

BESTEMMINGSPLAN WOONWIJKEN NOORDOOST



Versie : **19 februari 2013**

voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 22 juni 2011
inspraak hoofdlijnen en ontwikkelingen : 23 juni 2011 – 3 augustus 2011
informatieavond : 13 en 20 juni 2012

ontwerp-bestemmingsplan

commissie Ruimte : 15 mei 2012
burgemeester en wethouders : 29 mei 2012
ter inzage : 7 juni 2012 – 18 juli 2012

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders : 19 februari 2013
commissie Ruimte : 14 maart 2013
vaststelling gemeenteraad : 28 maart 2013
ter inzage : 16 mei 2013 – 26 juni 2013

start beroepstermijn : 17 mei 2013
in werking treden :

gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1

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

opstellers:
Marianne Möller en Ronald van der Aar
(ruimtelijke ordening)
Bob ter Haak (stedenbouw)
Met bijdragen van:
Marieke Boor
Sjaak Meijerink
Carlieke te Beest
Léonie Wijker
Milieudienst IJmond

TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE



1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan	7
1.2 Gewijzigde wetgeving	8
1.2.1 Wro	8
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	12
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	29
2.3 Ruimtelijke structuur	45
2.4 Archeologie en cultuurhistorie	47
2.4.1 Archeologie	47
2.4.2 Cultuurhistorie	50
2.4.3 Monumenten	50
2.5 Natuur	51
2.5.1 Gebiedsbescherming	51
2.5.2 Flora en fauna	51
2.6 Water	52
2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen	52
2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland	53
2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem	54
2.6.4 Grondwater	55
2.6.5 Aanpak in het plangebied	55
2.7 Milieu	56
2.7.1 Inleiding	56
2.7.2 Luchtkwaliteit	56
2.7.3 Geluid	57
2.7.4 Externe veiligheid	58
2.7.5 Bedrijven en milieuzonering	62
2.7.6 Bodemkwaliteit	64
2.7.7 Duurzaam bouwen	65
2.8 Bereikbaarheid	66
2.8.1 Autoverkeer	66

2.8.2	Fietsers en voetgangers	67
2.8.3	Openbaar Vervoer	67
2.8.4	Parkeren	67
2.9	Economie	68
2.9.1	Inleiding	68
2.9.2	Gezondheids- en welzijnszorg	68
2.9.3	Detailhandel en zakelijke dienstverlening	68
2.9.4	Overige bedrijvigheid	69
2.10	Kabels en leidingen	69
2.11	Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan	70
3	Bestemmingsplanbeleid	71
3.1	Planopzet	71
3.2	Verbeelding	71
3.3	Regels	72
3.3.1	Algemene regels	72
3.3.2	Specifieke regels per bestemming	73
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	74
3.4.1	Ruimtelijke visie op het plangebied	74
3.4.2	Algemene toelichting op de regels	75
3.4.3	Specifieke toelichting op de regels	79
4.	uitvoering	83
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	83
4.1.1	Vooroverleg	83
4.1.2	Inspraak	84
4.2	Uitvoerbaarheid	84
4.2.1	Planschade	84
4.2.2	Grondexploitatie	85
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	85
4.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	86



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot actualisering bestemmingsplan

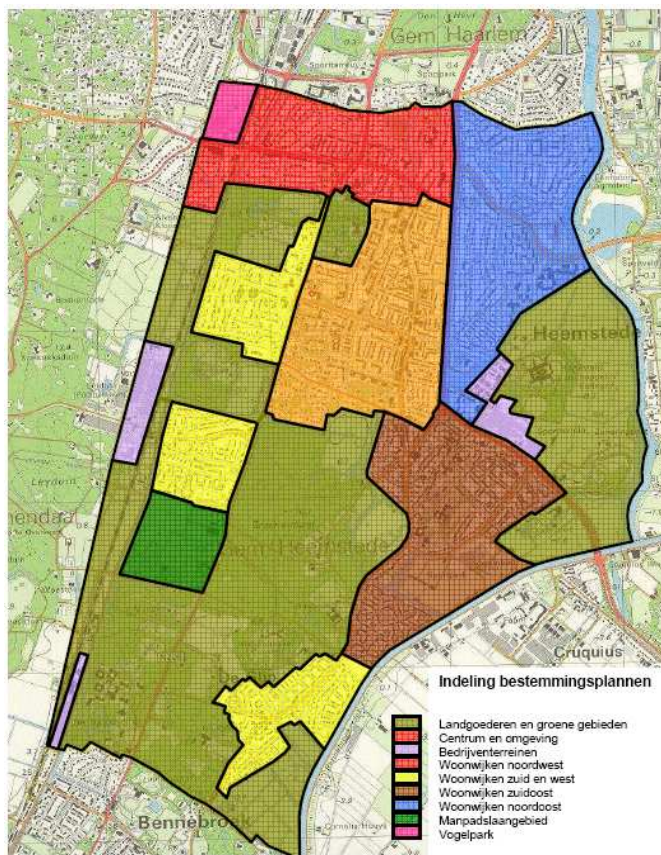
In dit bestemmingsplan wordt het juridische kader vastgesteld voor het grondgebruik van de woonwijken in het noordoosten van Heemstede.

Een goede ruimtelijke ordening is gebaat bij actuele bestemmingsplannen. Vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is daarom de verplichting opgelegd om voor de gehele gemeente digitaal beschikbare bestemmingsplannen te hebben. Om te bevorderen dat van de actualisering werk wordt gemaakt, is in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeente de bevoegdheid tot het invoeren 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 planologische regelingen terug te brengen tot negen grotere, gebiedsgerichte bestemmingsplannen. Daarnaast zullen ten behoeve van ontwikkelingen, zoals Havendreef, bestemmingsplannen gericht op deze ontwikkelingen worden vastgesteld. In de vorige raadsperiode is al een flinke aanzet gemaakt met betrekking tot de negen grotere, gebiedgerichte bestemmingsplannen door de vaststelling van de hoofdlijnen voor deze bestemmingsplannen en door 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. Inmiddels zijn de bestemmingsplannen “Landgoederen en groene gebieden”, “Woonwijken Noordwest”, “Vogelpark en omgeving” en “Centrum en omgeving” en “Woonwijken Zuidoost” conform dit uitgangspunt vastgesteld. De bestemmingsplannen “Woonwijken Zuid en West” en “Bedrijventerreinen” zijn in voorbereiding.

De herziening van alle bestemmingsplannen levert het volgende beeld op:



1.2 Gewijzigde 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 “ontheffing” is gaan heten.

Tenslotte zijn de standaardregels, zoals 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 die datum 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 aan die wet.

1.3 Doel en planvorm

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het grondgebruik in het plangebied dat gericht is op het behoud en versterking van de huidige ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt bij de opstelling van het bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” is het handhaven van de bestaande situatie. Deze situatie wordt vastgelegd in bestemmingen, die enerzijds bijdragen aan meer rechtsgelijkheid en anderzijds voldoende ruimte laten aan eigen initiatieven. Flexibiliteit is, waar mogelijk, ingebracht door middel van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

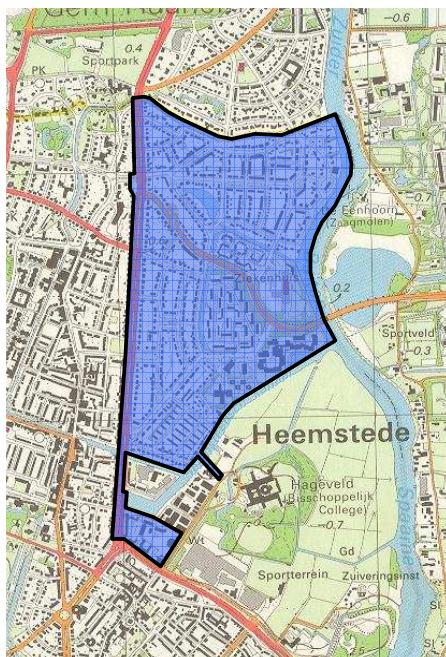
Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de aanwezige bestemmingen, het bestaande gebruik en de voorziene nieuwe ontwikkelingen binnen de komende planperiode van 10 jaar.

Vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen en planologische regimes en de nieuwe systematiek en uitgangspunten zoals vastgesteld:

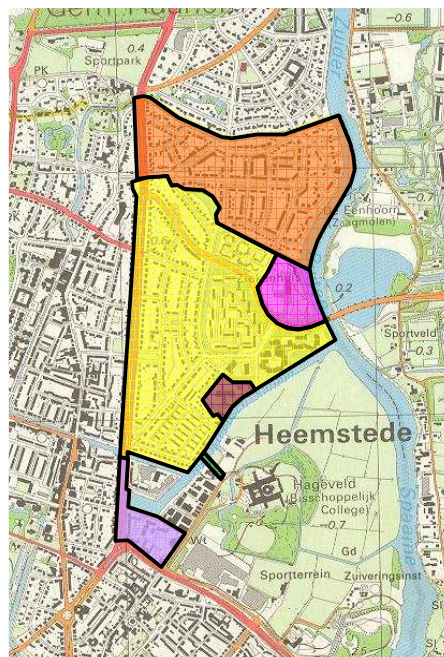
- in de notitie “Specifieke keuzes beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede met voor- en nadelen” op 29 januari 2009;
- in de “Notitie vaststelling uitgangspunten bestemmingsplannen “Woonwijken Zuidoost”, “Woonwijken Zuid en West” en “Woonwijken Noordoost” op 30 juni 2009;
- in de “Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan “Woonwijken Noordoost” op 14 juni 2011.

