Gebiedsbescherming	41
2.5.2 Flora en fauna	42
2.6 Water	42
2.6.1 Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem	42
2.6.2 Grondwater	43
2.6.3 Kwaliteit oppervlaktewater	43
2.6.4 Aanpak in het plangebied	44
2.6.5 Ruimtelijk Waterbeleid	44
2.7 Milieu	45
2.7.1 Inleiding	45
2.7.2 Luchtkwaliteit	45
2.7.3 Geluid	47
2.7.4 Externe veiligheid	49
2.7.5 Bedrijven en milieuzonering	51
2.7.6 Bodemkwaliteit	52
2.7.7 Duurzaam bouwen	53
2.8 Bereikbaarheid	54
2.8.1 Autoverkeer	54

2.8.2	Fietsers en voetgangers	55
2.8.3	Openbaar Vervoer	56
2.8.4	Parkeren	56
2.8.5	Parkeernormen	57
2.9	Economie	58
2.9.1	Inleiding	58
2.9.2	Winkelgebied centrum	58
2.9.3	Overige bedrijvigheid	60
2.10	Kabels, leidingen en straatpaden	61
2.11	Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan	61
3.	Bestemmingsplanbeleid	63
3.1	Planopzet	63
3.2	Verbeelding	63
3.3	Regels	64
3.3.1	Algemene regels	64
3.3.2	Specifieke regels per bestemming	65
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	66
3.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	66
3.4.2	Algemene toelichting op de regels	68
3.4.3	Specifieke toelichting op de regels	71
4.	Uitvoering	77
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	77
4.1.1	Vooroverleg	77
4.1.2	Inspraak	77
4.2	Uitvoerbaarheid	79
4.2.1	Planschade	79
4.2.2	Grondexploitatie	79
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	80
4.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	80



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik in het centrum van Heemstede en haar directe 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.

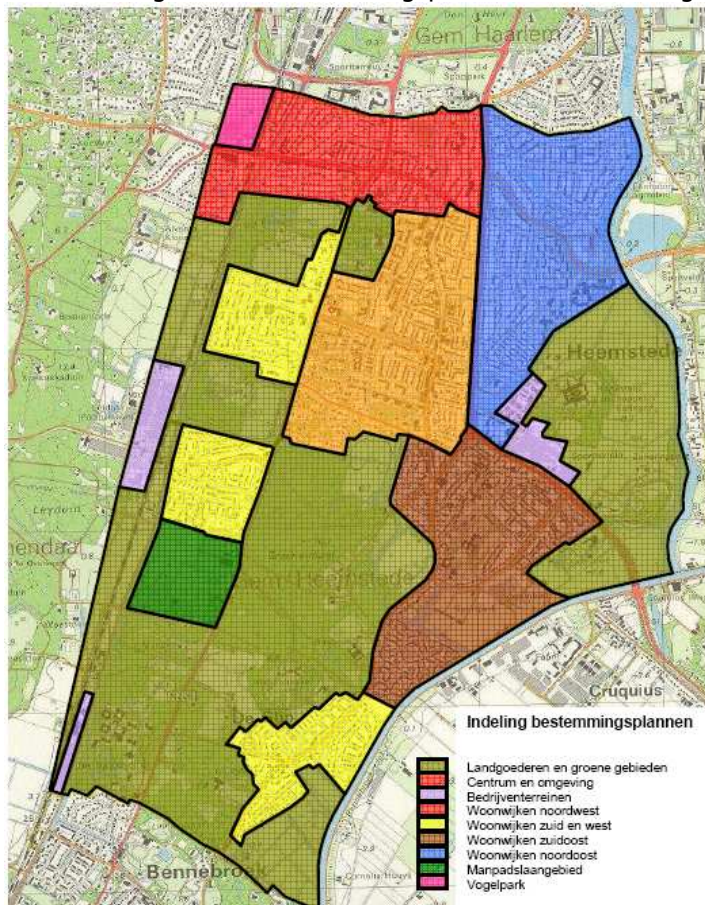
Om te bevorderen dat van de actualisering werk wordt gemaakt, is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van (bouw)leges verliest bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar. In de Invoeringswet Wro is hiervoor wel een overgangsregeling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

Het eerste bestemmingsplan, “Landgoederen en groene gebieden”, dat de helft van het Heemsteedse grondgebied beslaat, is inmiddels vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de bestemmingsplannen “Woonwijken Noordwest” en “Vogelpark en omgeving”. Naast het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” zijn ook voor het overige grondgebied van Heemstede bestemmingsplannen in voorbereiding.

De herziening van alle bestemmingsplannen levert het volgende beeld op:



Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is het winkelcentrum van Heemstede (Binnenweg en Raadhuisstraat e.o.). Het huidige bestemmingsplan voor het winkelcentrum ("Centrum") is inmiddels 16 jaar oud en is om de hiervoor genoemde redenen aan herziening toe. Voorts zijn in de afgelopen periode enkele juridische knelpunten naar voren gekomen in de voorschriften. Het is wenselijk om deze bij een bestemmingsplanwijziging op te lossen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in oktober 2004 een voorbereidingsbesluit genomen voor de herziening van het bestemmingsplan in verband met de vraag of de uitgangspunten van het bestemmingsplan en die uit de Welstandsnota voor het winkelgebied nog steeds worden onderschreven.

De herinrichting van de Binnenweg is inmiddels afgerond.

Aangezien deze ontwikkelingen stevig in elkaar grijpen, is het wenselijk geacht om voorafgaand aan de afzonderlijke procedures de samenhang in beeld te brengen. Daarom is besloten de startnotitie "Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving" op te stellen. Deze is in mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en bevat de belangrijkste uitgangspunten voor de herinrichting, de uitstraling en het gewenste grondgebruik voor het centrum.



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 straks bijvoorbeeld op een 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 bestemmingsplankaarten bijvoorbeeld de bestemming "Wonen" op dezelfde wijze en met dezelfde kleur wordt aangeduid.

De flexibiliteitsmogelijkheden (wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid, binnenplanse vrijstelling) blijven, met dien verstande dat de "vrijstelling" in het nieuwe bestemmingsplan "onthefing" is gaan heten.

Tenslotte zijn de standaardregels, zoals bijvoorbeeld het overgangsrecht, rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

1.2.2 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) in werking getreden. Op grond van deze wet is voor veel activiteiten waarvoor tot 1 oktober 2010 een aparte vergunning of ontheffing vereist was nu een omgevingsvergunning vereist waarin de verschillende vergunningen en ontheffingen integreren. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 is de terminologie in het bestemmingsplan aangepast conform de werkafspraken SVBP (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). Naast het doorvoeren van de naamswijzigingen zijn beschrijvingen van en maten in de regels aangepast.

1.3 Doel en planvorm

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

Uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" 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 afwijkmogelijkheden 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 alsmede de Startnotitie “Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving” 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

Het plangebied wordt (in grote lijnen) aan de noordzijde begrensd door de Koediefslaan, het zuidelijke deel van de Bronsteeweg en de Lanckhorstlaan. De Lanckhorstlaan zelf behoort niet tot het plangebied. Aan de oostzijde vormt de Heemsteedse Dreef een rechte begrenzing (de weg zelf behoort niet tot het plangebied). De Campaan, het Raadhuisplein, de Van Merlenlaan (alle tot het plangebied behorend), de perceelsgrens van de bebouwing ten zuiden van de Van Merlenlaan, de Burgemeester van Doornkade en de Ritzema Boskade vormen de begrenzing aan de zuidzijde. De westzijde wordt begrensd door de Herenweg (de weg zelf behoort niet tot het plangebied), de perceelsgrens van de bebouwing ten noorden van de Oude Posthuisstraat en de Burgemeester van Lennepweg (de weg zelf behoort tot het plangebied).



plangebied Centrum en omgeving



geldende bestemmingsplannen



De nu voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn:

- bestemmingsplan "Centrum" (1994);
- bestemmingsplan "Blekersvaartweg – Burgemeester van Lennepweg" (1983);
- uitwerkingsplan "Blekersvaart fase 1" (B&W; 1987);
- uitwerkingsplan "Blekersvaart fase 2" (B&W; 1988);
- uitwerkingsplan "Blekersvaart fase 3" (B&W; 1990);
- bestemmingsplan "Blekersvaartweg 1991 nr. 1" (1991);
- bestemmingsplan "Van Merlen" (1992);
- bestemmingsplan "Van Merlen, eerste herziening" (2006);
- bestemmingsplan "Zandvoortselaan – Herenweg" (1996);
- bestemmingsplan "Valkenburgerplein" (1989).

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.5.1 Voorbereiding

De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie. In het plangebied zijn 3 "dragers" aanwezig:

- de Binnenweg – Raadhuisstraat (het centrum);
- de Van Merlenlaan;
- de Blekersvaartweg,

met de omliggende woonbebouwing.

Voor het centrum van Heemstede zijn de inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkelingen verwoord in de Startnotitie "Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving".

In de Startnotitie zijn uitgangspunten geformuleerd voor:

- de (economische) ontwikkeling van het winkelcentrum;
- de uitstraling van het winkelgebied;
- de bereikbaarheid en het parkeren;
- het wonen in het centrum.

Voor de woonbebouwing aan de Van Merlenlaan en Het Grotstuk heeft de gemeenteraad in 2006 het bestemmingsplan "Van Merlen, eerste herziening" vastgesteld.

Het bestemmingsplanbeleid voor dit deel van het plangebied is dan ook in beginsel 1 op 1 overgenomen in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving".

Voor het deel van het plangebied ten westen van de Blekersvaartweg is tweemaal eerder een begin gemaakt met een nieuw bestemmingsplan, de tweede keer omvatte ook de Geleerdenwijk. De toen verrichte onderzoeken hebben het vertrekpunt gevormd voor de verdere verkenning.

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 “Centrum en omgeving” is een overwegend conserverend bestemmingsplan met een aantal ontwikkelingen.

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 “Centrum en omgeving” 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 14 oktober tot en met 27 november 2010 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-)overheidinstanties 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 “Centrum en omgeving” 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:

1. De notitie van beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”.
2. Het wijzigingsverzoek, inclusief ruimtelijke onderbouwing, ten behoeve van de (ver)nieuwbouw op de locatie van het voormalig post- en telegraafkantoor op het perceel Raadhuisstraat 22a–24a.
3. Het wijzigingsverzoek, inclusief ruimtelijke onderbouwing, ten behoeve van de aanpassing van de bebouwingsgrens in de tuinen van de percelen Binnenweg 133–145.
4. Het wijzigingsverzoek en ruimtelijke onderbouwing voor de locatie van het perceel naast Hendrik de Keyserlaan 1.
5. Ontheffing bestemmingsplan ex 3.23 Wro Drenthelaan 24–26.
6. Projectbesluit Raadhuisstraat 24.
7. Notitie van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan “Centrum en omgeving”.
8. Het overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Centrum en omgeving” ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 24 augustus 2010.



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 prominente 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:

- behoeden 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 Neder-

land 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.

2.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 – kwaliteit door veelzijdigheid".

In de structuurvisie zijn de volgende uitgangspunten en opgaven geformuleerd:

Klimaatbestendigheid

De provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en met gebruik van duurzame energie. Het veranderende klimaat betekent dat we moeten leren omgaan met een hogere gemiddelde temperatuur en met meer neerslag. Er komen periodes met meer regenval, maar ook periodes met grotere droogte. Hierdoor ontstaan nieuwe opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en waterberging.

De provincie Noord-Holland streeft naar klimaatbestendige ruimtelijke ordening. Dat doet zij door zich aan te passen aan klimaatverandering, maar ook door de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen.

Ruimtelijke functies worden waar nodig aan het veranderende grondwaterpeil en de veranderende waterkwaliteit aangepast. De provincie houdt bij nieuwe bouwlocaties en nieuw grondgebruik rekening met de randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico) en wateroverlast, functiefacilitering en duurzaam bouwen. Ook het opwekken van duurzame energie op eigen grondgebied is een belangrijk onderdeel van klimaatbestendige ruimtelijke ordening van de provincie.

Opgaven:

- ruimte voor bescherming tegen wateroverlast door bescherming van primaire en regionale waterkeringen;
- ruimte voor voldoende schoon water door het opstellen van functiefaciliteringskaarten vóór 2012, realisatie van waterberging in de Horstermeer, Amstelgroen, Haarlemmermeer Westflank en de Bloemendalerpolder en door het aanwijzen van ruimte voor fijnmazige waterberging;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie door het aanwijzen van zoekgebieden voor grootschalige windmolenparken, met name in de Kop van Noord-Holland, met oog voor inpassing in het landschap, door het mogelijk maken van kleinschalig opwekken van duurzame energie en door het uitwerken van eisen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen in de woonvisie.



Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noordhollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.

Het Noordhollandse landschap is gevarieerd, open, is van grote cultuurhistorische betekenis en is goed bereikbaar vanuit de stad. De bereikbaarheid van recreatiegebieden houdt steden aantrekkelijk en leefbaar. Deze landschappen staan echter continu onder druk door nieuwe woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen of de aanleg of verbreding van wegen. Dit terwijl de behoefte van stedelingen aan recreatiemogelijkheden, zowel in het groen als op en rond het water, blijft groeien.

De provincie Noord-Holland wil de Noordhollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe bouwplannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren.