1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Heemstedse Dreef, aan de noordzijde door de gemeente Haarlem en aan de oostzijde door het Spaarne, het Heemsteeds Kanaal en verder naar beneden (in grote lijnen) door het westelijk deel van het bedrijventerrein. Aan de zuidkant vormen de Cruquiusweg en het Wipperplein de grens. Het grondgebied van het project Havendreef maakt geen deel uit van het plangebied, omdat daarvoor een apart bestemmingsplan zal worden vastgesteld.



plangebied Woonwijken noordoost



geldende bestemmingsplannen

De nu voor het plangebied geldende bestemmingsplannen en regimes zijn:

- bestemmingsplan "Haven" (1986);
- bestemmingsplan "Schilderswijk" (1987);
- bestemmingsplan "Componistenwijk" (1987);
- bestemmingsplan "Heemhaven" (1995);
- bestemmingsplan "Landgoederen en Groene Gebieden" (2007);
- plan Watertoren, vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (2005);
- het terrein van de voormalige zusterflat aan de Johan Wagenaarlaan, vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (2009);
- het terrein van het Spaarne Ziekenhuis, vrijstelling ex artikel 19 WRO (2006) en omgevingsvergunning ex artikel 3.10 Wabo (2011);
- bestemmingsplan "Aanvullende voorschriften uitsluiting sexinrichtingen" (2002);
- overige ontheffingen ex artikel 19 WRO.



Voorts zijn van toepassing:

- het besluit “Aanvullende bebouwings- en gebruiksvoorschriften” (1985);
- de bepalingen uit de bouwverordening Heemstede.

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.5.1 Voorbereiding

De eerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan “Woonwijken noord-oost” is het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie. In het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:

- de ruim opgezette Schilderswijk en Componistenwijk uit de eerste helft van de 20e eeuw;
- het in de Schilderswijk gelegen buurtwinkelcentrum Jan van Goyenstraat;
- de uitbreidingen met laagbouw uit de jaren '60 en '70 van de 20e eeuw ten oosten van de Wagnervaart: Franz Léharlaan en Strawinskylaan;
- de zone met hoogbouw en middelhoogbouw langs het Heemsteeds Kanaal en het Spaarne: verzorgingshuis Heemhaven met aanleunwoningen, appartementencomplex Spaarneborgh, het Spaarne Ziekenhuis en de deels in aanbouw zijnde appartementengebouwen van bouwplan Belle Rive;
- de in aanbouw zijnde laagbouw van bouwplan Watermuziek ten noorden van het Spaarne Ziekenhuis;
- het braakliggende terrein ter plaatse van de voormalige zusterflat aan de Johan Wagenaarlaan (vergunningen voor nieuwbouw zijn verleend, maar project ligt stil vanwege economische crisis);
- het deels nog in aanbouw zijnde, relatief compacte bouwplan Watertoren, tussen de haven en de Cruquiusweg.

Uitgegaan is van het vastleggen van de bestaande situatie of het bestaande planologische regime met toepassing van de algemene en specifieke uitgangspunten.

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 flora- en fauna, milieu, cultuurhistorie, archeologie en waterhuishouding.

Het bestemmingsplan “Woonwijken Noordoost” is een conserverend bestemmingsplan.

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. Om eenduidigheid in de procedures voor de nieuwe bestemmingsplannen te hebben is er toch voor gekozen om van de voorbereiding van alle bestemmingsplannen kennis te geven.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan 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

Bestemmingsplan “Woonwijken Noordoost” 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 wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan wordt eveneens aan diverse (semi-) overheidsinstanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode kunnen mondeling of schriftelijk zienswijzen worden 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

Bestemmingsplan “Woonwijken Noordoost” 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 eventuele nieuwe ontwikkelingen zal worden omgegaan. De verant-



woording 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 "Woonwijken noordoost".
2. Advies toestaan ondergeschikt horeca in winkels Jan van Goyenstraat.
3. De nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost".
4. Het overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 29 mei 2012.



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 (bijvoorbeeld 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 en zeespiegelstijging de komende jaren 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 kwaliteit bij de steden in de vorm van metropolitane parken.

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

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter 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 de paragraaf gemeentelijk archeologiebeleid wordt 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 neergelegd 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 (KRW)

De 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

Dit is een overeenkomst 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. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is gericht op het verminderen van de kans op wateroverlast.

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 punten 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. Er gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies en bouwhoogten. De maximaal toegestane bouwhoogte in het plangebied varieert van 70 tot 145 meter. Er is in het plangebied geen bebouwing aanwezig of gepland die een vogelaantrekkende werking heeft of de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.

Nota Mobiliteit

De "Nota Mobiliteit" (september 2004) is een nationaal verkeers- en vervoersplan waarin het ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in de "Nota Ruimte", verder wordt

uitgewerkt en het verkeers- en vervoerbeleid wordt beschreven. Centraal uitgangspunt is, dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor de economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit kan alleen door extra samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer. De 'Nota Mobiliteit' werkt uit hoe de rijksoverheid tot 2020 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 door Provinciale Staten op 21 juni 2010 vastgestelde "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 bredere 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 landschapelijk 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 detailhandelshoofdstuur;
- een goed regionaal verkeers- en vervoersnetwerk door toevoeging van ontbrekende schakels in het netwerk zoals 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, 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” ontheffingsplichtig 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 “Woonwijken Noordoost” 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 bodemsaneringstrategie.

Ook voor het thema klimaat en energie heeft de provincie een aanzienlijke rol. Om klimaatverandering tegen te gaan en aanpassing aan het veranderd klimaat mogelijk te maken voert de provincie het Actieprogramma Klimaat uit 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 2 speerpunten benoemd en er worden 4 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 zullen o.a. de provinciale sluizen vispasseerbaar maken en onderzoek cofinanciering.

Provinciale Verkeers- en Vervoerplan 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.

Landschap en Cultuurhistorie

De op 21 juni 2010 vastgestelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft een beeld van de provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en geeft aan welke kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland van provinciaal belang zijn. Deze Leidraad wordt gebruikt bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen voor ruimtelijke plannen buiten bestaand bebouwd gebied.

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.



2.2.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

De Noordvleugel van de Randstad is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie. Om de huidige internationale concurrentiepositie te behouden of zelfs te versterken heeft de Noordvleugel zichzelf de vraag gesteld "Hoe kan de netwerkregio Noordvleugel zich ontwikkelen tot een internationaal concurrerende Europese metropool in 2040?". Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. De 'Metropoolregio Amsterdam' is opgericht als platform om dit doel te realiseren.

De Metropoolregio Amsterdam, waarvan de regio Zuid-Kennemerland deel uitmaakt, is het unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Onder de metropoolvlag maken de partners afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid. Het metropoolgebied heeft geen harde grens; het strekt zich globaal uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer.

Het vertrekpunt voor het beleid van de Metropoolregio is het "Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040".

In dit ontwikkelingsbeeld staat het Metropolitane Landschap centraal. Om dit te realiseren is een aantal opgaven geformuleerd waarbij keuzes moeten worden gemaakt om eventuele conflicten tussen het streefbeeld van het Metropolitane Landschap met andere ontwikkelopgaven weg te nemen. Het betreft de volgende vraagstukken:

Inpassen ontwikkelingen Schiphol & Haven

De ontwikkelingen van de haven en Schiphol zullen de komende jaren op een goede ruimtelijke manier moeten worden ingepast in het Metropolitane landschap.

De toekomst van het Markermeer-IJmeer in relatie tot de samenhang tussen Amsterdam en Almere

De complexe combinatie van de realisatie van een Waterpark IJmeer, naast opgaven voor waterbeheer, natuurontwikkeling Markermeer, het optimaliseren van recreatieve potenties en het zoeken naar mogelijkheden voor buitendijkse verstedelijking.

Metropolitaan OV-net en inpassing wegen

Bij de aanleg van nieuwe OV verbindingen dient ook rekening te worden met een betere ontsluiting van het landschap voor recreanten en toeristen. Verder dient bij de inpassing van nieuwe OV verbindingen en wegen ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de metropolitane kwaliteiten van het landschap.

Visie veenweidegebieden

Voor 2040 zullen keuzen gemaakt moeten worden waar vernatting toegelaten wordt en waar de karakteristieke veenweidegebieden behouden blijven en welke maatregelen daarvoor getroffen moeten worden. De projecten uit het actieprogramma die gericht zijn op het veenweidegebied (en alle andere acties) leveren stukjes van de puzzel die uiteindelijk tot een keuze moeten leiden.

Goed beheer/Verrommeling

De kwaliteit van het landelijk gebied is van groot belang en daarbij is goed beheer noodzakelijk. In aantal gebieden is echter sprake van ongewenste ontwikkelingen zoals verrommeling. Om het landschap te versterken zijn scherpe planologische keuzen en handhaving noodzakelijk.

Schaalsprong Almere

De grote verstedelijkingsopgave van Almere vraagt om een duidelijke visie over inpassing met het landschap, zowel voor het accent oostwaarts of westwaarts.

Kust en binnenduinrand

Het belang van de Metropool Aan Zee zal in de toekomst steeds belangrijker worden. De kust en de binnenduinrand zullen daarom gezamenlijk in één opgave worden bekeken om de verschillende belangen goed te kunnen afstemmen.

Wateropgave

Hoe het Metropolitane Landschap er in 2040 uitziet, is mede afhankelijk van de discussies over veiligheid, verdroging en verzilting.

Een flink deel van de metropolitane ambitie kan al worden bereikt in de komende decennia door realisering van de reeds ingezette Noordvleugelstrategie, met zijn bestuurlijke afspraken en lopende projecten in combinatie met 'ijzeren trends' op het gebied van demografie, mondialisering, milieubeleid en technologie. Ofwel, de Noordvleugel ligt al goed op koers.

Dat is niet zo verwonderlijk, omdat gebleken is dat metropoolvorming in de specifieke Noordvleugel-situatie vooral vraagt om uitbouw van reeds bestaande kwaliteiten. Bovenop deze geplande ontwikkelingen tot 2030 (= basisinzet) zijn vier extra inhoudelijke inspanningen ('impulsen') van cruciale betekenis voor het slagen van de metropoolvorming van de Noordvleugel:

- voortgaande stedelijke intensivering en transformatie;
- totstandkoming van één metropolitaan openbaarvervoer-net;
- ontwikkeling metropolitaan landschap;
- klimaatbestendig maken van de metropool;

Daarnaast zijn er nog (boven)regionale vervolggopgaven voor deelgebieden en voor de financiering van dit alles onderscheiden.

Voor de realisatie van het ontwikkelingsbeeld kan de volgende ruimtelijke hoofdstrategie worden onderscheiden:



1. In blijven zetten op bundeling van verstedelijking, dat wil zeggen verdergaande concentratie van stedelijke ontwikkelingen binnen de grenzen van het stedelijk gebied anno 2030 (inclusief het Aalsmeerse glastuinbouwcomplex), draagt het beste bij aan realisering van doelen: vrijwaren van landschappen, draagvlak grootstedelijke voorzieningen, draagvlak regionaal openbaar vervoer, bijdrage aan energiebesparing, groter aandeel openbaar vervoer, fietsen en lopen in modal split, klimaatbestendigheid en efficiënt ruimtegebruik. Gevolg is een geleidelijk steeds groter aandeel in de ruimtelijke investeringen voor stedelijke intensivering en transformatie. Deze bundeling schept ook planologische duidelijkheid voor de landelijke gebieden. Ook hier is bundeling aan de orde, namelijk in gebieden voor natuur/water enerzijds en in gebieden met grootschalige en intensieve landbouw anderzijds.

2. In blijven zetten op diversiteit (en menging) van steden en stadsdelen, van centra en landschappen, zowel economisch en ecologisch als sociaal en cultureel, wat betreft woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsmilieus, is een sterke troef in de internationale concurrentie met andere Europese metropolen. Binnen de Noordvleugel bestaat ook op het niveau van deelregio's diversiteit, zoals Zaanstreek, het Gooi, Amstelland en de kuststreek, wat een extra voordeel is. Dit uit zich ook in bestuurlijke diversiteit welke noopt tot samenwerking. Centraal staat niet langer het bieden van uitbreidingsruimte voor allerlei ruimtevragende functies. Niet kwantiteiten maar ruimtelijke kwaliteit moet leidend worden bij de verdere ontwikkeling en inrichting van de metropolitane regio. De vraag naar ruimte wordt steeds meer tegemoet getreden met hergebruik en transformatie, met vernieuwing en intensivering, met menging en creatieve oplossingen. De verkenningen en keuzes voor de ontwikkeling van de Noordvleugel tot een Europese metropolitane regio leiden tot enkele ordeningsprincipes, die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke structuur: bundeling, intensivering, diversiteit en verbinding.

Waterbeheerplan 2010 – 2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Het waterbeheerplan 2010 – 2015 zet lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010 – 2015. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van het hoogheemraadschap in het teken van 3 hoofddoelen:

Veiligheid

De verandering van het klimaat leidt tot zeespiegelrijzing en hevigere 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 wor-

den 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.

Daarbij staat het hoogheemraadschap in de periode 2010 – 2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de KRW en het Nationaal Bestuursakkoord Water, renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguleren baggerprogramma van polder en boezem.

Beleidsregels en algemene regels Hoogheemraadschap van Rijnland

De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen. Deze bepalingen zijn uitgewerkt in een aantal specifieke beleidsregels en algemene regels. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheersgebied kunnen beïnvloeden. Hieronder vallen ook het aanbrengen en hebben van werken voor het lozen vanuit het riool. Men heeft de wettelijke plicht om volgens de beleidsregels te handelen en bij werkzaamheden die onder de algemene regels vallen de werkzaamheden minimaal twee weken van te voren aan te geven. Tevens worden de beleidsregels bij toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebieds- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd.

In 2010 is het emissiebeheerplan vastgesteld en wordt het rioleringsbeleid van Rijnland geactualiseerd (nota emissiebeheer riolering).

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

Bereikbaarheidsvisie "Zuid-Kennemerland, bereikbaar door samenwerking"

Deze visie is door de gemeenten in Zuid-Kennemerland (Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort) is in samenwerking met de Kamer van Koophandel in december 2010 vastgesteld.

De in de visie benoemde bereikbaarheidsopgave omvat het aanhaken van Zuid-Kennemerland op landelijke netwerken, het waar mogelijk leiden van het doorgaand autoverkeer langs stad en woonkernen, het laten doordringen van hoogwaardig openbaar vervoer tot diep in het centrum van de regio, het ontvlechten van verkeersstromen, het optimaal benutten van bestaande netwerken, het verminderen van leefbaarheidsproblemen als gevolg van verkeer en het inspelen op de ruimtelijke en economische dynamiek in de omgeving.

De visie bevat drie speerpunten:

- een volwaardige ringstructuur voor de auto rond de regio.
Hieronder valt de verbinding tussen de N205 en de N206 (de NOG, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, bij ons bekend als de Weg Bezuiden Bennebroek),



- die moet zorgen voor ontlasting van de woonkernen in het zuidelijke deel van de regio en voor het ontsluiten van de Westflank Haarlemmermeer (o.a. N201);
- een volwaardige ringstructuur voor de auto rond Haarlem.
Aan de westkant heeft Haarlem de Westelijke Randweg, maar aan de zuid- en oostkant van de stad ontbreekt een volwaardige ring. Gepleit wordt voor het sluiten van de ring door aanleg van de zogenaamde Mariatunnel als schakel tussen – grofweg – de Randweg en de Schipholweg, en van het doortrekken van de Haarlemse Prins Bernhardlaan naar de Waarderpolder;
 - hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in regio.
Hieronder vallen het opwaarderen van het tracé van de Zuidtangent in de Haarlemse binnenstad, inclusief de Spaarnepassage, het anticiperen op noodzakelijke HOV-verbindingen naar de Westflank van Haarlemmermeer en het realiseren van HOV langs de A9 richting Schiphol en Amsterdam.

2.2.4 Gemeentelijk Beleid

Collegeakkoord 2010 – 2014

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

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

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

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

Wonen

Heemstede bestaat voor de helft uit woonwijken en voor de helft uit groene gebieden. Het uitgangspunt is dat bij de verbetering van het woningaanbod deze kenmerkende stijl bewaard blijft. Dat wil zeggen dat het college streeft naar wijken met

eengezinswoningen met voldoende (privé) groen en dat in de gebieden met veel groen alleen vervanging van huidige bebouwing mogelijk is. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, richt het college zich op het realiseren van woonvoorzieningen voor senioren. Zo blijft het groene en dorpse karakter van Heemstede behouden.

Voorzieningen

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

Duurzaamheid

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

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

Economie, werk en inkomen

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

Verkeer

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

Algemene beleidsuitgangspunten voor de bestemmingsplannen in Heemstede

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

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing
- Horecabeleid
- Bedrijven



- Dakkapellen
- Dakterrassen
- Beleid voor seksinrichtingen
- Woningen
- Ondergronds bouwen vastgelegd
- Bomen en laanbeplanting

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 lange-termijnvisie vorm aan de hand van de invalshoeken wonen, werken en welzijn.

Met de invalshoek 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerd, 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, en 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 5 winkelcentra waaronder het buurtwinkelcentrum aan de Jan van Goyenstraat. 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 behorende uitstraling, de gemeente is verantwoordelijk voor een inrichting van de openbare ruimte die daarbij past. Enige jaren geleden is de Jan van Goyenstraat dan ook heringericht.

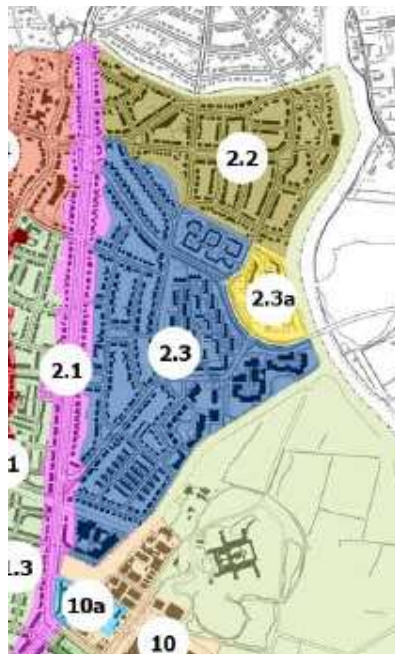
De invalshoek 'welzijn' is er in de eerste plaats op gericht om te voorkomen dat Heemstedse inwoners maatschappelijk in een achterstandssituatie belanden of sociaal buiten de gemeenschap komen te staan. Daarnaast bestaat de wens van de gemeente om voorwaarden te scheppen voor de aanbieder en instandhouding van een breedgeschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Hierdoor ontstaat een goede en duurzame sociale infrastructuur met voldoende mogelijkheden voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting.