Om de groene gebieden intact te houden wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd. De provincie zorgt ervoor dat recreatiegebieden goed bereikbaar zijn. Iedere Noord-Hollander moet met de fiets of het openbaar vervoer in tien minuten in het groen kunnen staan. Bovendien ontwikkelt de provincie Noord-Holland het Blauwe Hart ten behoeve van waterrecreatie.

Opgaven:

- behouden en ontwikkelen van cultuurlandschappen door het opstellen van een nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie, het instellen van een adviescommissie, die nieuwe bouwplannen beoordeelt op ruimtelijke kwaliteit en door het onderzoeken van de mogelijkheden voor landgoederen en landschappelijk wonen;
- behouden en ontwikkelen van natuur door het begrenzen en beschermen van de ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden;
- het behouden en ontwikkelen van groen om de stad door het vrijwaren van de bufferzones van verstedelijking en het beschermen en ontwikkelen van nationale en metropolitane landschappen.

Duurzaam ruimtegebruik

De provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze "juiste plek" hangt af van milieukwaliteit, maar ook van de behoefte aan voorzieningen en de bereikbaarheid van een gebied.

Een sterke internationale concurrentiepositie is en blijft de basis voor de welvaart van Noord-Holland. Daarom kiest de provincie ervoor om de internationale concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam zoveel mogelijk te faciliteren door Schiphol optimaal te benutten en de Amsterdamse haven verder te ontwikkelen in samenhang met de Rotterdamse haven.

Ook de internationaal concurrerende landbouw in het noorden van de provincie krijgt ruimte voor de schaalvergroting die daarvoor noodzakelijk is.

De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Om dit waar te kunnen maken zal de provincie Noord-Holland expertise opbouwen over de binnenstedelijke mogelijkheden.

Opgaven:

- ruimte voor economische activiteiten door het monitoren en regionaal plannen van de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerreinen, het regionaal samenwerken rond Schiphol en het beschermen van de detailhandelshoofdstructuur;
- een goed regionaal verkeers- en vervoersnetwerk door toevoeging van ontbrekende schakels in het netwerk zoals bijvoorbeeld de A8, A6/A9, A1, A10/N23 en door het realiseren van een hoogwaardig OV-netwerk in de metropoolregio Amsterdam;
- ruimte voor huisvesting door het monitoren en regionaal plannen de ontwikkeling van de woonbehoefte en door het realiseren – waar mogelijk – van binnenstedelijke huisvesting, het realiseren van huisvesting binnen de Haarlemmermeer Westflank, Wieringerrandmeer, Crailoo, Heilo – Limmen, Bloemendalerpolder, en pilot Waterlands wonen;
- ruimte voor landbouw en visserij door het opstellen van een ruimte-voor-ruimteregeling en door het aanwijzen van een concentratiegebied voor groot-schalige (hok)dierhouderij in de Wieringermeer;
- ruimte voor recreatie en toerisme door het aanleggen van aanleggen van regionale wandel-, fiets- en vaarroutes en door het recreatief ontwikkelen van metropolitane en nationale landschappen en bufferzones.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

De borging van deze provinciale belangen vindt plaats in de bij de structuurvisie behorende “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie”. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het buitengebied als het “bestaand bebouwd gebied” van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In grote lijnen is de genoemde Verordening zo ingericht dat in beginsel voor alle ruimtelijke activiteiten buiten het “bestaand bebouwd gebied” vergunningsplichtig is. Activiteiten binnen het “bestaand bebouwd gebied” (te vergelijken met de vroegere “rode contour”) treffen in beginsel geen provinciale belangen. De planologische regeling daarvan wordt in dat geval aan de gemeente overgelaten.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” valt in zijn geheel binnen het “bestaand bebouwd gebied”.



Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) voor de periode 2009 – 2013 vastgesteld.

Het doel van het PMP is dat eind 2013 overal in Noord-Holland de basiskwaliteit milieu is bereikt. Noord-Holland wil voldoen aan de Europese en nationale normen en regels op milieugebied. Om die basiskwaliteit te bereiken zet de provincie in op het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders. Om dit te bereiken gaat de provincie activiteiten uitvoeren op de milieuthema's afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

Activiteiten

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken en anderzijds de rol die de provincie kan spelen. De omvang en aard van de activiteiten verschilt hierdoor per thema.

Voor bodembeleid heeft de provincie een stevige rol, gericht op efficiënt en duurzaam bodemgebruik. Dit wordt verder uitgewerkt in de Bodemvisie en een bodem-saneringsstrategie.

Ook voor het thema klimaat en energie heeft de provincie een aanzienlijke rol. Om klimaatverandering tegen te gaan en aanpassing aan het veranderde klimaat mogelijk te maken, voert de provincie het Actieprogramma Klimaat uit en stelt zij een uitvoeringsstrategie voor duurzaam energiebeleid op.

Op het thema externe veiligheid levert de provincie veel inspanningen om te kunnen anticiperen op dit beleidsveld, dat volop in beweging is.

Op andere thema's zoals afval en geur, heeft de provincie een kleinere rol en is gekozen voor beperking tot wettelijke taken.

Het PMP is de basis voor de handhaving en vergunningverlening van de wet Milieubeheer. De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's (2010 – 2011 en 2012 – 2013) op, waarin de uitvoering meer in detail wordt vastgelegd.

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 samenwerking met gemeenten en waterschappen.

Beheren

De provincie intensificeert 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 Noordvleugel-overleg, 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 Heemstedse 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 aanbidding 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.

Startnotitie "Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving"

In mei 2007 heeft de gemeenteraad de startnotitie "Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving" vastgesteld. In de Startnotitie zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de herinrichting, de uitstraling en het gewenste grondgebruik voor het centrum vastgelegd.

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Geen uitbreiding van het huidige aantal supermarkten (4). Voorts wordt de maximumomvang van 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak voor supermarkten losgelaten;
- Kleinschaligheid moet gewaarborgd blijven;
- Het horecabeleid wordt op onderdelen versoepeld; de bestaande cafés (2) gekoppeld aan hun huidige locatie;
- Tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota moet een heldere scheiding worden aangebracht;



- Om ongewenste initiatieven te voorkomen, moet de meest voorkomende maximale bouwhoogte worden verlaagd van 12 m naar 11 m. Dit in combinatie met een aanscherping van het “binnenplanse” afwijkingsbeleid;
- Het ruimtelijk parkeerbeleid moet op onderdelen worden versoepeld;
- Voor een aantal locaties wordt een functieomzetting tussen “wonen” en “centrum” gewenst geacht.

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 “Centrum en omgeving”:

- Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg;
- Woongebied ten westen van de Binnenweg;
- Woongebied ten oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat en Binnenweg;
- Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef;
- Blekersvaartweg;
- Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg;
- Provinciënwijk;
- Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o.;
- Verzetswijk;
- Herenweg.

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

Voor de hierboven genoemde welstandsgebieden dienen de volgende waarden worden beschermd.

Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg

Het gebied is vanwege de centrumfunctie onderhevig aan een zekere dynamiek. Vanwege de grote variatie aan gebouwen uit verschillende perioden, de aanwezigheid van woonbebouwing (soms met voortuinen) en de relatief kleinschalige winkels is het ‘dorpse’ karakter van dit centrumlint behouden gebleven.

De woonhuizen met voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van groene hagen zijn karakteristiek. Het Raadhuisplein is beeldbepalend door de samenhang van de pleinvorm, de architectuur van de (al dan niet complexmatige) woonbebouwing, de aanwezigheid van openbaar en privé-groen en door de situering en architectuur van het Raadhuis.

Sommige winkelpanden op de Binnenweg en in de Raadhuisstraat zijn aangetast door aanpassingen aan de winkelfunctie. Storende elementen zijn de forse gevelreclames, ver uitkragende (soms felgekleurde) luifels, winkeluitstallingen, reclamevlaggen en puiaanpassingen. De toepassing van goedkoop ogende materialen zoals kunststof doet afbreuk aan de omgeving.

Het bestemmingsplan “Centrum” bevatte een speciaal hoofdstuk voor de beeldkwaliteit. Belangrijke bepalingen daarin zijn het behoud van de kleinschalige ruimtelijke

karakteristiek en de groene voorruimten bij woonhuizen en het tegengaan van grote winkelpuizen en zware luifels.

De uitgangspunten en criteria om deze waarden te beschermen zijn na de vaststelling van het nieuwe welstandsbeleid voor het gebied in september 2009 toegevoegd aan de Welstandsnota. Dit om een helder onderscheid te maken tussen datgene, wat behoort te worden geregeld in het bestemmingsplan en wat behoort te worden geregeld in de Welstandsnota.

Het welstandsregime voor het gebied omvat de aanscherping van de welstandscriteria op het gebied van bebouwing in het algemeen, pui-, kozijn- en gevelwijzigingen, de vergunningplichtige (gevel)reclame en de terrassen en uitstallingen.

Uitgangspunt is dat het beleid en het welstandstoezicht moet bijdragen aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteit van het centrumgebied. Het dorpse karakter draagt in belangrijke mate bij aan de karakteristiek van het centrum. Het Raadhuisplein en een deel van de Binnenweg verdient extra aandacht voor het behouden van de karakteristieke architectuur van de woonbebouwing in samenhang met het privé-groen en de erfafscheidingen.

In de winkelstraten is het terugdringen van forse luifels en gevelreclames (zie ook notitie reclame) belangrijk. Voorts wordt er een zonering voor terrassen en uitstallingen ingevoerd, met als uitgangspunt de bevordering van terrasvorming waar dat mogelijk is en de veiligheid en toegankelijkheid voor het winkelend publiek niet wordt belemmerd.

Woongebied ten westen van de Binnenweg

Een sterke samenhang in stedenbouw en architectuur en in traditionele stijl gebouwde eengezinswoningen vormen de algemene karakteristiek. Vooral de vooroorlogse ensembles zijn karakteristiek (Iepenlaan, zuidzijde Lindenlaan, Jan van den Bergstraat, Wiekenplein e.o.). Dat geldt ook voor het complex Vijfherenstraat-Wiekenplein uit 1948. Bijzonder is de samenhang tussen straatprofiel, beplanting (bomen en tuintjes en openbaar groen) en de 'dorpse' bebouwing van eengezinswoningen die per complex een architectonische eenheid vormen.

De samenhang van stedenbouw en architectuur (dus de ensemblewaarde) is belangrijker dan de afzonderlijke elementen. Afwijkingen van het bestaande beeld, veroorzaakt door renovatie of nieuwbouw vormen al snel een aantasting van de aanwezige kwaliteiten.

Het welstandsregime is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken zoals de kleinschaligheid en de samenhang van de architectonische eenheid van de bouwblokken die een ensemble vormen.

Woongebied ten oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat en Binnenweg

De ruime, wel en niet vrijstaande woonhuizen, de (diepe) groene voortuinen met overwegend groene erfafscheidingen en de veelal brede straten voorzien van boombeplanting zijn verantwoordelijkheid voor het aangename en aantrekkelijke karakter van dit woongebied.



De ruimtelijke kwaliteit wordt voor een belangrijk deel gevormd door de samenhang van (traditionele) bebouwing en het privé en openbaar groen. Enkele recente invullingen die wat betreft architectuur, materiaal- en kleurgebruik ingrijpend afwijken van de omgeving zijn een wezensvreemd element en doen daarom afbreuk. Het woningbouwcomplex aan het Haemstedeplein e.o. vertoont een sterke samenhang in stedenbouw en architectuur en heeft mede daardoor een bijzondere kwaliteit. Tijdens renovaties verdwenen evenwel bijzondere architectonische details.

Het welstandsregime is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken.

Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef

De Heemsteedse Dreef vormt als brede, lineaire as een belangrijk structuurelement dat van grote betekenis is voor het beeld van Heemstede. De langgerekte as met de groene middenberm, de ruime verkaveling en de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling is harmonisch en over het algemeen goed bewaard gebleven. De relatief forse woningen in een strakke baksteenarchitectuur met de markante pannendaken en de groene voortuinen en de erfafscheidingen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen zijn zeer karakteristiek.

Vanwege het harmonische totaal karakter vallen onrechtmatigheden in de bebouwing extra in het oog. Zo zijn incidenteel houten kozijnen, boeiborden of dakkapellen vervangen door kunststof. Dit materiaal doet afbreuk aan deze omgeving waar het gebruik van traditionele materialen een belangrijk structuurelement is.

Het welstandsregime is gericht op behoud en versterken van het harmonische karakter van de bebouwing als geheel (ensemblewerking) in samenhang met de groene voortuinen en erfafscheidingen.

Blekersvaartweg

Het variabele ritme van maat, schaal en parcellering, de eenvoudige architectonische uitstraling van de bebouwing, het nog aanwezige kleinschalige, stenige karakter van de straat en de fraaie situering van de bebouwing ten opzichte van de Blekersvaart maken de Blekersvaartweg aantrekkelijk.

Daar waar schaal, parcellering, oriëntatie, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering teveel afwijken is het beeld verstoord. Dat geldt bijvoorbeeld voor het flatgebouw op de hoek van de Kerklaan en voor het AH winkelpand op de hoek Koediefslaan maar ook voor de bouwblokken rond de Beelenlaan die niet op de Blekersvaartweg zijn georiënteerd.

Kapverdiepingen met woonfuncties werken beeldverstorend omdat de 'openheid' van de kap tegengesteld is aan het 'gesloten' karakter van het kappenbeeld van deze weg.

Het welstandsregime is gericht op het behoud en versterken van het structuurbepalende karakter van deze historische weg. Hierbij gaat het om de oriëntatie van de

bebouwing op de Blekersvaart en het behoud van het kleinschalige, stenige karakter en diversiteit aan bebouwing.

Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg

Het bebouwingsbeeld is divers: geschakelde en vrijstaande eengezinswoningen en gestapelde bouw komt voor. De ruimtelijke kwaliteit wordt voor een belangrijk deel gevormd door de samenhang van woonbebouwing, landschappelijke omgeving (voormalige buitenplaatsen), groene voortuinen en openbaar groen.

De Kerklaan is als historische verbindingsweg tussen Binnenweg en Herenweg een bijzonder element. Het beeldverschil tussen het oostelijk deel langs de Zandvaart en het westelijk deel richting Herenweg is kenmerkend en waardevol.

De naoorlogse bebouwing bestaat uit een aantal min of meer grootschalige, zelfstandig vormgegeven complexen, veelal gesitueerd ter plekke van voormalige buitenplaatsen. Maat, schaal en verschijningsvorm ontberen relatie met de omgeving. De jongere complexen onderscheiden zich door een toenemende aandacht voor architectonische kwaliteit. Vanwege het gedifferentieerde bebouwingsbeeld is aandacht voor de semi- en openbare ruimte van essentieel belang. Groene voortuinen en erfafscheidingen zijn daarbij belangrijke structurerende elementen.

Het welstandsregime is voornamelijk gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

Provinciënwijk

Het bebouwingsbeeld kent een duidelijke tweedeling die bijzonder kenmerkend is. De in rechte stroken geplaatste laagbouw bestaat uit traditionele eengezinswoningen, rijtjeshuizen met voor- en achtertuintjes. Het zijn woningen met traditionele opbouw en rode pannendaken. Ze worden omgeven door hoge flatgebouwen waar de begane grond geen woonfunctie heeft maar als berging in gebruik is. De wijk is daarmee exemplarisch voor twee stromingen in de wederopbouwarchitectuur: de traditionele richting en de functionalistische, rationele richting.

Het welstandsregime is gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o.

De Van Merlenlaan, Het Grotstuk en het gebied Molenlaan e.o. hebben een hoge ensemblewaarde wat betreft de stedenbouwkundige opzet, de ruime verkaveling, de architectonische invulling en de beplanting zowel in de vorm van privé als openbaar groen. De individualiteit, prominente verschijningsvorm en architectonische kwaliteit van de villa's in de Van Merlenlaan en Het Grotstuk zijn zeer kenmerkend. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit, monumentaliteit en architectonische kwaliteit te behouden.

De gebouwen bezitten vrijwel allemaal een zekere samenhang in maat en schaal. Daar waar de afmetingen van de individuele villa's teveel afwijken (dus te groot of



te klein zijn in verhouding tot de buurpanden) verzwakt de ensemblewaarde. Dat geldt ook voor bebouwing met een niet-traditioneel materiaalgebruik (betonpannen, kunststof roedenverdelingen/kozijnen).

De situeringswaarde wordt versterkt door de vrijstaande ligging in ruime en door diverse (deels forse) groenelementen bepaalde tuinen. Tezamen met het vele openbare groen, alsmede door de ligging nabij de bospercelen van het wandelbos Groenendaal is sprake van een waardevol ensemble.

Het welstandsregime is gericht op behoud en versterken van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische, villaparkachtige kwaliteiten en eigenschappen.

Verzetswijk

Vanwege de lage en open bebouwing en het vele privé en openbare groen heeft de Verzetswijk het karakter van een villawijk. Er is sprake van een grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en verschijningsvorm van de bebouwing. Afstemming van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en aandacht voor erfafscheidingen zijn van hier belang.

Het welstandsregime is gericht op behoud en versterking van het groene, villaparkachtige karakter.

Herenweg

De Herenweg is een historische weg en een belangrijk lineair accent met een keur aan landgoederen en groene gebieden, bijzondere gebouwen en monumenten. Vanwege de situering op de grens van strandwal en strandvlakte heeft de weg reliëf. De geleidelijke overgang tussen het verstedelijkte, noordelijke deel naar het landschappelijke, zuidelijke deel is bijzonder karakteristiek.

Dat geldt ook voor de regelmatige afwisseling van landgoederen en het open tuinbouwgebied tussen Leidsevaart en Herenweg en de bebouwde delen (landschappelijk mozaïek genaamd).

Daar waar de bebouwingsmassa teveel afwijkt van de omgeving (te hoog of te laag is), de bebouwing niet op de weg is georiënteerd, niet recht in de rooilijn staat en de verschijningsvorm te weinig architectonische kwaliteit of een armoedig materiaalgebruik bezit wordt de beeldkwaliteit van de Herenweg aangetast.

Als historische structuurdrager is de weg van grote betekenis voor het beeld van Heemstede. Het welstandsregime is gericht op behoud en de versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid. Hierbij gaat het vooral om het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing, de positionering in de rooilijn en aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige verschijningsvorm van de bebouwing.

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 ge-

bieden is de visie richtinggevend met voldoende mogelijkheden voor eigen inbreng van betrokkenen.



"Stromen in Structuren"

Met de nota 'Stromen in structuren' (1998) en de wegategorisering (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 voorrangsregelingen, 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 voorrangsregelingen 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.

Nota Speelvisie

De gemeente wil een aantal speelterreintjes opknappen en ook nieuwe speelvoorzieningen realiseren. In de Nota Speelvisie Heemstede (september 2006) staat een aantal voorstellen met betrekking tot speel- en sportterreinen die de gemeente wil uitvoeren. In het plangebied van het bestemmingsplan komt een aantal speelvoorzieningen voor die opgeknapt moeten worden. Ook is het de bedoeling een aantal nieuwe voorzieningen te realiseren.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In 2006 is door de raad het "Gemeentelijk Rioleringsplan III Heemstede 2006 – 2010" (GRP III) vastgesteld. Dit plan wordt naar verwachting in 2011 opgevolgd door het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan +" (VGRP+). De verbreding van het GRP III betreft de formulering van beleid voor (de verwerking van) grondwater, hemelwater en oppervlaktewater.

De komende 10 jaar heeft de gemeente geen omvangrijke rioolvervangingsprojecten in het plangebied. Daar waar zich kansen voordoen, zal verhard oppervlak van de riolering worden afgekoppeld om de belasting van de riolering met het schone hemelwater te verminderen. De meeste riooloverstorten verdwijnen, een enkele riooloverstort wordt dusdanig verhoogd zodat overstort nauwelijks meer aan de orde zal zijn. De sanering van de overstorten en de verbeteringsmaatregelen aan de gehele riolering zullen een positief effect hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente.

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 bodemversturende 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.

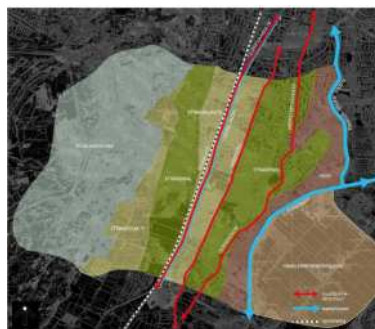
De in het plangebied aanwezige monumenten zijn benoemd in paragraaf 2.4.3.

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 structuurdragende lange lijnen, twee kerngebieden en twee overgangsgebieden.



De occupatie van het gebied vond plaats door het ontstaan van bewoningskernen, de aanleg van wegen op de strandwallen en 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 "Centrum en omgeving". 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

2.4.1 Archeologie

In het plangebied ligt een flink gebied, waarbinnen zich archeologische waarden kunnen bevinden. Het betreft de gronden rond de Blekersvaart, de Kerklaan en (delen van) de Binnenweg en de Raadhuisstraat. Op dit deel van de strandwal, dat als historische kern is aangemerkt, zullen zich sporen van bewoning bevinden uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

In het plangebied worden vier categorieën van archeologische waarden onderscheiden. Het betreft de categorieën "Waarde-Archeologie 2, 3, 5 en 6".

Bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van respectievelijk 70 m², 100 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 (verkenkend) 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 "Centrum en omgeving" voldoende beschermd.

2.4.2 Cultuurhistorie

De Heemsteedse Dreef en zijn omgeving maakt onderdeel uit van een gebied met een historische bouwkundige hoge waarde en strekt zich uit vanaf de gemeentegrens met Haarlem tot aan de begraafplaats bij Wandelbos Groenendaal. De provincie heeft het gebied op de waardenkaart opgenomen vanwege de gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundige aanleg in duidelijke samenhang met de architectuur, die representatief is voor de huisvesting van de welgestelde middenstand uit het Interbellum.

Voor alle ontwikkelingen binnen het historische bouwkundevlak geldt dat door middel van een nadere onderbouwing, dan wel onderzoek moet worden aangetoond dat de stedenbouwkundige samenhang en architectuur gewaarborgd blijft.

De Blekersvaart en de Zandvaart zijn in samenspel met de Crayenestersingel kenmerkend voor het grote aantal waterlopen dat is gegraven ter ontwatering van de veen- en kleigebieden in Kennemerland en/of voor de afvoer van afgegraven zand. Deze waterlopen zijn goed herkenbaar en daarmee historisch geografisch gezien van hoge waarde.

Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige waarden.

2.4.3 Monumenten

De gemeente heeft op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Voor wat betreft het plangebied gaat het om de volgende panden:

- Blekersvaartweg 7/9;
- Blekersvaartweg 19/19a;
- Blekersvaartweg 23;
- Blekersvaartweg 24;
- Haemstedeplein e.o.;
- Julianaplein 1 (bibliotheek);
- Kerklaan 7;
- Kerklaan 11, 13, 15;
- Kerklaan 103;
- Van Merlenlaan 1;
- Van Merlenlaan 3;
- Van Merlenlaan 5;



- Van Merlenlaan 7;
- Van Merlenlaan 31;
- Raadhuisstraat 24;
- Raadhuisstraat 27;
- Raadhuisstraat 28
- Raadhuisstraat 49;
- Raadhuisstraat 87;
- Raadhuisstraat 103 (café De Eerste Aanleg);

Daarnaast zijn in het plangebied drie provinciale monumenten en een Rijksmonument aanwezig:

- Herenweg 40;
- Herenweg 92;
- Van Merlenlaan 4/4a;
- Raadhuisplein 1 (Raadhuis, Rijksmonument).

Op grond van de Woningwet is het niet mogelijk in, op, bij of aan een gemeentelijk 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

2.5.1 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.

2.5.2 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 verblijfsplaatsen van vleermuizen.

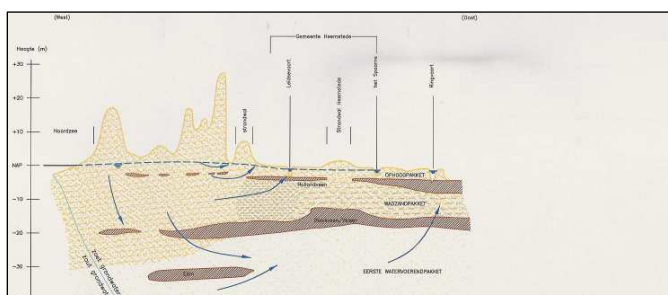
Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet, dient voorts het verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

2.6 Water

2.6.1 Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem

Heemstede ligt ingeklemd tussen de duinen van Bloemendaal en de polder van Haarlem. Het plangebied ontvangt kwel uit het duingebied in het westen.

Het plangebied ligt op een zandrug. Dit betekent dat hier het grond-



Geohydrologische dwarsdoorsnede Heemstede (Tauw, 2005)

water in bepaalde perioden relatief diep ligt.

Ten oosten van de zandrug (ten oosten van de Heemsteedse Dreef) bevindt het grondwater zich relatief dicht onder het maaiveld. In dit gebied is er sprake van grondwateroverlast.

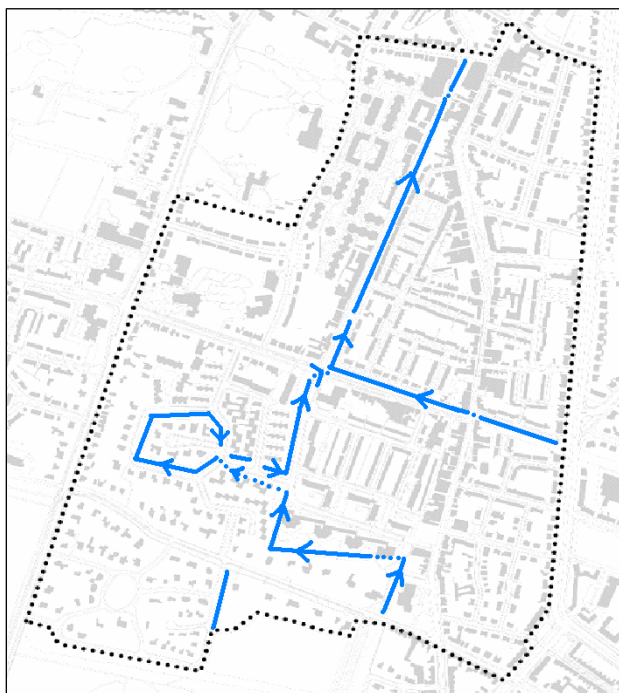
Het gebied ten oosten van de Heemsteedse Dreef behoort niet tot het plangebied, echter de problemen in dit gebied zorgen ervoor dat er binnen het plangebied maatregelen genomen moeten worden om de grondwateroverlast te verminderen. Maatregelen tegen grondwateroverlast zullen bestaan uit het aanleggen van drainage en het afkoppelen van hemelwater.