De gemeente heeft in de periode 2006–2010 een aantal speelterreintjes opgeknapt alsmede nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd aan de hand van de voorstellen uit de Nota Speelvisie Heemstede september 2006. Op basis van deze speelvisie en de

op 15 december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Jeugd en Onderwijs zal de leeftijdsopbouw in de wijken worden gemonitord en worden ingespeeld op de vraag van kinderen en jongeren, waarbij zo nodig de speellocaties worden aangepast aan leeftijdsopbouw en behoefte. Aanvullend hierop zal de gemeente enkele aanvullende voorzieningen aanleggen voor jongeren zoals de skatebaan op het gemeentelijk sportpark en het speelbos in Park Meermond.

Welstandsnota

Het grondgebied van de gemeente Heemstede is in de Welstandsnota Gemeente Heemstede (mei 2004, laatste wijzing maart 2011) opgedeeld in diverse gebieden met ieder een eigen karakteristiek. De volgende deelgebieden hebben betrekking op het plangebied van bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost":



- Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef (2.1);
- Schilderswijk (2.2);
- Componistenwijk (2.3);
- Locatie Spaarne Ziekenhuis (2.3a);
- Bedrijventerreinen (10);
- Plan Watertoren (10a).

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

Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipper Dreef (gedeeltelijk)

Van deelgebied 2.1 valt alleen de oostzijde van de Heemsteedse Dreef, voor zover gelegen ten noorden van de Zandvaart, binnen dit bestemmingsplan.

De lineaire, noord-zuid gerichte Heemsteedse Dreef vormde het hoofdelement in het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en Th.J. Cuypers uit 1912. Deze strakke noord-zuidas is een opmerkelijk en karakteristiek structurelement. De weg, in 1918 begonnen en in 1932 geopend, is een belangrijke schakel tussen Haarlem en de Zuidhollandse bollenstreek. De as wordt in de lengterichting doorsneden door een brede groene middenberm. Een bijzonder element is de Zandvaartbrug (1929).



De bebouwing bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemstedse type': dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. Ze dateren vooral uit de periode 1925 – 1940: de tijd waarin Heemstede zich ontwikkelde op basis van het stedenbouwkundig plan van J. Stuyt en Th.J. Cuypers. Het zijn relatief forse, formele bouwmassa's die in maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering een duidelijke verwantschap met elkaar hebben. De architectuur kenmerkt zich door een strakke baksteenarchitectuur, markante pannendaken, ruime overstekken, erkers, balkons of loggia's en grote vensterpartijen die in hout of in staal zijn uitgevoerd. Als bouw materiaal is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. Vooral de opvallend forse pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde gebakken pannen. Soms komt een riet gedekte kap voor. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd.

Een belangrijk structurelement vormen de groene voortuinen en de erfafscheidingen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen. Zij versterken de lineaire karakteristiek van de as en maken de scheiding tussen de voortuinen en de openbare straat herkenbaar.

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

Schilderswijk

De wijk is grotendeels in de eerste helft van de 20ste eeuw tot stand gekomen op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912). De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een overwegend geknikt en gebogen stratenpatroon in min of meer symmetrische opzet.

De bebouwing, overwegend twee bouwlagen en een kap, bestaat voornamelijk uit ruim opgezette woningen in de vorm van vrijstaande, dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen. Veel vrijstaande woonhuizen zijn gesitueerd op royale kavels en bezitten een villa-achtige uitstraling met bijzondere architectonische kwaliteit.

Als bouw materiaal is steeds gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen (gevels), hout (kozijnen) en (gebakken) pannen of riet (daken). De gevelwanden bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, loggia's, kroonlijsten en ruime overstekken. Er is aandacht voor decoratieve details in de vorm van houten en gemetselde gevelversieringen en decoratieve ingangspartijen. De opvallend forse, markante (samengestelde) pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd. In de Jan van Goyenstraat bevindt zich een klein winkelcentrum met winkel-woonhuizen.

Bijzondere elementen zijn de Bronsteevijver, het houten verenigingsgebouw van de Koninklijke Roei- en Zeilvereniging Het Spaarne aan het Marisplein (1927) en drie monumentale bruggen met sculpturen van de Heemstedse beeldhouwer H.A. van den Eijnde (ca 1930).

Het welstandbeleid is gericht het behoud en versterken van de belangrijkste villa-parkachtige karakteristieken. Hierbij gaat het onder andere om het handhaven van de hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing, het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing en het handhaven en herstellen van begeleidende groenstructuren.

Componistenwijk (gedeeltelijk)

Van deelgebied 2.3 valt het meest zuidelijke deel (project Havendreef) niet binnen dit bestemmingsplan.

Het stratenplan van het gebied tussen de Heemsteedse Dreef, de Wagnerkade en de Van Brücken Focklaan dateert uit het begin van de jaren 30 en is gebaseerd op het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers uit 1912. De straten bestaan voornamelijk uit lange, evenwijdig aan de Heemsteedse Dreef lopende noord-zuidverbindingen en kortere oost-weststraten.

Het Sweelinckplein en het Richard Holplein vormen twee plantsoenachtige pleinen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit dubbele of meer onder één kap gebouwde eengezinswoningen ter hoogte van twee bouwlagen. Langskappen overheersen. Het zogenoemde 'Heemsteedse type' komt vaak voor. Het zijn relatief forse, formele bouwmassa's die in maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detailering een duidelijke verwantschap met elkaar hebben. Als bouw materiaal is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. De gevelwanden, meestal opgetrokken in een strakke baksteenarchitectuur, bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, loggia's, kroonlijsten, ruime overstekken en gootklossen. De vensterpartijen zijn groot en uitgevoerd in hout of staal. De markante (samengestelde) pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde gebakken pannen. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd. Tussen de Johan Wagenaarlaan, Johannes Verhulstlaan en Mozartkade ligt een complex eengezinswoningen uit 1951-52 dat kleiner van afmeting is. Bovendien zijn de woningen over het algemeen aaneengebouwd. Kenmerkend is de strokenverkaveling van de woningwetwoningen: de koppen van de bouwblokken staan haaks op de straat waardoor relatief ruime groengebieden tussen de bouwblokken ontstaan. De verschijningsvorm en kleur- en materiaalgebruik van de woningen is traditioneel.

Het stedenbouwkundig plan van de voormalige Schouwbroekpolder (het gebied ten oosten van de Wagnerkade en de Van Brücken Focklaan) dateert uit de jaren zestig en zevenzig en weerspiegelt de toenmalig gangbare stedenbouwkundige opvattingen. De geschakelde eengezinswoningen in de Frans Lehár laan (1971) staan in strokenverkaveling met veel openbaar groen rond de bouwblokken. De zadeldaken hebben de nok evenwijdig aan de straat. Het complex Strawinskylaan (1972) bestaat uit merendeels geschakelde eengezinswoningen op verspringende rooilijnen. Opvallend zijn de lessenaarsdaken met de gemetselde schoorstenen. Zowel het complex Frans Lehár laan als het complex Strawinskylaan bezitten vanwege hun situering en wijze van verkavelen een sterk besloten en geheel eigen karakter. Dat



eigen karakter geldt eveneens voor grootschalige complexen zoals het voormalige Spaarne Ziekenhuis en het appartementencomplex (terrasflats) De Spaarneborgh (1978).

Het welstandsbeleid is gericht op het behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

Bedrijventerreinen (gedeeltelijk)

Van deelgebied 10 valt slechts de noordzijde van de Cruquiusweg en de westzijde van de Nijverheidsweg binnen dit bestemmingsplan.

Het gebied tussen Heemsteeds Kanaal, Landgoed Hageveld, sportvelden en de Cruquiusweg maakt deel uit van een bedrijventerrein. De watertoren, de koepel van Hageveld en villa 't Clooster vormen markante zichtlijnen.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Parallelweg, Nijverheidsweg en Van den Eijndekade. Er is een doelmatige, rechtlijnige verkaveling. De rooilijnen zijn min of meer recht met uitzondering van de bebouwing langs de Parallelweg waar sterk verspringende rooilijnen overheersen.

De bedrijfsbebouwing is meestal vrijstaand en langgerekt. De massa van de gebouwen wisselt. De bebouwing is utilitair en eenvoudig. Kwalitatieve accenten zijn soms aanwezig langs de Parallelweg. De bedrijfsgebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen en zijn meestal plat afgedekt. De materialen bestaan uit (lichtgekleurde) baksteen, beton, plaatmateriaal, damwandprofielen. Er zijn veel blauwe en rode kleuraccenten. Het maaiveld is in gebruik als weg, als parkeerterrein en voor bedrijfsreclame en -vlaggen.

Het handhaven en stimuleren van een basiskwaliteit zijn uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Als belangrijke toegangsweg tot Heemstede heeft de zone langs de Cruquiusweg extra aandacht.

Plan Watertoren

Dit grotere herontwikkelingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke structuur en karakteristiek. Omdat de bestaande welstandsnota hier geen criteria voor kon bieden, heeft de gemeenteraad in oktober 2004 nieuwe welstandscriteria vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de plandelen "Raster", "Schip + Accent" en "Park Noord + Park Zuid".

Plandeel Raster – De bebouwing en omgeving hebben een architectonische samenhang. De semi-openbare ruimte in dit plandeel is volledig op het dek van het half verdiepte parkeersouterrain gesitueerd en heeft een gevoelsmatig besloten karakter. De gestapelde appartementen ogen binnen de woongebouwen als eenheid met een eenduidige materialisering en bijzondere kwaliteit.

Per woningtravee zijn de gebouwdelen afgewerkt met een lessenaarsdak. Het gebruikte materiaal is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving, met name de Heemsteedse Dreef en de kleuren zijn terughoudend.

Plandeel Schip + Accent – Tussen het plandeel Schip en Accent bestaat een architectonische samenhang. Het gebruikte materiaal is traditioneel (baksteen, hout, staal, gebakken pannen, verticaal). De parkeersouterrains zijn niet primair zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De woongebouwen vormen een architectonische eenheid en de kleuren zijn terughoudend. De woongebouwen zijn voorzien van een plat dak.

Plandeel Park Noord + Park Zuid – De positionering van de zes solitaire woongebouwen ten opzichte van de lege oost-west-as en de markante watertoren is karakteristiek. Binnen de stedenbouwkundige eenheid bestaat architectonische samenhang. Maat en schaal van de woongebouwen zijn aan elkaar gerelateerd en de plint is over een bouwlaag afleesbaar middels materialisering en/of accentuering. Privé-buitenruimten komen slechts incidenteel voor. De materialisering en detaillering zijn eenduidig en kleuren zijn terughoudend.

Locatie Spaarne Ziekenhuis (Belle Rive, Watermuziek)

Dit grotere herontwikkelingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke structuur en karakteristiek. Omdat de bestaande welstandsnota hier geen criteria voor kon bieden, heeft de gemeenteraad in september 2004 nieuwe welstandscriteria vastgesteld. In verband met latere wijzigingen wat betreft woningtypologieën en woningaantallen in het noordelijke plandeel (dat sindsdien Watermuziek heet) hebben burgemeester en wethouders in oktober 2011 voor dat deel een omgevingsvergunning afgegeven en zijn de welstandscriteria op de gewijzigde situatie afgestemd. In de welstandscriteria is een overkoepelende visie op bebouwing en woonomgeving beschreven en daarnaast is onderscheid gemaakt tussen de plandelen “Villa-buurt”, “Dagziekenhuis”, “Appartementen”.

Eén terrein, twee sferen – Het plan is erop gericht het gebied in zijn totaliteit te laten beleven. Door Het Spaarne meer bij het geheel te betrekken en zelfs een nieuwe vaart te graven, wordt het water sfeerbepalend in grote delen van het terrein. Vooral in het zuidelijke deelgebied wordt een parkachtige omgeving gemaakt over een grote breedte aan Het Spaarne. Door dit park ligt een verbindende wandelweg, die de zuidzijde van het plangebied, met dagziekenhuis en appartementen, verbindt met de noordzijde, de villabuurt in het groen.

De villabuurt sluit vrijwel letterlijk aan op de villabuurt aan de noordzijde van het plangebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door veel grootschaliger bebouwing in het groen, zoals Spaarneborgh. In het plangebied is een overgang tussen beide randen voorzien door aan de noordzijde een villabuurtje toe te voegen, dat aan de overzijde van de nieuwe vaart, via een aantal middelhoge paviljoens, overgaat in een aantal torenvormige gebouwen, die ongeveer de hoogte van Spaarneborgh hebben.

De ontwerpen voor de bebouwing zullen zich kenmerken door een nadrukkelijke verbondenheid met hun omgeving. De setting van de gebouwen (aan het water, aan het laantje, aan het park, aan de wandelpaden, rondom het parkeerplein) bepaalt voor een groot deel het karakter van de architectuur. Op die manier zal het terrein



zich voegen tussen de, op zich zeer verschillende buurten eromheen, maar ook als een duidelijke eenheid te ervaren zijn.

Villabuurt – Op het villabuurtje is de omschrijving van de villa's in de omgeving uit de welstandsnota van toepassing. De villa's, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen zijn van het 'Heemstedse type', waarbij het in principe gaat om ensembles van woningen in een samenhangende architectuur, die per type zijn uitgewerkt en gedetailleerd. Het is hier dus nadrukkelijk de bedoeling een samenhangend buurtje van verschillende woningen te maken. Uitgezonderd de patio-woningen hebben de woningen een markante derde bouwlaag. In de traditionele Heemstedse type is dit een kap met een mooi gedetailleerd overstek, in een moderne interpretatie kan de woning ook op een andere manier een bijzondere bovenste laag als bovenbeëindiging hebben. Groene voortuinen en erfafscheidingen maken integraal onderdeel uit van de ontwerpen en de woningen zijn opgebouwd in traditionele materialen, baksteen, hout, staal, zink en gebakken pannen. Bij de woningen langs de Bronsteevaart wordt door middel van een gebouwd hoogteverschil de privacy in de tuin gewaarborgd. Aan Het Spaarne wordt de villabuurt afge-rond door een viertal vilaa's in het riet.

Ziekenhuis – Door de verbouwing en renovatie is een nieuw gevelbeeld ontstaan, dat meer verfijnd is. Ook zijn zaken toegevoegd, zoals een nieuw trappenhuis, ten behoeve van het zelfstandig functioneren. Het gebouw is daardoor kleinschaliger en vriendelijker van uitstraling en functioneert het goed in het nieuwe, parkachtige woonmilieu. De nieuwe kliniek aan de waterzijde is vier bouwlagen hoog en aan de nieuwe vaart niet hoger dan drie bouwlagen, waardoor een mooie overgang naar de villabuurt kan worden vormgegeven.

Appartementen – In het verlengde van het ziekenhuis wordt een drietal appartementengebouwen gebouwd. Deze gebouwen verspringen in hoogte, zodat ze deels op dezelfde hoogte op het ziekenhuis aansluiten. Hierdoor ontstaat als het ware een band van bebouwing die aansluit op de ligging aan de César Francklaan, en twee bijzondere ruimtes omsluit; een parkeerplein en het park aan Het Spaarne. Deze bebouwing verspringt van hoogte en sluit daarmee aan op de omgeving, met hoogtepunten op de zichtlijnen op langere afstand.

Het appartementengebouw aan de westzijde van het ziekenhuis sluit aan op de lagere vleugel en wordt dan een laag hoger in het grootste deel. Daarmee omarmt het gebouw samen met het ziekenhuis het parkeerplein. Een plein met bomen waaraan zoveel mogelijk de entrees en de levendige functies van de gebouwen zijn georganiseerd. Het appartementengebouw zal een bijzondere plintfunctie hebben, die uitgedrukt wordt in de architectuur, bijvoorbeeld door een grotere plinthoogte en een arcade aan de pleinzijde. Het gebouw heeft een architectonisch uitgewerkte dakrand. Lifthoeken en andere technische voorzieningen op het dak worden zodanig gemaakt dat zij onderdeel zijn van de bouwmassa en niet als zodanig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De architectuur van het gebouw wordt bepaald door de ligging aan de groen omzoomde César Francklaan en aan het dag-ziekenhuis. De plint van het gebouw staat direct in de groene ruimte: Hier wordt

een helder ontworpen overgang gemaakt, waarbij de eventuele buitenruimten worden vormgegeven als onderdeel van het gebouw, wellicht door middel van een (klein) hoogteverschil. De wijze waarop buitenruimten en zonwering worden opgelost zijn aanleidingen voor de architectuur.

De twee appartementen aan de zuidzijde van het dagziekenhuis zijn opgebouwd uit twee delen, een lager deel dat ongeveer dezelfde hoogte heeft als de zuidzijde van het ziekenhuisgebouw en een hoger deel dat 10 bouwlagen heeft en daarmee iets hoger is dan Spaarneborgh. Deze hoogtesprong zorgt er voor dat het gebouw kan bestaan uit twee verticale bouwmassa's van verschillende hoogte, die tegen elkaar kunnen staan en verspringen of bijvoorbeeld iets uit elkaar zijn geschoven en gekoppeld worden door bijvoorbeeld een trappenhuis. De hoogte van de gebouwen vertaalt zich in bijzondere massa's door hun smalle, verticale opbouw (2 woningen per laag). De twee hoge bouwmassa's staan in de zichtlijn vanaf Schalkwijk aan de overzijde van de Schouwbroekerbrug en vanaf de Johan Wagenaarlaan. Hier vormen ze landmarks, minder hoog, maar vooral ook veel minder breed dan het vroegere beddenhuis en daarmee ook veel bijzonderder. De entrees van beide gebouwen liggen aan de bijzondere openbare ruimte in het park aan Het Spaarne. Eén van de gebouwen staat aan het parkeerplein en heeft daar een plint met een tweede entree, die doorzicht biedt naar de andere entree aan het park. De gebouwen staan in het groen en maken daar optimaal gebruik van. De plint van het gebouw staat direct in de groene ruimte: hier wordt een helder ontworpen overgang gemaakt, waarbij de eventuele buitenruimten worden vormgegeven als onderdeel van het gebouw, wellicht door middel van een (klein) hoogteverschil. De architectuur van het gebouw wordt bepaald door de ligging aan de groen omzoomde César Francklaan en aan het dagziekenhuis. De wijze waarop buitenruimten en zonwering worden opgelost zijn aanleidingen voor de architectuur. De gebouwen hebben een architectonisch uitgewerkte dakrand. Liftopbouwen en andere technische voorzieningen op het dak worden zodanig gemaakt dat zij onderdeel zijn van de bouwmassa en niet als zodanig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het dak van de parkeergarage wordt voor zover dit buiten het gebouw uitsteekt onderdeel van het parkontwerp. De entree van de parkeergarage wordt in principe ontworpen als onderdeel van de plint.