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst wordt op het boezempeil van NAP – 0,60 m. Het boezempeil is een streefpeil.

In het gebied ligt een aantal watergangen. Het betreft o.a. de Blekersvaart, de Zandvaart en de Van Merlenvaart. Deze watergangen zijn niet allemaal in beheer bij de gemeente Heemstede.

De stroomrichting van het water is overwegend van zuid naar noord. Het water verlaat via de Blekersvaart en de Crayenestersingel het gebied naar het Zuider Buiten Spaarne. Via het Zuider Buiten Spaarne stroomt het water via Spaarndam en het Noordzeekanaal naar de Noordzee.

In de zomer wordt er water het gebied ingelaten bij Katwijk en Spaarndam.



Stroomrichting oppervlaktewater

2.6.2 Grondwater

In het gebied rond de Blekersvaart waren in het verleden veel blekerijen gevestigd. Deze blekerijen zijn al lang verdwenen, maar de gevolgen van de activiteiten van de blekerijen zijn nog steeds terug te zien in de kwaliteit van het grondwater. Het diepe grondwater bevat gechloreerde koolwaterstoffen en het ondiepe grondwater bevat arseen. In verband hiermee mag het water bijvoorbeeld niet zonder voorzieningen worden geloosd op oppervlaktewater of riolering.

In het gebied is een aantal locaties aanwezig dat op basis van metingen en/of klachten als aandachtsgebied voor grondwateroverlast moet worden aangemerkt (gebied ten oosten van de Binnenweg en de Raadhuisstraat, gebied tussen de Koe-diefsaan en de Jan P. Strijboslaan en gebied rond de W. A. de Tellolaan en de Van Merlenlaan).

Deze problematiek zal worden aangepakt door de aanleg van drainage en de afkoppeling van het straatoppervlak van het vuilwaterriool. Dit laatste zal het aantal riooloverstorten op de watergangen in het centrum terugdringen, wat de waterkwaliteit ten goede komt. Het aanleggen van een hemelwaterriool en drainage anticipeert tevens op een mogelijke toename van 10 % neerslag die voorzien wordt in de toekomst.

2.6.3 Kwaliteit oppervlaktewater

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de Europese Kader-richtlijn Water het afgelopen jaar in samenwerking met gemeenten, de andere overheden uit het beheergebied van Rijnland en vele belangengroepen gewerkt aan

maatregelpakketten waarmee de waterkwaliteit in Rijnland verbetert. De maatregelen die noodzakelijk zijn om de waterkwaliteit in Heemstede te verbeteren zullen worden beschreven in een Waterplan. 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.) of het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

De waterkwaliteit in het plangebied is over het algemeen redelijk. Er is echter wel sprake van een eutroof (voedselrijk) watersysteem. Deze voedingsstoffen kunnen voor problemen zorgen doordat algenbloei en kroos kan ontstaan. Algenbloei en overmatige groei van kroos kunnen zorgen voor “verstikking” van het water zodat zuurstofloosheid kan ontstaan. Zuurstofloosheid zorgt voor sterfte van het leven in het water en kan stank veroorzaken. In het plangebied vormt kroos een probleem.

Het grootste 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. Bij hevige regenval vindt er overstort van het riool plaats op het oppervlaktewater. Dit veroorzaakt een waterkwaliteitsprobleem in de Blekersvaart en de Zandvaart. Door het afkoppelen van het hemelwater van het vuilwaterriool in een aparte hemelafvoerleiding is een groot deel van het probleem opgelost. Een aantal overstorten is inmiddels gesaneerd. De waterkwaliteit in Blekersvaart en Zandvaart blijft echter een punt van aandacht.

2.6.4 Aanpak in het plangebied

Alle panden in het plangebied zijn aangesloten op de riolering. Ter plaatse van de Wasserij Annalaan en voor het pand “Meerlhorst” aan de Van Merlenlaan zijn bergbezinkbassins aangelegd ten behoeve van het rioleringsstelsel. Het straatoppervlak van de Blekervaat en de Lanckhorstlaan zijn afgekoppeld van het vuilwaterriool. Op de Blekersvaartweg is een hemelwaterriool aangelegd. De stoep en de fietspaden wateren af op een met grind gevulde infiltratievoorziening. Het water bereikt via deze voorziening het grondwater. Daarnaast is er een drain aangelegd. In gebieden waar het straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater.

Tevens is drainage aangelegd in het meest noordelijke deel van de Binnenweg, de Jan P. Strijboslaan, de Jan Wiegmanlaan, de Godfried Bomanslaan, de Wasserij Annalaan en in de tuinen van de huizen aan de Landzichtlaan.

2.6.5 Ruimtelijk Waterbeleid

Het ruimtelijk waterbeleid is vastgelegd in de Keur. Hierin zijn onder andere bepalingen opgenomen die de kwaliteit van hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, regelen.

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



Uit onderzoek van het Hoogheemraadschap naar het Heemsteedse watersysteem is gebleken dat het systeem toereikend en van voldoende kwaliteit is.

Door toename van het verharde oppervlak zal regenwater sneller afstromen naar het oppervlaktewater. Om problemen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig.

Hiervoor dient bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² tenminste 15 % van de toename van het verharde oppervlak als "functioneel" open water te worden ingericht (functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem).

Bij elke ontwikkeling dient dan ook in een waterparagraaf te worden onderbouwd dat aan de bepalingen uit de Keur wordt voldaan.

2.7 Milieu

2.7.1 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.

Voor wat betreft de ontwikkelingslocaties zijn bij de advisering alle locaties betrokken, zoals deze zijn benoemd in de notitie "Bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan Centrum en omgeving". Hieronder vallen tevens de beide ontwikkelingslocaties die zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

2.7.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en drie regelingen (Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

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. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvatten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie

bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend gesteld vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De normen zijn niet veranderd. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 µg/m³;
- Stikstofdioxide: 40 µg/m³;
- Fijn stof (PM 10): 40 µg/m³;
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m³ ;
- Benzeen: 10 µg/m³;
- Lood: 0,5 µg/m³.

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. In de bijlage is een volledig overzicht van de normen opgenomen.

Beoordeling plan

In betekenende mate

Het betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan waarin een aantal ontwikkelingslocaties is opgenomen. Het gaat om zeer uiteenlopende projecten, variërend van een kleinschalige winkeluitbreiding tot de bouw van een complex met 14 woningen, centrumfuncties en parkeergarage. Er is bij de projecten geen sprake van industriële emissies.

Van belang is of het project valt onder de criteria zoals die zijn geformuleerd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Gezien het gegeven dat in totaal (veel) minder dan 500 woningen zullen worden gebouwd en dat de ontwikkellocaties min of meer verspreid over het plangebied zijn gesitueerd wordt geconcludeerd dat de projecten inderdaad niet in betekenende mate bijdragen. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Luchtkwaliteit plangebied

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteitsituatie in het plangebied in grote lijnen beoordeeld. De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden.



Volgens Car 2, versie 9.0 bedraagt de achtergrondconcentratie van fijn stof in het plangebied 24 microgram in 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide bedraagt in 2010 22 microgram.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal drukke verkeerswegen, zoals bijvoorbeeld de Herenweg en de Heemsteedse Dreef. Langs deze wegen wordt echter ruimschoots voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Volgens deze wet is in dit geval sprake van een (bestemmings)plan, dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan hoeft om deze reden niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Niettemin kan worden gesteld dat in het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit vormt dan ook geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving".

2.7.3 Geluid

Zoals al in de voorgaande paragraaf is gesteld, betreft het overwegend een conserverend bestemmingsplan met een aantal beoogde ontwikkelingslocaties, variërend van de bouw van enkele woningen tot de (ver)nieuwbouw van ruimte ten behoeve van de centrumfuncties met 14 appartementen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder zogenoemde geluidgevoelige bestemmingen.

Wet geluidhinder

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Voor weg- en railverkeerslawaai wordt nu de nieuwe Europese dosismaat "Lden" in dB gehanteerd. Alle grenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai zijn in de gewijzigde Wet geluidhinder 2 dB lager. Voor industrielawaai veranderen de dosismaat en de grenswaarden niet.

Het bevoegde gezag voor de zogenoemde hogere waarden procedure is volgens de gewijzigde Wet geluidhinder de gemeente, in plaats van de provincie. De gemeente Heemstede heeft de uitvoering van de Wet geluidhinder gedelegeerd aan het dagelijkse bestuur van Milieudienst IJmond. De bevoegdheid om het hogere waarden besluit te nemen is gemandateerd aan directeur van de Milieudienst IJmond.

Volgens de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen en spoorlijnen en industrieterreinen met "zware" industrie. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen geluidszone. Voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidszones dient akoestisch onderzoek te worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Hierna wordt voor het plan de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een zogenoemde hogere

waarde-procedure Wgh een ontheffing (van de voorkeursgrenswaarde) aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd.

Bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB(A) te realiseren.

Wegverkeerslawaaï plangebied

Volgens de hierboven genoemde toelichting zijn de in het kader van de inspraak gepubliceerde ontwikkelingslocaties vrijwel allemaal gesitueerd langs vrij rustige verkeerswegen. Een uitzondering vormen de locaties “Uitbreiding bibliotheek Julianaplein” en “Tuin Kees van Lentsingel (achterterrein Herenweg 78)”.

De locatie “Uitbreiding bibliotheek Julianaplein” bevindt zich op korte afstand van de Heemstedse Dreef. De geluidsbelasting is erg hoog, naar verwachting hoger dan 60 dB. Voor woningbouw op deze locatie zal een hogere waarde-procedure Wgh gevolgd moeten worden. Op basis van het stedenbouwkundige plan of de bestemmingsplankaart zal de Milieudienst IJmond de exacte geluidsbelasting op deze locatie in kaart brengen en de hogere waarde procedure voorbereiden.

Ook voor de locatie “Tuin Kees van Lentsingel (achterterrein Herenweg 78)” geldt dat de geluidsbelasting hoger is dan de grenswaarde (naar verwachting tussen de 55 dan 60 dB). Voor deze locatie is echter besloten om geen bouwmogelijkheid op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan, zodat voor deze locatie in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen hogere waarde-procedure Wgh zal worden gevolgd.

Railverkeerslawaaï

De ontwikkelingslocaties bevinden zich niet binnen de geluidszones van spoorlijnen in Heemstede. In het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen.

Industrielawaaï

De ontwikkelingslocaties bevinden zich niet binnen de geluidszone van gezoneerde industrieterreinen. In en nabij het plangebied bevinden geen gezoneerde industrieterreinen.

Wet milieubeheerinrichting

Indien geluidsgevoelige bestemmingen dichter bij de Wet milieubeheerinrichting worden gesitueerd dan de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, wordt de geluidsruijtte van de inrichting ingeperkt. In dat geval kan onderzocht worden of de inrichting de geluidruimte wel nodig heeft (in combinatie met een optimaal bouwkundig ontwerp van de geluidsgevoelige bestemming) en of het toepassen van geluidwerende maatregelen een optie is. Medewerking van het bedrijf is dan vereist.

Bij de in het kader van de inspraak gepubliceerde ontwikkelingslocatie “Albert Heijn Blekersvaartweg” is sprake van een supermarkt met bovenwoningen en wordt aandacht gevraagd voor contactgeluidsisolatie van de bovenwoningen.



Voor deze locatie is echter nog geen concreet bouwplan aanwezig, zodat dit aandachtspunt in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan voor kennisgeving wordt aangenomen.

Luchtvaartwetgeving

Het plangebied is voor een zeer gering deel (de woonbebouwing ten westen van de Heemsteedse Dreef) gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol (Lib). De impact daarvan op eventuele planontwikkeling is bovendien te verwaarlozen, aangezien het alleen een hoogtebeperking tot 130 m betreft.

Er zijn in het plangebied dan ook geen ontwikkelingslocaties, die als gevolg van het Lib worden beperkt.

Conclusie geluid

De in het kader van de inspraak gepubliceerde ontwikkelingslocaties zijn vrijwel allemaal gesitueerd langs vrij rustige verkeerswegen. Een uitzondering is de locatie "Uitbreiding bibliotheek Julianaplein". Als het plan zich op korte afstand van deze drukke verkeersweg bevindt, dan is de geluidsbelasting erg hoog, naar verwachting meer dan 60 dB(A).

Op basis van het eindconcept van het ontwerp-bestemmingsplan (met plankaart) zal de Milieudienst IJmond een akoestisch onderzoek opstellen waarbij in principe de verkeersgegevens zoals opgenomen in de geluidbelastingskaarten Heemstede zullen worden toegepast (met autonome groei). Uit het onderzoek blijkt welke geluidsbelastingen optreden op de ontwikkelingslocaties waarin woningen zijn opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal voor de te ontwikkelen woningen, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB, door de Milieudienst IJmond een hogere waarde-procedure Wgh worden gevoerd.

2.7.4 Externe veiligheid

Het plangebied is beoordeeld aan de hand van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen (c-RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) die naar verwachting binnen afzienbare tijd worden vastgesteld.

Wetgeving

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een WRO-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt, is het BEVI van toepassing. In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS (2004) is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spe-

len bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI. De werkingsduur van de genoemde circulaire is onlangs opnieuw met drie jaar verlengd.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatie waarde (circulaire).

Om te kunnen bepalen of een BEVI-inrichting en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald.

Beoordeling plangebied

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen BEVI-inrichtingen.