Inrichting woonomgeving – De orthogonale ordening van de diverse bouwdelen vormt het belangrijkste kenmerk van de compositie van het geheel. Alles bij elkaar is, gekoppeld aan de uiteenlopende bestemmingen van de gebouwen, een grote variatie in de volumes en hun onderlinge posities ontworpen. De inrichting van de omgeving zoekt het evenwicht tussen het voortzetten van de orthogonale lijnen ten dienste van het parkeerplein, de tuinachtige plekken en de entreeruimten voor de appartementengebouwen en een lossere plaatsing van bomen, solitair en in groepen en een vrijer verloop van wandel- en fietspaden. De César Francklaan heeft in 2010 een bredere middenberm en bredere zijbermen met laanbeplanting gekregen en loopt, door de ruime boog die de laan maakt, als een soort parkway vrij tussen bestaande en toekomstige hoge gebouwen door.

Om de diverse delen van het gebied nauw te laten samenhangen zal een beperkt aantal materialen worden gebruikt. Aansluitend op het karakter van het gebied zijn



dat gebakken klinkers voor de bestrating, met split afgewerkte parkverharding, metselwerk muurtjes, hagen en dergelijke.

Het beeld van de lusvormige Hendrik Andriessenlaan, met een bescheiden profiel, sluit aan bij het kenmerkende villamilieu van Heemstede. Dat vraagt om ruimte voor het groen in de tuinen, een zorgvuldige overgang openbaar-privé door hagen langs de voortuinen en tuinmuren bij zijtuinen waar privacy in het geding is. Tuinen die aan het water grenzen worden afgezoomd door een brede plasberm met riet, met daarin een bij de bouw op te leveren vlonder als enige toelaatbare voorziening. De appartementengebouwen staan zo veel mogelijk in het groen. Er worden geen tuinen in aansluiting op deze woningen uitgegeven.

Het beeld van het parkeerplein wordt mede bepaald door een groot aantal bomen en de afzoming met hagen.

Milieubeleidsplan 2008 – 2012

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. Het milieubeleidsplan is gericht op 4 thema's: gemeentelijke speerpunten (voorbeeldfunctie, duurzame ontwikkeling en afval), ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, beheer en mobiliteit. In de uitwerking hiervan zijn de belangrijkste raakvlakken met het VGRP+:

- het handhaven van een goede bodem- en oppervlaktewaterkwaliteit;
- het beschermen van de natuur en de bodem;
- het voeren van een duurzaam bouwbeleid;
- het minimaliseren van de kansen op blootstelling aan gevaarlijke stoffen.

Grondwaterbeheerplan

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

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

Bij de maatregelen die de gemeente in openbaar terrein uitvoert is steeds het uitgangspunt gehanteerd dat het uiterste wordt gedaan om tot ontwatering van een zo groot mogelijk gebied te komen, rekening houdend met risico's voor funderingen en terreinverzakkingen. Daarnaast is de gemeente aanspreekbaar voor haar burgers als adviseur voor het treffen van maatregelen op particulier terrein. Het plan onderscheidt acht aandachtsgebieden. Dit betreft gebieden met structureel een hoge grondwaterstand en/of gebieden met klachten van grondwateroverlast. Twee van

deze wijken zijn inmiddels grotendeels voorzien van drainage (de omgeving Zandvoortselaan en de Geleerdenwijk). Het plan voorziet in het meenemen van drainage in een aantal riolerings- en andere projecten in de aandachtsgebieden.

Groenstructuurvisie Heemstede

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

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

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

Verkeersnota “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 ligt de nadruk op de afwikkeling van het verkeer. Hiervoor worden de verschillende verkeersstromen waar mogelijk van elkaar gescheiden. De inrichting van gebiedsontsluitingswegen is in het algemeen gericht op een vlotte en veilige doorstroming op de wegvakken en uitwisseling op de kruispunten. Binnen de bebouwde kom bedraagt de maximumsnelheid op gebiedsontsluitingswegen 50km/h. Op de kruispunten zijn er specifieke voorrangsregelingen, voetgangersoversteekplaatsen, fietspaden, verkeerslichten en rotondes. Op de wegvakken en kruispunten ontbreken de drempels vanwege de doorstroming van het verkeer. 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 bin-



nen 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, et cetera. Om dit te benadrukken geldt er een maximumsnelheid van 30km/h, zijn er drempels en versmallingen, 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 een aparte nota over het fietsverkeer in Heemstede opgesteld. 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 detailaanpassingen aan de infrastructuur.

Nota Wmo / lokaal gezondheidsbeleid

Wmo

Op 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ingevoerd. In deze wet zijn de Welzijnswet en de Wet voorzieningen gehandicapten opgegaan. De Wmo heeft de gemeenten verantwoordelijk gemaakt voor de maatschappelijke ondersteuning van mensen, met als doel dat zij (ongeacht of zij een beperking hebben) kunnen participeren in de samenleving. Het gemeentelijke beleid op dit gebied is vastgelegd in de nota Wmo/lokaal gezondheidsbeleid.

Voor de uitvoering van verschillende onderdelen van de Wmo is nieuw beleid ontwikkeld, zoals de ondersteuning van mantelzorgers, de ontwikkeling van het Centrum voor Jeugd en Gezin en de uitvoering van de hulp bij het huishouden. In regi-

onaal verband zijn onder andere afspraken gemaakt over maatschappelijke opvang, verslavingszorg en preventieve geestelijke gezondheidszorg activiteiten. De doelstellingen van het vastgestelde beleid zijn:

- het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van de Heemstedse inwoners;
- het bieden van ondersteuning aan Heemstedse inwoners die door fysieke, psychische of sociale oorzaken in een kwetsbare positie verkeren.

Gezondheid

Op het gebied van gezondheid sluit het gemeentelijke beleid aan bij het rijksbeleid. De vijf landelijke speerpunten om de volksgezondheid te verbeteren zijn: overgewicht, diabetes, depressie, roken en schadelijk alcoholgebruik (nota "Gezondheid dichtbij"). Het kabinet legt daarbij het accent op bewegen. Sport en bewegen in de buurt staat hoog op de prioriteitenlijst. Ook staat het kabinet voor eigen verantwoordelijkheid en eigen kracht van mensen. Dat geldt ook voor het thema gezondheid.

Nota "Jeugd en Onderwijs in Heemstede"

In 2011 is de gemeentelijke nota Jeugd en Onderwijs in Heemstede vastgesteld. De centrale doelstelling van het Heemstedse jeugd- en onderwijsbeleid is: de jeugd optimale kansen geven om op te groeien, zich te ontwikkelen en te ontplooiën zodat zij nu en later actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Hierbij is aangesloten bij het concept van de Pedagogische civil society. In dit concept is de sociale samenhang cruciaal voor het opgroeien en opvoeden van kinderen en is het essentieel om de kracht van netwerken rond het kind en het gezin te versterken. Het Heemstedse jeugd- en onderwijsbeleid omvat vijf thema's: opvoeden & opgroeien, gezondheid, onderwijs & opvang, vrijetijdsbesteding en jeugdparticipatie. Onderdelen van de Nota "Jeugd en Onderwijs in Heemstede" die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening binnen het plangebied worden hieronder kort toegelicht.

Onderwijs & opvang

Het Nederlandse onderwijsbeleid is erop gericht jongeren een optimaal opleidingsniveau te geven. En zo een bijdrage te leveren aan het welzijn en de welvaart van de Nederlandse bevolking. Het is de wettelijke taak van gemeenten om te zorgen voor voldoende en adequate huisvesting van het onderwijs. In het onderhavige gebied is sprake van een school voor primair onderwijs: de Prinses Beatrixschool, Von Brucken Focklaan 2.

In het plangebied bevinden zich ook drie locaties voor kinderopvang: Buitenschoolse opvang Les Petits, Von Brucken Focklaan 2, Peuterspeelzaal Les Petits Pinkeltje, Von Brucken Focklaan 2 en Peuterspeelzaal de Klimappel, Franz Schubertlaan 37a. In de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen staan kwaliteitseisen waaraan de kinderopvang moet voldoen. Gemeenten zijn op grond van deze wet verantwoordelijk voor toezicht op en handhaving van de kwaliteit van kinderopvangorganisaties, gastouders en peuterspeelzalen. De gemeente is op het gebied van het peuterspeelzaalwerk een proces gestart gericht op het realiseren van meer sa-



menwerking tussen de verschillende peuterspeelzaalorganisaties, kinderopvang en onderwijs en een multifunctioneler gebruik van de accommodaties.

Vrijtijdsbesteding

Een positieve vrijetijdsbesteding kan in belangrijke mate bijdragen aan de fysieke, psychosociale en emotionele ontwikkeling en gezondheid van jongeren. In hun vrije tijd kunnen jongeren doen wat ze leuk vinden, ontdekken waar ze goed in zijn en vaardigheden ontwikkelen. Onderdeel hiervan is sport- en beweging. In het plan-gebied bevinden zich op diverse locaties speelvoorzieningen of is informeel spelen mogelijk. In de Nota speelvisie wordt hier nader op ingegaan. Verder bevindt zich het plangebied: Koninklijke Roei- en Zeilvereniging Het Spaarne, Marisplein 5, sportzaal GSV-Centrum, Franz Schubertlaan 37 en sportzaal "De Spaarneborgh, Offenbachlaan 1.

Kadernota Sport en Bewegen

Het gemeentelijk sportbeleid is neergelegd in de nota Sport en Bewegen in Heemstede (2008) en de nota Subsidie- en tarievenbeleid sport (2009). Doelstelling van het Heemsteedse beleid is: "De gemeente Heemstede streeft naar het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van alle Heemsteedse inwoners en biedt hiervoor de voorwaarden".

Sport heeft duidelijke raakvlakken met jeugd, gezondheidszorg, vrijwilligerswerk, ouderen en onderwijs, maar is op nog veel meer terreinen aanwezig. Sport wordt door de gemeente niet alleen gezien als doel op zich, maar ook – en voornamelijk – als middel om via een integrale aanpak andere effecten te bereiken: sociale participatie, gezondheid en persoonlijk welzijn. De gemeente biedt de voorwaarden, zodat de Heemsteedse inwoners de keuze kunnen maken voor een actieve, sportieve en gezonde levensstijl. Hiermee wordt aangesloten bij het rijksbeleid zoals verwoord in de beleidsbrief "Sport en bewegen in Olympisch perspectief" (2011). Uitgangspunt van het landelijke beleid is het bevorderen van sport en bewegen als bijdrage aan een gezondere levensstijl. Onderdeel hiervan is het stimuleren van sport- en beweegactiviteiten in de buurt.

In 2011 is de uitvoering van het vastgestelde beleid betreffende de optimalisering van het gemeentelijk sportpark (stimuleren multifunctionaliteit) en omgeving hiervan (verkeersmaatregelen) afgerond. De openstelling, het gebruik en de toegankelijkheid van het sportpark voor niet-verenigingsleden is vergroot. Dit in aanvulling op de aanpak van knelpunten op het gebied van velden op het gemeentelijk sportpark die in 2010 is afgerond. Met de recente renovatie en upgrading van het zwembad Groenendaal is er weer sprake van een zwembad in Heemstede dat de komende jaren kan concurreren met baden in de wijde omgeving. Met het oog op het grote aantal mensen dat ongeorganiseerd sport en beweegt streeft de gemeente er tevens naar de mogelijkheden voor het (veilig) sporten en bewegen in de openbare ruimte te vergroten. Met als doel op deze wijze de voorwaarden te optimaliseren om mensen aan te zetten tot sport en beweging.

Spelen is behalve leuk en uitdagend ook heel belangrijk voor de lichamelijke, geestelijke en sociale ontwikkeling van kinderen. De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor het bieden van de benodigde speelruimte en speelvoorzieningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “formele speelruimten” zoals speelplaatsen en trapveldjes en “informele speelruimten” zoals spelen op straat, in het bos of op grasvelden zonder voorzieningen.

Hiernaast zijn de speelplaatsen en aanwezige toestellen beoordeeld op speelwaarde / uitdaging en veiligheid. Bekende verzoeken aan de gemeente voor de aanpassing van speelvoorzieningen zijn ook betrokken bij de planning. In de periode tussen 2005 en 2010 is de spreiding van de speelplaatsen en toestellen aangepakt om tot een optimale dekking te komen.

[illegible]

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+ bevat de strategie en het beleid op het gebied van riolering, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Daarnaast bevat het plan uit te voeren onderzoeken, hoe er beheerd wordt en het bevat een overzicht van uit te voeren projecten en maatregelen voor de nabije toekomst.

Er zijn naast het grondwaterbeheerplan nog andere plannen en beleidsstudies (onder andere een baggerplan, groenstructuurvisie, structuurvisie en een verkeersplan) die raakvlak hebben met het watersysteem.



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 verassingen zoveel mogelijk vermeden en wordt de snelheid van afhandeling bevorderd.

De beleidskaart Archeologie is gemaakt op basis een inventarisatie van het bodemarchief van Heemstede. Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemverstorende activiteit (zie ook paragraaf 2.4.1).

Gemeentelijke monumenten

Op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 heeft de gemeente een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument.

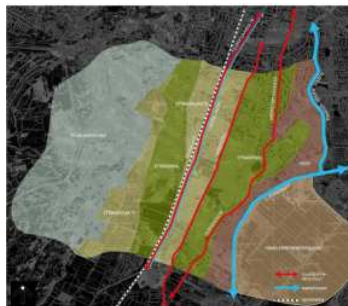
De in het plangebied aanwezige monumenten zijn benoemd in paragraaf 2.4.3.

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 goeude 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 "Woonwijken noordoost". 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

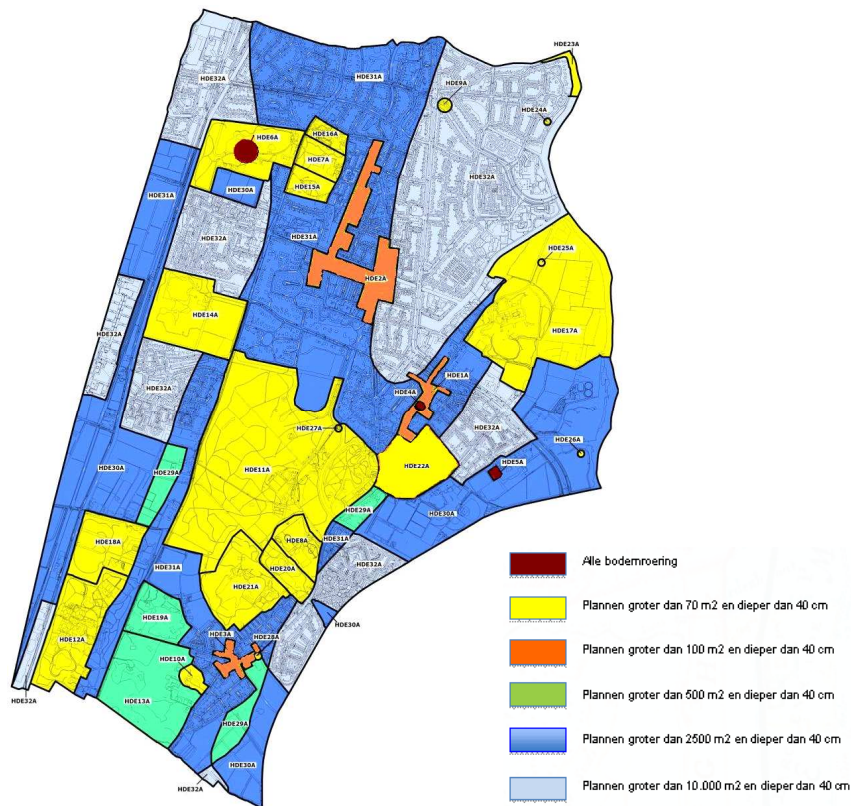
In het plangebied liggen diverse deelgebieden, waarbinnen zich archeologische waarden kunnen bevinden.

Recent verstoord gebied op de strandvlakte (overgrote deel van het bestemmingsplangebied)

Gebied gelegen op de strandvlakte zonder (bekende) archeologische waarden waarvan bekend is dat de ondergrond in het recente verleden is verstoord.

Galgenveld (hoek Spaarne – Crayenestervaart)

De vaste galg bevond zich meestal op een strategische plek aan de rand van het rechtsgebied. Een dergelijke locatie was vooral bedoeld om bezoekers te laten weten dat de wet hier serieus genomen diende te worden. De keuze voor het galgenveld te Heemstede is dan ook niet verwonderlijk. Nieuwkomers over het water konden zo bij binnenkomst van het gebied zien wat hun te wachten stond als zij zich niet aan de regels hielden. De daadwerkelijke executie vond overigens vermoedelijk plaats in het centrum van Heemstede, voor de ogen van de inwoners. Het lijk werd vervolgens vervoerd naar het galgenveld en weer opgehangen, waar het na verloop van tijd in de daaronder liggende galgenput viel. Omdat de exacte locatie vooralsnog onbekend is staat het voormalige Galgenveld op de kaart ruim aangegeven. Het terrein was waarschijnlijk veel kleiner.



Archeologische waardenkaart Heemstede



Huis Bronstee (César Francklaan nabij Heemsteedse Dreef)

De buitenplaats Bronstee wordt voor het eerst vermeld in de jaren dertig van de 17e eeuw. Aan het einde van de 19e eeuw is de buitenplaats verdwenen. De Bronsteeweg verwijst nog naar de locatie van de voormalige buitenplaats. Veel is over de ontwikkeling van deze buitenplaats niet bekend. Vanwege de geringe beschikbare informatie en de compacte recente bebouwing is bij deze buitenplaats enkel het huis (en niet het bijbehorende landgoed) op de kaart aangegeven.

Molen Schouwbroeker polder

Voormalige poldermolen, gelegen op de hoek van de Eerelmanstraat / Tooropkade. De molen is in het eerste kwart van de 20e eeuw afgebroken.