In het plangebied ligt wel een hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van de Van Merlenlaan en de Hendrik de Keyserlaan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van hogedruk aardgastransportleidingen dient altijd bij de exploitant naar actuele gegevens te worden gevraagd. Het groepsrisico moet worden berekend voor de populatie binnen het gebied behorende bij de afstand waar nog 1 % van de aanwezigen kan overlijden.

In het plangebied is van dergelijke ontwikkelingen geen sprake.

De gemeente Heemstede heeft onder andere te maken met het vervoer van propaan naar de gemeente Zandvoort en Bloemendaal en met doorgaand transport van LPG van het tankstation Tankenstein in Haarlem (Europaweg – César Francklaan – Heemsteedse Dreef – Spanjaardslaan – Wagenweg – Westelijke Randweg). In Zandvoort ontvangt alleen Camping de Duinrand propaan in bulk en is er enkele weken per jaar sprake van het vervoer van vuurwerk. Voor Zandvoort wordt aanbevolen, dat de aanvoer over de Zeeweg door Bloemendaal plaatsvindt. Langs die route bevinden zich minder kwetsbare bestemmingen dan langs de Zandvoortselaan.

De N201 (Heemsteeds Dreef) is een provinciale weg en als zodanig vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De N208 (Herenweg) is door de provincie opgenomen in het Kwaliteitsnet Goederenvervoer. De N208 in Heemstede wordt namelijk veel gebruikt door regionaal vrachtverkeer zonder herkomst of bestemming in Heemstede. Goederenvervoerders

worden gestimuleerd om het kwaliteitsnet te gebruiken. Dit kan zijn effect hebben op het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Plaatsgebonden risico

Beide, eerder genoemde wegen hebben, gelet op de te verwachte vervoersstromen geen 10-6/jaar PR-contour (< 8.000 LPG-tankwagens/jaar).

Groepsrisico

Aan de hand van de vuistregels (VNG, 1998) worden bepaald of de oriënterende waarde zal worden overschreden. Bij een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur) door een drukke woonwijk (80 personen/hectare) en tweezijdige bebouwing wordt de oriënterende waarde bereikt bij 200 tankwagens/jaar. Naar verwachting (gebaseerd op telgegevens uit 2002) wordt dit aantal niet gehaald en ligt het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Heemsteedse Dreef en/of de Herenweg onder de oriënterende waarde.

Conclusie externe veiligheid

Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde normen.

In geval van concrete ontwikkelingen gedurende de bestemmingsplanperiode is de dan te volgen planologische procedure voor zowel het BEVI als de circulaire RNVGS het wettelijke instapmoment om een ruimtelijk plan te toetsen aan de externe veiligheidsaspecten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

2.7.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde "Groene Boekje", 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. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Beoordeling plangebied

Het plangebied betreft een gebied met functiemenging. De term "gebied met functiemenging" heeft betrekking op een milieuzonering binnen een gebied waar functiemenging voorkomt of wordt beoogd. Deze term heeft dus altijd betrekking op de milieuzonering binnen het gebied zelf.

Naast het wonen komen in het plangebied diverse andere functies voor. In de systematiek van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn deze functies ingedeeld in categorie 1 en 2. Dit wil zeggen dat het kleinschalige activiteiten betreft die inpasbaar zijn in de woonomgeving zonder dat hiervan onaanvaardbare hinder wordt verwacht voor bewoners, mits rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld

plaatsing van installaties, laad- en losplaatsen en -tijden en hinder van komende en gaande bezoekers.

2.7.6 Bodemkwaliteit

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 informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Beoordeling plangebied

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 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 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.

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.

Voor het plangebied zijn er bij de Milieudienst IJmond enkele gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Conclusie bodemkwaliteit

Het betreft een (overwegend) conserverend bestemmingsplan. In dat geval zijn er verder geen onderzoeken noodzakelijk.

In geval van ontwikkelingen is het mogelijk om van de bestaande bodemonderzoeken gebruik te maken. Mogelijk dient er op planniveau aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.7.7 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid

De gemeente Heemstede heeft de ambitie doorvertaald naar bouwplannen. Er wordt gebruik gemaakt van het instrument “Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw). Het ambitieniveau voor nieuwbouw van woningen, scholen en utiliteitsgebouwen bedraagt minimaal een 7. Tevens is de ambitie om WKO (warmte-koude opslag) toe te passen bij nieuwbouw en waar dit (technisch en financieel) mogelijk is. Dit wordt op projectniveau in het programma van eisen / samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar geregeld. In 2011 zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld, waarin duurzaam bouwen verankerd wordt.

Voor bedrijven geldt dat de Best Beschikbare Technieken moeten worden toegepast. Hierbij wordt verwezen naar de branchegerichte maatregelenlijsten van Agentschap NL. Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van korter dan 5 jaar moeten worden toegepast.

Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007 – 2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30 % in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2 % energiebesparing per jaar en een aandeel van 20 % duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50 % is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de ener-

gieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

Conclusie duurzaam bouwen

Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient duurzaam te worden gebouwd. Van belang is dat duurzaamheid en energiebesparing vroeg in het bouwproces worden meegenomen. De gemeente Heemstede heeft de ambitie doorvertaald naar bouwplannen. Er wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw. Tevens is de ambitie om WKO (warmte-koude opslag) toe te passen bij nieuwbouw en waar dit (technisch en financieel) mogelijk is. Voor bedrijven geldt dat de Best Beschikbare Technieken moeten worden toegepast. Hierbij wordt verwezen naar de branchegerichte maatregelenlijsten van Agentschap NL ("Energiebesparing en Winst"). Energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van korter dan vijf jaar moeten worden toegepast.

2.8 Bereikbaarheid

2.8.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde omsloten door twee belangrijke gebiedsontsluitingswegen in noord-zuid-richting: de Herenweg en de Heemstedse Dreef. Het uiterste noordoostelijke deel van het plangebied grenst aan de Lanckhorstlaan. Deze wegen, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, hebben een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie. Ze worden relatief veel gebruikt door autoverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in Heemstede; zij behoren dan ook tot de drukste wegen van de gemeente. De provincie Noord-Holland heeft de Herenweg aangewezen als onderdeel van het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer voor vrachtverkeer.

Binnen het plangebied ligt ook nog een aantal gebiedsontsluitingen die voornamelijk oost-west georiënteerd zijn. Het betreft de Provinciënlaan, Kerklaan(-west), Van Merlenlaan en Camplaan.

De overige wegen in het plangebied zijn in het gemeentelijke categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis



Wegcategorisering autoverkeer Heemstede
paars = ontsluiten
groen = verblijven



voor de bewoners / bezoekers van de aanliggende woningen en winkels / bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel mindere mate een verkeersfunctie.

In het plangebied is het winkelcentrum Binnenweg–Raadhuisstraat gelegen. De afgelopen jaren is gewerkt aan de herinrichting van de Binnenweg. Dit maakt onderdeel uit van een integrale aanpak om het winkelcentrum van Heemstede aantrekkelijker te maken.

Om de kwaliteit van de gehele Binnenweg te verbeteren is eenrichtingsverkeer in noordelijke richting ingevoerd op het noordelijk deel van de Binnenweg. Omdat dit al van kracht was op de Binnenweg–zuid, is nu sprake van een eenduidige verkeerssituatie op de gehele Binnenweg.

Het invoeren van eenrichtingsverkeer heeft mogelijke gevolgen voor de omliggende wijken. Uit onderzoek is echter gebleken dat met het nemen van gerichte flankerende verkeersmaatregelen de overlast voor de bewoners van de woonstraten rond de Binnenweg afdoende kan worden beperkt. Het onderzoek richt zich met name op de verkeersstromen op de wegen in het gebied begrensd door de Binnenweg, de Julianalaan, de Heemstedse Dreef en de Lanckhorstlaan. Eerder onderzoek heeft uitgewezen dat het instellen van eenrichtingsverkeer op het noordelijke deel van de Binnenweg hoofdzakelijk invloed heeft op dit gebied. De situatie op de wegen begrensd door de Binnenweg, de Julianalaan, het Julianaplein, de Heemstedse Dreef en de Zandvaartkade wijzigt niet. Ook in de straten ten westen van de Binnenweg zullen naar verwachting geen problemen optreden. In het onderzoek wordt gesteld dat de meest effectieve maatregel om de verwachte overlast te beperken, het instellen van verplichte rijrichtingen op twee kruispunten is. Daarom is op de Lanckhorstlaan voor de aansluiting met de Landzichtlaan een rechtdoorgebod voor het verkeer uit westelijke richting ingesteld, en op de Heemstedse Dreef voor de aansluiting met de Spaarnzichtlaan een rechtdoorgebod voor het verkeer uit noordelijke richting (in beide gevallen uitgezonderd fietsers). De verkeerssituatie op en rond de Binnenweg zal worden gemonitord om te bezien of de flankerende maatregelen de gewenste uitwerking hebben.

2.8.2 Fietsers en voetgangers

Bij de besluitvorming rond de herinrichting van de Binnenweg is bepaald dat de Binnenweg weliswaar toegankelijk blijft voor de auto, maar dat deze wel een stapje terug moet doen. De verbetering van de positie van de voetganger en de fietser stond centraal. Dit is onder meer tot uiting gebracht in het verzorgen van een prominenter plek voor fietsers op de rijbaan, het verwijderen van hoogteverschillen uit het straatbeeld en het creëren van goed begaanbare trottoirs.

Onder andere de onderstaande fietsroutes liggen binnen/langs het plangebied en maken onderdeel uit van het Fietsroutenetwerk Heemstede:

In oost–west–richting

Lanckhorstlaan, Koediefslaan
Zandvaartkade, Kerklaan
Camplaan, Van Merlenlaan

In noord–zuid–richting

Herenweg
Blekersvaartweg, Provinciënlaan
Binnenweg, Raadhuisstraat, Raadhuisplein
Heemstedse Dreef

De Lanckhorstlaan, Kerklaan, Van Merlenlaan en Herenweg hebben (of krijgen) vrijliggende fietspaden. De Zandvaartkade, Camplaan, Blekersvaartweg, Provinciënlaan, Binnenweg, Heemsteedse Dreef en Julianaplein zijn voorzien van fietsstroken of suggestiestroken.

Voor voetgangers is geen apart netwerk gedefinieerd. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen het plangebied voor alle voetgangers goed te bereiken zijn en dit stelt dan ook minimale eisen aan het wegennet.



Fietsrouten netwerk Heemstede

2.8.3 Openbaar Vervoer

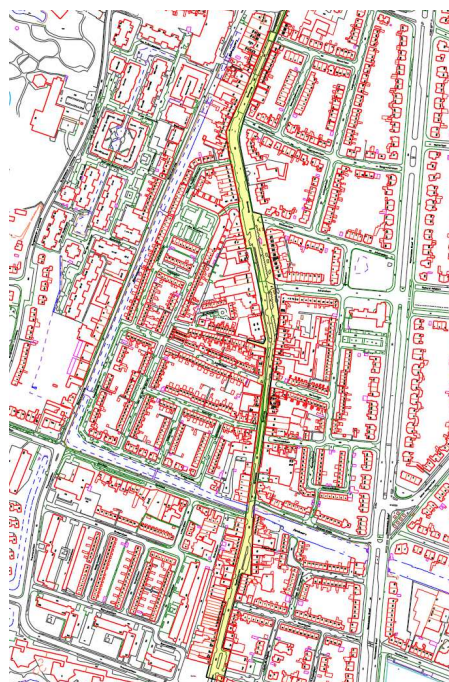
De volgende buslijnen liggen in of direct langs het plangebied:

- Lijn 3 (Heemstede NS – Haarlem Kennemer Gasthuis Noord);
- Lijn 4 (Heemstede, De Glip – IJmuiden aan Zee);
- Lijn 6 (Bennebroek – Haarlem, Kennemer Gasthuis Zuid);
- Lijn 50/51 (Leiden CS – Haarlem NS);
- Lijn 140 (Uithoorn – Haarlem).

2.8.4 Parkeren

In het winkelcentrum Binnenweg–Raadhuisstraat is betaald parkeren van kracht. Met deze maatregel beoogt de gemeente de beschikbare parkeerplaatsen evenredig te verdelen onder de gebruikers (bewoners, winkeliers, winkelend publiek, bezoekers). Het gebied is aangeduid als sector G. In de overige straten van het plangebied geldt geen parkeerregime. Met uitzondering van het winkelgebied (Binnenweg–Raadhuisstraat) en de woonwijken ten westen en oosten daarvan, levert het parkeren in het plangebied geen knelpunten op.

Uit parkeertellingen van mei 2009 blijkt dat de parkeerproblemen in het centrumgebied op zaterdagmiddag het hoogst zijn. Per deelgebied is de parkeersituatie bepaald voor de huidige en toekomstige situatie (2015). De parkeerproblemen



Parkeersector G



manifesteren zich hoofdzakelijk in de twee deelgebieden Centrum Noord en Centrum Midden. De totale toekomstige parkeeropgave voor het centrum is circa 275 parkeerplaatsen op het maatgevende zaterdagmiddagmoment.

In het rapport “Heemstede Centrum Parkeren” (juli 2009) van bureau Barticipation wordt deze opgave nog eens bevestigd. Voorts wordt geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de problematiek geen aparte parkeergarage ten behoeve van het centrum parkeren noodzakelijk is. Overigens wordt een ondergrondse parkeergarage onder het Julianaplein in het rapport niet als een goede optie gekenmerkt. Dit betreft een zeer kostbare investering zonder directe kostendrager (solitaire parkeeraccommodatie). Een P+R-voorziening is hier niet levensvatbaar.

Op grond hiervan hebben burgemeester en wethouders in het kader van de inspraak reeds besloten de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een ondergrondse parkeergarage niet in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen.

Er kan worden volstaan met het optimaal gebruik maken van de bestaande mogelijkheden voor realisatie van extra centrumparkeerplaatsen, zoals bijvoorbeeld het al aangelegde parkeerterrein bij het raadhuis en de locaties van Albert Heijn aan de Blekersvaartweg en het parkeerterrein aan de Eikenlaan (op beide locaties is naar verwachting een verdubbeling van de huidige capaciteit haalbaar)

2.8.5 Parkeernormen

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”.

Binnen het plangebied wordt hierop een uitzondering gemaakt voor het winkelge-



plangebied bestemmingsplan Centrum en omgeving



uitzonderingsgebied parkeernormen (winkelgebied)

bied, zoals gedefinieerd in de bij dit bestemmingsplan behorende regels en verbeeld in de afbeelding op de vorige bladzijde.

Bij de vaststelling van de “Startnotitie Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving” in mei 2007 heeft de gemeenteraad besloten het relatief starre Ruimtelijk Parkeerbeleid voor het winkelgebied te versoepelen. De gedachte hierachter is dat het oplossen van de parkeeropgave geen remmende factor (meer) zou moeten zijn bij kleinschalige ontwikkelingen in het winkelgebied, waarbij redelijkerwijs niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De gewenste dynamiek in het winkelgebied wordt hiermee bevorderd.

Uitgangspunt is dat (her)ontwikkelingen in het winkelgebied, die:

- een totale parkeerbehoefte van ten hoogste 25 parkeerplaatsen hebben;
- een parkeeropgave van ten hoogste 10 parkeerplaatsen hebben en;
- waarbij redelijkerwijs geen mogelijkheid aanwezig is voor de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein

zijn ontheven van de inspanningsverplichting tot het realiseren van de parkeeropgave op eigen terrein.

Als gevolg van dit beleid kan de parkeerdruk in en rond het winkelgebied toenemen. Gelet op de ervaringen uit de planperiode van het bestemmingsplan “Centrum” zal deze toename naar verwachting beperkt zijn.

Daar staat bovendien tegenover dat gedurende de planperiode van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” op bijvoorbeeld de locaties van Albert Heijn aan de Blekersvaartweg en het parkeerterrein aan de Eikenlaan naar verwachting een substantieel aantal centrumparkeerplaatsen zal worden toegevoegd.

Gezien het belang van een duurzaam gezond winkelcentrum, de beperkte effecten voor de parkeerdruk in en rond het winkelgebied en het feit dat de grotere ontwikkelingen wel op eigen terrein in de parkeerbehoefte moeten voorzien, is het maken van deze uitzondering ruimtelijk aanvaardbaar.

2.9 Economie

2.9.1 Inleiding

De werkgelegenheid in Heemstede steunt op drie pijlers: de gezondheids- en welzijnszorg, detailhandel en zakelijke dienstverlening. In het plangebied is de detailhandel uiteraard de belangrijkste pijler. Daarnaast is er –met name in het zuidelijk deel van de Blekersvaartweg en het oostelijk deel van de Kerklaan– sprake van menging van wonen en diverse vormen van bedrijvigheid.

Hierna wordt op beide categorieën nader ingegaan.

2.9.2 Winkelgebied centrum

Het winkelgebied Binnenweg/Raadhuisstraat blijft het winkelcentrum van Heemstede. De overige centra houden hun wijkondersteunende karakter.

Uit de retailstructuurvisie Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer van bureau Ecorys uit 2006 blijkt dat het centrum van Heemstede opereert in een sterk compe-



titieve omgeving en gezien de concurrerende ontwikkelingen een stevige economische impuls nodig heeft om de huidige sterke positie in ieder geval te behouden. Naar aanleiding hiervan heeft de raad de wens naar ruimte voor expansie binnen het winkelcentrum met behoud van het kleinschalige, dorpse karakter opnieuw onderschreven.

Om te kunnen bepalen in welke mate verdere expansie wenselijk, dan wel noodzakelijk is voor de instandhouding van winkelcentrum, heeft bureau Ecorys onderzoek verricht naar de economische bindingskracht van het winkelcentrum.

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn:

- de ontwikkelingen in de regio (met name, Haarlem Centrum, Haarlem Schalkwijk en Haarlemmermeer-Cruquius) tasten de sterke positie van het winkelcentrum aan. Een stevige impuls voor zowel de gebiedsgerichte functie (multifunctionaliteit, recreatief verblijf, sfeer, kwaliteit en ruime keuzemogelijkheden) als de gemaksgeschiedte functie (compleet aanbod, compactheid, winkelgemak, bereikbaarheid en parkeren) is noodzakelijk;
- het is van essentieel belang dat de positie van de supermarkten wordt versterkt. De beschikbare ontwikkelingsruimte in de dagelijkse sector van 1.750 m² zou dan ook geheel voor de supermarkten moeten worden ingezet. Daarbij is de facilitering van een optimale bedrijfsvoering voor de Albert Heijn in het noorden een must en de facilitering van een uitbreiding van de Vomar een kans (de Dekamarkt in het zuiden is recent uitgebreid en heeft reeds een moderne winkel en maatvoering en een bescheiden, maar eigen parkeerterrein aan de overzijde).
Niet faciliteren zal op termijn leiden tot het vertrek van de Vomar en daarmee van een onderscheidende formule uit het centrum;
- buiten de supermarkten zou vrijkomende en nieuwe winkelruimte (ruim 8.500 m²) met name moeten worden ingezet voor winkels in de categorieën warenhuis (gedoeld wordt op facilitering van een bescheiden uitbreiding van de Hemavestiging), kleding en mode, wonen, sport en spel en auto en fiets. Voor wat betreft niet-detailhandelsfuncties dient de aandacht vooral te worden gevestigd op de (uitbreiding van) horeca;
- inspanningen van de gemeente moeten worden gericht op de "presentatie" van het winkelcentrum. Ook de winkeliers hebben hier een belangrijke taak. Gestreefd moet worden naar een openbare ruimte van kwaliteit die aansluit op een hoogwaardig winkelaanbod. Een hart en rustpunt op een centrale plek, bijvoorbeeld ter hoogte van de galerij, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid zijn daarbij belangrijke aspecten. Eenrichtingverkeer levert, mits goed geregeld, in beginsel geen verslechtering op voor de winkeliers.

Uit het rapport spreekt dat de druk op het centrum dusdanig groot is dat het bestemmingsplan ruimte moet blijven bieden voor de handhaving en waar nodig versterking van de centrumfunctie. Dit hoeft niet gepaard te gaan met de aantasting van de bepalingen die de waarborging van de kleinschaligheid regelen, met uitzondering van de oppervlaktebeperking van 1.000 m² voor supermarkten. Voor deze categorie is een verruiming van het huidige ruimtelijk beleid noodzakelijk. De su-

permarkten zijn de belangrijkste trekkers in het centrum. Als deze niet in voldoende mate beantwoorden aan de wensen van de consument, dan bestaat het gevaar dat deze zullen uitwijken naar andere supermarkten en winkelcentra. Dit heeft dus ook gevolgen voor de overige winkels in het centrum.

Overigens is er, gezien de omvang van de marktruimte, geen aanleiding om het huidige aantal supermarkten te laten toenemen.

Daarnaast is het van belang dat een goede balans wordt gevonden tussen de verschillende branches onderling en tussen de trekkers en de overige winkels (welke winkel op welke plek). Dit vraagt, mede gelet op de langgereektheid van de winkelstraat, om een uitgekiende strategie.

Bezoekers moeten door middel van strategisch gepositioneerde publiekstrekkers (Hema, Blokker e.d.) de gehele winkelstraat willen doorlopen (stepping stone principe). De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een dergelijke strategie ligt bij de ondernemers (en KvK). De rol van de gemeente beperkt zich tot het samenbrengen van marktpartijen en het creëren van planologische randvoorwaarden binnen het nieuwe bestemmingsplan.

De suggestie van Ecorys om een hart en ontmoetingspunt te realiseren in het centrale deel van de Binnenweg sluit aan op de visie uit het huidige bestemmingsplan.

De bevindingen uit het rapport zijn vervat in het nieuwe beleid voor het centrum. Voor zover de bevindingen toepassing op het bestemmingsplan, zijn deze verwerkt in de regels en in de betreffende paragrafen van hoofdstuk 3.

2.9.3 Overige bedrijvigheid

Door Bureau Stedelijke Planning is in 2009 een analyse gemaakt van bedrijventerreinen en -locaties in Heemstede.

Voor wat betreft de toekomstpotentie van de verspreide bedrijfslocaties, in het plangebied veelal gelegen binnen (woning)bouwblokken, dan wel geconcentreerd rond het zuidelijk deel van de Blekersvaartweg en het oostelijk deel van de Kerklaan, kan worden gesteld dat deze tweeledig is. De ruimtelijke situering, uitstraling en functionele indeling van deze bedrijfsruimten voldoet in veel gevallen niet meer aan de huidige eisen van ondernemers. Anderzijds is er sprake van beperkte leegstand, waaruit blijkt dat deze locaties wel in een behoefte voorzien. Bovendien passen ze naadloos binnen de huidige optiek van de vitale, gemengde wijken (wonen én werken).

De verspreide bedrijfslocaties in de woonwijken leveren in beginsel een waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in heemstede. Het beleid moet dan ook in eerste instantie worden gericht op behoud van deze locaties.

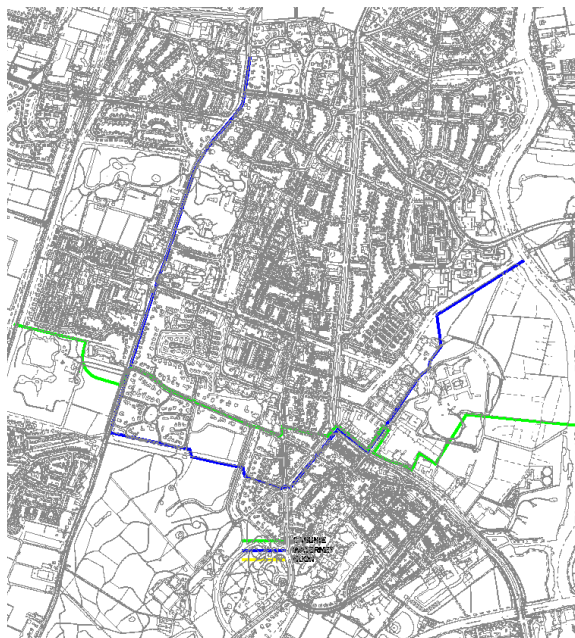
Als dit niet mogelijk blijkt, dan moet in tweede instantie worden ingezet op gemengde functies (bijvoorbeeld kantoor, praktijk, of werkplaats aan huis) en pas in laatste instantie op andere functies.

Gelet op het bovenstaande is het ruimtelijk beleid voor het plangebied –waar mogelijk– gericht op het behoud van bedrijfslocaties en gemengde locaties.



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 Van Merlenlaan en de Hendrik de Keyserlaan. De waterleiding loopt door het plangebied via de Ritzema Boskade.



Ter bescherming van deze leidingen dient in het bestemmingsplan een regeling te worden opgenomen om de aantasting van de leidingen door bouw- of graafwerkzaamheden te voorkomen.

De betrokken belangen worden in dit bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een vergunningenstelsel 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.

2.11 Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan

Gedurende de voorbereiding van het (ontwerp-)bestemmingsplan is een tweetal verzoeken ingekomen tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het betreft:

- een bouwplan voor een ruimte voor centrumdoeleinden en 14 woningen op de locatie van het voormalige post- en telegraafkantoor aan de Raadhuisstraat 22a-24a;
- een verzoek van de betrokken eigenaren van de percelen Binnenweg 133-145 om de diepte van het te bebouwen deel van het bestemmingsvlak met ca. 3,5 meter te vergroten.

Gedurende de termijn van tervisielegging is door middel van een zienswijze een derde verzoek ingekomen tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het betreft:

- een verzoek van de eigenaren van het perceel, gelegen naast Hendrik de Keyserlaan 1 tot het opnemen van een bouwvlak, waardoor de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt.

Alle verzoeken zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwingen is naar voren gekomen dat de plannen zorgvuldig in hun omgeving zijn ingepast en voort passen in het geldende overheidsbeleid.

Er zijn verder vanuit het oogpunt van natuur en milieu, verkeer, privaatrechtelijke bepalingen en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen voor het opnemen van de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Met de betrokken initiatiefnemers zijn nadere afspraken gemaakt over het plan-schade- en kostenverhaal.

De ingekomen inspraakreacties naar aanleiding van de terinzagelegging van de uitgangspunten en ontwikkelingen hebben geen aanleiding gegeven de gevraagde bestemmingsplanwijzigingen niet op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor het gepleegde vooroverleg met de betrokken overheidsinstanties en de waterbeheerder.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening, zodat de bestemmingsplanwijzigingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De verzoeken en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen zijn in hun geheel opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



3. BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” 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 geobjectiveerde 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

Wonen

Meer dan 80 % van het plangebied bestaat uit bijna monofunctionele woongebieden. Hierbinnen komen verspreid liggend gebouwen met andere functies, voornamelijk maatschappelijke, voor. De woongebieden zijn erg verschillend van karakter, variërend van het met uiteenlopende woningtypen bebouwde Blekersvaartkwartier tot de ruim opgezette villawijk Het Grotstuk (zie ook paragraaf 2.2.4, de gebiedsbeschrijvingen van de Welstandsnota).

Hoe verschillend ook, de huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in deze gebieden wordt in het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Werken (centrumfunctie en economie)

Het belangrijkste Heemsteedse winkelgebied blijkt een dynamisch gebied te zijn. Toen de gemeenteraad in 1994 het bestemmingsplan "Centrum" vaststelde, was die dynamiek de belangrijkste reden om voor de winkels en andere centrumfuncties een flexibele wijze van bestemmen te introduceren. Ook enkele wijzigingbevoegdheden, met name gesitueerd in het bredere middendeel van de winkelstraat, hadden tot doel adequaat te kunnen reageren op economische ontwikkelingen. Sindsdien is veelvuldig gebruik van gemaakt van de geboden ruimte en mag gesproken worden van een levendig en gezond winkelgebied.



De in 1994 ingezette flexibiliteit wordt met bestemmingsplan "Centrum en omgeving" gecontinueerd. Waar onderdelen te flexibel zijn gebleken (de meest voorkomende bouwhoogte van 12 m heeft enkele keren geleid tot wrijving met het gewenste dorpse karakter) of juist te star (de parkeernormen maakten sommige kleinschalige ontwikkelingen gecompliceerd) zijn de regels daarop afgestemd.

Een ander doel van het vorige bestemmingsplan was om de lange winkelstraat als eenheid herkenbaarder en daarmee economisch stabiel te maken. Daarom werd onder andere aan de noord- en zuidentree extra bouwvolume toegestaan en werd tegengegaan dat de winkelfunctie zou uitwaaien naar de zijstraten. Van de geboden bouw mogelijkheden is op verschillende plaatsen gebruik gemaakt en met name aan de noordzijde heeft de winkelstraat een krachtig begin, dan wel einde gekregen. Aan de zuidzijde zijn ontwikkelingen gedeeltelijk van de grond gekomen. De wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van Raadhuisstraat 1 t/m 7 hogere bouw met centrumfuncties te kunnen realiseren is niet benut en besloten is om, mede onder invloed van reacties uit de bevolking, die wijzigingsbevoegdheid in dit nieuwe bestemmingsplan niet te handhaven.

In de startnotitie "Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving" heeft de raad onder andere bepaald geen aanleiding te zien voor de uitbreiding van het huidige aantal supermarkten (4) in het plangebied. Met het in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijk beleid wordt voldoende gewaarborgd dat deze uitbreiding gedurende de bestemmingsplanperiode niet zal plaatsvinden. Om deze reden is dan ook afgezien van een volumeregeling voor supermarkten. Voor wat betreft het behoud van het kleinschalige karakter van het winkelgebied wordt – met uitzondering voor supermarkten – vastgehouden aan een maximaal winkelopervlak.

Samengevat: met het aanbrengen van enkele nuanceringen wordt het beleid om een krachtig winkelcentrum te ondersteunen in dit bestemmingsplan gecontinueerd.

Langs delen van de Blekersvaartweg en de Kerklaan bevindt zich van oudsher een menging van functies, vooral kleinschalige bedrijvigheid. Gedurende de afgelopen decennia heeft een deel daarvan, met name langs de Blekersvaartweg, overigens plaatsgemaakt voor woningbouw.

De functionele diversiteit, zoals die in de vorige bestemmingsplannen was opgenomen, wordt – uitgezonderd verleende vrijstellingen voor met name woningbouw – in bestemmingsplan "Centrum en omgeving" voortgezet. De verscheidenheid past namelijk niet alleen bij het historische karakter van deze wegen, het voorziet ook in een behoefte aan kleinschalige, economische locaties. De regels zijn overigens wel geactualiseerd en geüniformeerd.

Buiten de winkelstraat en de gemengde delen van Blekersvaartweg en Kerklaan bevinden zich verspreid door het plangebied enkele kantoren, een tankstation, een interieurwinkel, een cultureel centrum en een wellnesscentrum. Ook in het grensgebied tussen de winkelstraat en de woonwijken zijn enkele bedrijfjes gevestigd.

Al deze functies behouden een passende bestemming.

Voor de bedrijfsfuncties langs de Drenthelaan en voor de daar gelegen achterkanten van de winkels aan de Raadhuisstraat is bovendien een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen. Hiermee wordt het mogelijk om aan de Drenthelaan kleinschalige zelfstandige hoofdfuncties te vestigen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de Drenthelaan verder kan worden verbeterd.

Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied tussen Herenweg, Kerklaan en Burgemeester Van Lennepweg ligt een cluster van maatschappelijke voorzieningen, hier bevinden zich een kerk met begraafplaats, een basisschool en een groepspraktijk voor fysiotherapie. Meer verspreid door het plangebied bevinden zich twee kerkgebouwen, een tweede basisschool, de bibliotheek en verschillende gebouwen voor gezondheid en opvang van kinderen of ouderen.

De maatschappelijke functie is de laatste jaren sterk aan groei onderhevig. Aan sommige vestigingen, zoals recent in de Provinciënwijk, is via het doorlopen van een vrijstellingsprocedure meegewerkt. De hiervoor bij "Werken" al genoemde wijzigingsbevoegdheid langs de Drenthelaan is mede bedoeld om te kunnen inspelen op de behoefte aan meer kleinschalige maatschappelijke functies.

3.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbouwing

Er is voor gekozen de erfbouwing binnen de bestemming "Wonen" te laten vallen. Binnen de bestemming "Wonen" bevindt zich nu een bouwvlak, waarin het hoofdbouwgebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbouwing. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond en ook mogen bijgebouwen niet worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep. Dit is expliciet in de regels opgenomen.

Grens Tuin – Wonen

In vele bestemmingsplannen in Heemstede ligt de grens tussen de bestemming "Tuin" en "Erf" (in de nieuwe bestemmingsplannen valt dit onder de bestemming "Wonen") op verschillende afstanden achter de voorgevel. Bij sommige woningen ligt de grens op 3 m achter de voorgevel, terwijl dit bij andere woningen 6 m is. Het vergunningvrije bouwen biedt echter, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, de mogelijkheid om al vanaf 1 m achter de voorgevel beperkt te bouwen. Vanwege deze ontwikkeling en de huidige ongelijkheid in bestemmen is opnieuw onderzocht welke afstand een stedenbouwkundig wenselijk straatbeeld zou opleveren. Uitgangspunt is dat in het straatbeeld een duidelijk onderscheid aanwezig moet zijn tussen de hoofdgebouwen die aan de straat liggen en de bijgebouwen die meer op de achtergrond liggen. Een in Heemstede veel voorkomende maat is 3 m achter de voorgevel. Deze afstand biedt voldoende bouw mogelijkheden en waarborgt het hierboven beschreven gewenste straatbeeld. Er is dan ook voor gekozen de afstand van 3 m achter de voorgevel in heel Heemstede als uitgangspunt te hanteren; uiteraard kan deze afstand in individuele gevallen afwijken om bestaande rechten te waarborgen.



Maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing

In de oude regelingen mocht op de bestemming "Erf" doorgaans bij een tussenwoning maximaal 30 % van het perceel tot een maximum van 30 m² bebouwd worden. Bij een eindwoning was dit, veelal met toepassing van een vrijstelling, 40 % met een maximum van 40 m². In het bestemmingsplan "Centrum" was dit percentage bepaald op 50 % tot een maximum van 50 m², dan wel 75 m² bij erven, groter dan 150 m².

Het vergunningvrije bouwen is erop gericht de burger meer vrijheid te geven bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en biedt naast de mogelijkheden binnen een bestemmingsplan de mogelijkheid om nog meer te bouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van het oppervlakte van 70 m² is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig wenselijk is. In twee bestemmingsplannen in Heemstede wordt een erfbebouwingsregel met een bouwmogelijkheid van 75 m² gehanteerd. In dit bestemmingsplan is er in overleg met het Hoogheemraadschap voor gekozen het maximum aan erfbebouwing te stellen op 70 m². Omdat het hier veelal gaat om vrij grote kavels en een volledig bebouwd klein kavel een stedenbouwkundig onwenselijk beeld oplevert is ervoor gekozen in de nieuwe bestemmingsplannen een regeling aan deze erfbebouwingsregeling toe te voegen: er mag 70 m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25 m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond of een aan-huis-gebonden beroep worden uitgeoefend. Ten behoeve van kleine percelen is bepaald, dat te allen tijde 25 m² mag worden bebouwd.

Erkers

In het belang van de eenduidigheid van de bestemmingsplannen zal voor alle bestemmingsplannen gelden dat de erkers buiten het bouwvlak vallen en in de regels zijn te vinden in het artikel "Overschrijding bouwgrenzen". Bij de bepaling van het aantal meters dat overschreden mag worden is gekeken naar de meest voorkomende overschrijding in de huidige bestemmingsplannen. Deze is gesteld op twee meter. Ook in de verdiepingslagen is een erker toegestaan. Erkers dieper dan twee meter zijn wel in het bouwvlak opgenomen. Deze vallen niet onder de voorwaarden voor ondergeschikte bouwdelen.

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.

Uitzondering op deze regel vormt de bestemming "Centrum-1". Aangezien binnen deze bestemming sprake is van niet-woonfuncties op de begane grond, het bestemmingsplan "Centrum" al toestond dat een dakterras tot aan de zijgevels mag worden gerealiseerd, in de regel het gehele perceel al is bebouwd en vergunningvrij privacyschermen tussen dakterrassen mogen worden gebouwd, is besloten om de 2-meterbepanking voor de bestemming "Centrum -1" te laten vervallen.

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 bestaan 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 pro-



bleem 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.

Ondergronds bouwen

Op dit moment is er in de bestemmingsplannen niets geregeld voor het onderbouwen van het perceel, zoals bijvoorbeeld kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt toegestaan dat er onder het gehele bouwvlak een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid vergunning te verlenen voor een onderbouwing in de tuin, mits de waterbeheerder daartegen geen bezwaren heeft.

Voordeel is dat er duidelijkheid is over de onderbouwing van gebouwen en gronden. Nadeel is dat een onderbouwing consequenties kan hebben voor waterstromen, vandaar dat het advies van de waterbeheerder noodzakelijk is

3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Wonen

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming "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 verruiming van het aan-huis-gebonden beroep heeft geen ruimtelijk effect op de uitstraling van de woonstraten in Heemstede.

Het oorspronkelijke hoofdgebouw is vastgelegd in een bouwvlak op de bestemming Wonen. Het deel buiten het bouwvlak is bedoeld voor de tuin en erfbebouwing. De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

In het voorgaande bestemmingsplan "Centrum" is voor de woningen een afwijkende systematiek van bestemmen gehanteerd. Hierbij zijn binnen de bestemmingsvlakken geen bouwvlakken aangegeven, maar is de maatvoering van de hoofdbebouwing in de regels vastgelegd. In de praktijk is gebleken dat deze meer flexibele wijze van bestemmen op te veel (juridische) haken en ogen stuit. In verband hiermee is in dit bestemmingsplan weer teruggegrepen naar de conventionele systematiek van bestemmen. Dit betekent dat de bouwvlakken voor de hoofdbebouwing in beginsel zijn teruggebracht tot de omvang van de bestaande hoofdgebouwen. Verder zijn voor alle bouwvlakken maximale goot- en bouwhoogten opgenomen. Deze zijn min of meer afgestemd op de feitelijke situatie; de bouwhoogte voor de meeste woningen ligt dan ook tussen 8 meter en 12 meter.

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.

Centrum-1

Bouwhoogte gebouwen

De meest voorkomende maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen aan de Binnenweg en de Raadhuisstraat bedroeg in het bestemmingsplan "Centrum" 12 meter (7 meter goothoogte + 5 meter voor een kap). Voorts was voor wat betreft de beeldkwaliteit bepaald dat de bebouwing zich in beginsel manifesteert in twee bouwlagen en een kap. In de praktijk is echter gebleken dat met de toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een extra bouwlaag in de kap kon worden gerealiseerd.

Deze ongewenste ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan tegengegaan door de maximale bouwhoogte te verlagen van 12 meter naar 11 meter.

Tevens zal het verlenen van omgevingsvergunningen voor binnenplanse afwijkingen (bijv. 10 % overschrijding van de in het plan aangegeven maten) geen automatisme zijn. Bij de afweging zullen aspecten, zoals bijvoorbeeld het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid, worden meegewogen.

De maximale goot- en bouwhoogte (exclusief dakterrassen) van bijgebouwen en uitbouwen binnen de bestemming "Centrum-1" wordt vastgelegd op 4 m.



Beleid winkelgebied

Om het winkelcentrum van Heemstede voldoende dynamiek mee te geven zonder dat het dorps karakter te zeer wordt aangetast, is in dit bestemmingsplan een aantal regels opgenomen dat specifiek van toepassing is op het winkelgebied. De omvang van het winkelgebied is vastgelegd in bijlage II van de regels van dit bestemmingsplan.

Invulling centrumfuncties

Om de kleinschaligheid van het winkelgebied te waarborgen blijft voor winkelvestigingen een maximale grootte van 1.000 m² gelden. Voor de supermarkten wordt hierop een uitzondering gemaakt, gelet op het belang van goed geoutilleerde supermarkten voor een duurzaam functionerend winkelcentrum.

Voorts wordt geregeld welke functies op de begane grond en welke op de verdiepingen zijn toegestaan.

De parkeernormen voor het winkelgebied worden uit het bestemmingsplan gehaald en in het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. Hiermee ontstaat een eenduidig ruimtelijk parkeerbeleid voor alle bouwinitiatieven in de gemeente.

Ter waarborging van de gewenste dynamiek in het winkelgebied zal voor kleinere ontwikkelingen een afwijking van de eis van het voorzien in de eigen parkeerbehoefte worden ingevoerd. Voor grotere ontwikkelingen blijft de eis van het voorzien in de eigen parkeerbehoefte gelden. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar paragraaf 2.8.5.

Horecabeleid

In het rapport “Heemstede Centrum in balans” van Ecorys is gekeken naar wat er moet gebeuren om het centrum van Heemstede aantrekkelijk te houden als winkelvoorziening voor Heemstede en omgeving.

Ecorys komt tot de conclusie dat uit oogpunt van verbetering van de beleving, dynamiek en variatie onder andere het horeca-aanbod moet worden uitgebreid. Om dit te bereiken moet soepel worden omgegaan met de horeca- en terrasfunctie.

Uit het rapport is verder naar voren gekomen dat het aantal horecavestigingen in het hoofdwinkelgebied achter blijft bij het gemiddelde van andere vergelijkbare gemeenten (benchmark). Met 23 volwaardige horecavestigingen wordt een gemiddelde gevonden binnen de betreffende gemeenten.

Mede op grond van het bovenstaande wordt het horecabeleid voor het centrum wordt aangepast in de zin dat:

- het aantal toegestane horecavestigingen wordt uitgebreid naar 23 volwaardige horecavestigingen (inclusief de 2 cafés);
- de vestigingsmogelijkheid voor cafés wordt beperkt tot de huidige 2 locaties (Raadhuisstraat 12 en Raadhuisstraat 103);
- de meest belastende horeca (discotheken, e.d.) niet wordt toegestaan;
- de aan de winkelfunctie ondergeschikte horeca, zoals de koffiehoek of het zitgedeelte bij een banketbakker of ijssalon, uit de volumeregeling voor horeca wordt gehaald en onder geobjectiveerde voorwaarden overal binnen de bestemming “Centrum-1” wordt 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. Ten behoeve van de centrumfunctie zijn op deze bestemming in het winkelgebied terrassen en uitstallingen toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan. Bruggen worden uitsluitend daar, waar dit specifiek is aangeduid, toegestaan.

Overige bestemmingen

Bedrijf

Binnen de bestemmingen “Bedrijf-1” en “Bedrijf-2” zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen uit bijlage I van de regels toegestaan. Er is een mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunning voor afwijkingen te verlenen voor bedrijven uit categorie 3. Binnen de bestemming “Bedrijf-2” zijn aan- en uitbouwen toegestaan.

Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming “Cultuur en ontspanning” zijn instellingen, gericht op de creatieve ontwikkeling toegestaan. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ateliers, creativiteitscentra of dansscholen worden geschaard.

Detailhandel

Deze bestemming is toegesneden op de Albert Heijnlocatie aan de Blekersvaartweg en staat uitsluitend detailhandel toe. Het betreft een bestemming van het huidige ruimtelijk beleid.

Gemengd-1 tot en met Gemengd-10

Binnen deze bestemmingen is het wonen toegestaan in combinatie met een of meer andere functies, zoals bijvoorbeeld bedrijven, kantoren of maatschappelijke instellingen. De bestemming(en) naast het wonen zijn in beginsel alleen op de begane grond toegestaan. Het betreft locaties die in de oude bestemmingsplannen al een vergelijkbare gemengde bestemming hadden en die vooral zijn gelegen in het zuidelijk deel van de Blekersvaartweg, het oostelijk deel van de Kerklaan en op enkele plaatsen in het winkelgebied. Het gaat in deze gevallen om bestemming van bestaand ruimtelijk beleid.



Kantoor

Binnen de bestemming “Kantoren” zijn alleen instellingen toegestaan die zich bezig houden met de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

De betrokken percelen hebben in het geheel de bestemming “Kantoor” en kennen – in tegenstelling tot andere bestemmingen – geen bestemming “Tuin”. In plaats daarvan is een gedeelte van de bestemming voorzien van een specifieke aanduiding, die aangeeft dat op die gronden geen bebouwing toe is gestaan. Het betreft hier met name de buitenruimten.

Maatschappelijk

De bestemming “Maatschappelijk” komt in dit plangebied op diverse plaatsen voor. Het betreft locaties van scholen, een kerk en sociaal-medische en sociaal-culturele instellingen. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” passen echter ook voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. De betrokken percelen hebben in het geheel de bestemming “Maatschappelijk” en kennen – in tegenstelling tot andere bestemmingen – geen bestemming “Tuin”. In plaats daarvan is een gedeelte van de bestemming voorzien van een specifieke aanduiding, die aangeeft dat op die gronden geen bebouwing toe is gestaan. Het betreft hier bijvoorbeeld de schoolpleinen van de scholen.

Voor de begraafplaats van de Sint Bavokerk en het gezondheidscentrum aan de Kerklaan wordt de huidige regeling voortgezet. Deze functies worden aan hun locatie gekoppeld.

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 vier 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.

Wijzigingsbevoegdheden

Het college van burgemeester en wethouders krijgt de bevoegdheid om ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen tot de volgende wijzigingen te besluiten:

wro-zone-wijzigingsgebied 1 (de bedrijfspercelen op de hoek van de Kerklaan en de Drenthelaan):

binnen dit wijzigingsgebied mogen de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Verkeer" geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in "Wonen" en/of "Tuin" en/of "Verkeer"; Hiermee wordt het mogelijk om op de bedrijfslocatie woningbouw en/of een parkeervoorziening te realiseren.

wro-zone-wijzigingsgebied 2 (de bedrijfspercelen aan de oostzijde van de Drenthelaan):

binnen dit wijzigingsgebied mag ter plaatse van de bestemming "Bedrijf 1" de bedrijfsbestemming worden gewijzigd in de bestemmingen "Maatschappelijk" en/of "Kantoor" en/of "Cultuur en ontspanning".

Ter plaatse van de bestemming "Centrum-1" wordt binnen de centrumbestemming de bedrijfs-, kantoor-, of maatschappelijke functie, alsmede de functie cultuur en ontspanning als hoofdfunctie toegestaan voor de aan de Drenthelaan gesitueerde centrumbebouwing, behorende bij de centrumvoorzieningen aan de Raadhuisstraat. Op deze wijze wordt het mogelijk gemaakt om aan de Drenthelaan kleinschalige zelfstandige hoofdfuncties op de begane grond te vestigen, waardoor de ruimtelijk kwaliteit van de Drenthelaan verder kan worden verbeterd;

wro-zone-wijzigingsgebied 3 (het perceel van het voormalige postkantoor aan de Binnenweg 160):

binnen dit wijzigingsgebied mogen de bestemmingen "Gemengd-9" (wonen, detailhandel en/of maatschappelijk) en "Verkeer", geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in "Wonen" en/of "Tuin" en mag de horecafunctie worden toegevoegd;

wro-zone-wijzigingsgebied 4 (het parkeerterrein aan de Eikenlaan):

binnen dit wijzigingsgebied mogen de bouwregels worden gewijzigd ten behoeve van een gebouwde parkeervoorziening en/of de bestemming "Verkeer" te wijzigen in "Kantoor". Hiermee kan worden voorzien in de gewenste uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van centumparkeren, al dan niet in combinatie met kantoorbebouwing aan de Heemstedse Dreef;

wro-zone-wijzigingsgebied 5 (uitbreiding bibliotheek Julianaplein):

binnen dit wijzigingsgebied mag de specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing (sba-z) onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in een bouwvlak. Hiermee wordt de uitbreiding van de bibliotheek mogelijk.

De bovengenoemde wijzigingen kunnen niet zomaar worden doorgevoerd. Voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient een aparte wijzigingsprocedure te worden gevolgd. Bij de voorbereiding daarvan is de mogelijkheid aanwezig om een zienswijze kenbaar te maken.



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 heeft in eerdere Wro-procedures reeds aangegeven geen overleg te willen voor plannen die niet van nationaal belang zijn. 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 en het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden. De reacties van zowel de provincie als het hoogheemraadschap zijn 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

In dit kader is in juni 2009 besloten om de uitgangspunten en de benoemde mogelijke ontwikkelingslocaties ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om hierop zijn of haar visie te geven. Hierop zijn twintig reacties binnen gekomen. De inspraakreacties hebben ertoe geleid dat in het ontwerp-bestemmingsplan:

- voor de locatie "Julianaplein" geen wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage;
- voor de locatie "Tuin Kees van Lentsingel" geen positieve bestemming van een bouwmogelijkheid wordt opgenomen.

Voor het overige hebben de inspraakreacties geen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het beoogde ruimtelijk beleid.

De ingekomen inspraakreacties en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de “notitie van beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Over de uitgangspunten, de ontwikkelingslocaties en de bestemmingsplanopzet heeft tevens overleg plaatsgevonden met de in de klankbordgroep Binnenweg vertegenwoordigde organisaties. De klankbordgroep is samengesteld uit de volgende organisaties:

- de winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede;
- de Fietzersbond;
- de Vereniging Oud Heemstede-Bennebroek;
- de Kamer van Koophandel;
- het COSBO als vertegenwoordiger van de ouderenbonden;
- de VAC Heemstede, adviescommissie wonen;
- omwonenden,

en is in het leven geroepen om haar visie op de aanpak van het centrum van Heemstede (de herinrichting van de Binnenweg-Raadhuisstraat, de aanscherping van het welstandsbeleid en de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan) te geven.

De klankbordgroep kan zich vinden in de uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”. Het voorlopig oordeel over de planopzet was positief. In de bijeenkomst van 14 september 2010 van de leden van de klankbordgroep Binnenweg over het ontwerp-bestemmingsplan “Centrum en omgeving” gehouden op het raadhuis te Heemstede hebben de volgende leden het volgende oordeel gegeven:

Fietzersbond – De Fietzersbond kan zich in de uitwerking vinden en heeft vooral gekeken naar de verkeer- en vervoersparagraaf.

Historische Vereniging Heemstede Bennebroek – De Historische Vereniging Heemstede Bennebroek staat positief ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Bijna alle door de Klankbordgroep benoemde onderwerpen die het bestemmingsplan aangaan zijn in het ontwerp opgenomen. Ook het bouwplan voor de locatie Raadhuisstraat 22a-24a ziet er aardig en doordacht uit, ook waar het gaat om de monumentale waarden van het pand.

Bewoners – De gemeente kan met het nieuwe bestemmingsplan het niet iedereen naar de zin kan maken, maar iedereen weet wel waar hij of zij aan toe is.

Winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede – Het ontwerp-bestemmingsplan is naar de mening van de winkeliersvereniging een goed uitgewerkt plan.



4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

Omdat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, is een risicoanalyse van eventuele planschade uitgevoerd. Uit de risicoanalyse is een bevestiging van de aanwezigheid van planschaderisico naar voren gekomen.

Dit risico is echter weggenomen, doordat de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 zijn bekendgemaakt en er geen voorbereidingsbescherming heeft plaatsgevonden, doordat de raad heeft afgezien van het nemen van een voorbereidingsbesluit. Hierdoor kon gedurende ruim een jaar (juni 2009–september 2010) nog gebruik worden gemaakt van de (bouw)mogelijkheden, die de oude bestemmingsplannen boden. De jurisprudentie heeft uitgewezen, dat het in dat geval redelijk is dat deze planschade voor rekening van de verzoeker blijft.

Voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied zullen voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door de raad –voor zover van toepassing– overeenkomsten tot planschade– en kostenverhaal met de initiatiefnemers worden gesloten. Daarmee wordt het planschaderisico voor deze locaties voldoende afgedekt.

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 “Centrum en omgeving”, is dat het kostenverhaal primair wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst.

Voor alle in het plangebied voorkomende ontwikkelingslocaties zal het kostenverhaal op deze wijze worden geregeld.

Op grond hiervan is er geen aanleiding om voor het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” een grondexploitatieplan vast te stellen.

4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp–bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp–bestemmingsplan zijn 39 zienswijzen ingediend.

Van het Rijk en de provincie Noord–Holland zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een zienswijze ontvangen. Deze is echter buiten de termijn van terinzagelegging ontvangen.

De ingekomen zienswijzen en de visie hierop van burgemeester en wethouders is vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerp–bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Deze nota is toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting op het bestemmingsplan.

4.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerp–bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp–bestemmingsplan ambtshalve aanpassingen en aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen doorgevoerd.

Tevens is na de terinzagelegging van het ontwerp–bestemmingsplan een tweetal planologische maatregelen onherroepelijk geworden, te weten:

- de bestemmingswijziging van het pand aan de Drenthelaan 24–26 ten behoeve van de vestiging van een dansschool;
- de bestemmingswijziging van het pand aan de Raadhuisstraat 24 ten behoeve van de vestiging van een verloskundigenpraktijk.

Deze maatregelen zijn conform de bepalingen uit de Wro ingepast in het bestemmingsplan.

Alle aanpassingen zijn vervat in het "Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Centrum en omgeving" ten opzichte van het ontwerp–bestemmingsplan van 24 augustus 2010". Dit overzicht is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.