Recent verstoord gebied op de strandwal (zuidoostelijk deel van het bestemmingsplangebied)

Gebied gelegen op de strandwal zonder (bekende) archeologische waarden waarvan bekend is dat de ondergrond in het recente verleden is verstoord.

Historische bewoningsconcentratie Heemstede (hoek Nijverheidsweg – Cruquiusweg)

De oorsprong van de historische bewoningsconcentratie Heemstede gaat terug tot minimaal de 11e eeuw. Historisch kaartmateriaal laat zien dat de bewoning zich oorspronkelijk concentreerde langs de zogenoemde 'Voorwegh' en 'Achterwegh', twee noord-zuid (op de lijn van de strandwal) georiënteerde wegen. Met de komst van de Heren van Heemstede en de bouw van het slot aan het Spaarne zal in de bewoningskern naast de gewoonlijke activiteiten veel gespecialiseerde vormen van ambacht en nijverheid zijn ontstaan die in de behoeftes van de kasteelheren konden voorzien.

Aan de westzijde van de historische bewoningsconcentratie is in 1977 een waarneming gedaan waarbij restanten van een kelder, aardewerk en menselijk botmateriaal (1500–1850) zijn aangetroffen.

Het merendeel van het plangebied valt binnen het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede onder het regime: "plannen groter dan 10.000m² en dieper dan 40cm" (lichtblauw). Deze gebieden zijn recent verstoord en liggen niet op de strandwal. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend. Een klein deel van het plangebied valt in het regime "plannen groter dan 2.500 m² én dieper dan 40 cm" (donkerblauw). Deze gebieden liggen weliswaar op de strandwal, maar zijn in het recente verleden al verstoord zijn. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend.

Daarnaast kent het plangebied een drietal gebieden die vallen onder het regime "plannen groter dan 70 m² én dieper dan 40 cm" (geel). In deze gebieden gaat het om molens, buitenplaatsen of landgoederen op de strandwal en een galgenveld buiten de strandwal. Rondom buitenplaatsen is de grond over het algemeen onverstoord waardoor mogelijke archeologische waarden intact zijn gebleven. De landgoederen op de strandwal zijn ook van groot belang, omdat vroegere bewoning

hier veelal plaatsvond. Ook deze gebieden zijn in de meeste gevallen onverstoord. Tevens zijn er in deze gebieden archeologische waarden aangetoond.

Ten slotte kent het plangebied een locatie die valt onder het regime “plannen groter dan 100 m² én dieper dan 40 cm” (oranje). Het hierbij gaat om dorpskernen op de strandwal. Deze gebieden zijn van belang, omdat bewoning in deze gebieden al in het verre verleden aanwezig was.

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. Met gerichte maatregelen als een onderzoeksverplichting en een omgevingsvergunningenstelsel zijn de in de grond aanwezige archeologische waarden – voor zover mogelijk – in het bestemmingsplan voldoende beschermd.

2.4.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn in paragraaf 2.4.1 al uitgebreid aan de orde gekomen. Daarnaast maakt de Heemstedse Dreef en zijn omgeving 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. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige waarden.

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:

- Marisplein 5;
- Tooropkade 1.

Daarnaast zijn in het plangebied de volgende provinciale- en Rijksmonumenten aanwezig:

- Willem van der Veldekade 2;
- Marisbrug (J.H. Weisenbruchweg / Prins Mauritslaan over de Crayenestervaart);
- Crayensterbrug (Pieter de Hooghstraat / Willem de Zwijgerlaan);

- Bronsteebrug (Wagnerkade / Pieter de Hooghkade).

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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

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

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. Ruimtelijke projecten kunnen (zeer) moeilijk worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking, dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (het bevoegd gezag) een vergunning, als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd moet worden.

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

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. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een onthef-



ving volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)
- er geen alternatief is
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen. Voor de drie ontwikkellocaties die in het plangebied zijn gesitueerd zijn al vrijstellingen verleend. In het bestemmingsplangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of habitatrictlijngebied zijn gesitueerd. Er is geen sprake van de zogenoemde externe werking op natuurgebieden rond het bestemmingsplangebied. Voor het bestemmingsplan is voor zover bekend geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het opstellen van een flora- en faunaonderzoek is ook niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe bestemmingen zijn opgenomen.

2.6 Water

2.6.1 Ruimtelijk waterbeleid algemeen

Door klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking doen zich structurele veranderingen voor in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Dit zorgt dat een nieuwe aanpak van het waterbeleid noodzakelijk is.

Daarom sloten het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw". Twee jaar later werden de resultaten van een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek en van voortschrijdende kennis en inzicht vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

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

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



2.6.2 Ruimtelijk waterbeleid Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

De keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het hoogheemraadschap levert de gemeente deze gegevens aan, teneinde de hoofdwatertangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, in het bestemmingsplan te regelen en de bouw mogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen. Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van de watergangen, dienen in het plangebied te worden uitgesloten, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen etc.).

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij ons. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een

veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Door toename van het verharde oppervlak zal regenwater sneller afstromen naar het oppervlaktewater. Om problemen niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig. Daarom moeten er bij een toenemende verharding ook meer waterpartijen aangelegd worden. Het Nederlandse waterbeleid in de 21e eeuw heeft als uitgangspunt dat er meer ruimte gereserveerd wordt voor het bergen van water en dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Hierdoor zal een gematigde aanvoer van water naar de boezem optreden, waardoor er geen plotselinge peilstijgingen ontstaan en de kans op wateroverlast kleiner wordt.

Het hoogheemraadschap stelt dat 15% van de toename van de verharde oppervlakte van de toename van de oppervlakte als "functioneel" open water in te richten. Functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem.

Bij nieuwbouwprojecten moet de Watertoets worden uitgevoerd. Naast de Watertoets moeten er naar enkele andere zaken gekeken worden zoals de waterberging in het gebied. Bij het bebouwen van nieuwe gebieden wordt een deel van de oppervlakte verhard. Het water dat op dit oppervlak valt moet ergens heen. Bij voorkeur wordt dit water in de bodem geïnfiltreerd of wanneer dit niet mogelijk is wordt het water in een waterpartij of watergang in het gebied geborgen. Het water van de woningen moet gescheiden worden aangeleverd. In het gebied moet een gescheiden systeem (hemelwaterriool en vuilwaterriool) worden aangebracht. In sommige gevallen is van belang dat ook een drainageleiding wordt aangelegd. Bij het afkoppelen van de woningen van het vuilwaterriool is het van belang dat er op en rond de woningen geen uitlogende materialen (bijv. koper, zink, uitlogende bitumen of uitlogend hout) worden gebruikt.

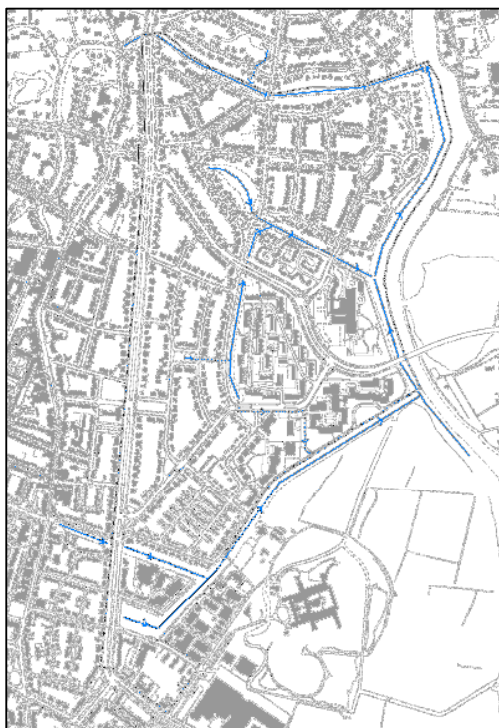
2.6.3 Waterhuishouding en watersysteem

In het stedelijk gebied van Heemstede bevinden zich voornamelijk kunstmatig aangelegde sloten en waterpartijen, die beheerst worden op het boezempeil van -0,61m ten opzichte van N.A.P. in de zomer en -0,64m ten opzicht van N.A.P. Het boezempeil is een streefpeil.

In het gebied liggen een aantal wateren. Het betreft o.a. de Bronsteevaart, het Heemsteeds kanaal, de Zandvaart en de Wagnervaart. De watergangen in het gebied zijn niet allemaal in beheer van de gemeente Heemstede. Het Heemstedelijk deel van het Zuider Buiten Spaarne is eigendom van de gemeente, maar wordt beheerd door Rijnland. De vijver aan het Sweelinckplein wordt particulier beheerd. De stroomrichting van het water is overwegend van zuid naar noord. Het water verlaat via het Heemsteeds Kanaal, de Bronsteevaart en de Crayenestervaart 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 Spaarndam.

Er wordt gestreefd naar een goede waterkwaliteit. Er is hard gewerkt aan het verminderen van het aantal diffuse bronnen vanuit de riolering. Een goede waterkwaliteit is niet alleen van belang voor alle flora en fauna in de watergangen, maar ook voor een plezierige beleving van het water. Een belangrijke factor voor een goede waterkwaliteit is een goede doorstroming van het oppervlaktewater. Doorstroomgemalen in de watergangen zorgen voor doorstroming in de watergangen.

Naast waterkwaliteit is ook waterkwaliteit belangrijk en dit wordt steeds belangrijker. Er valt steeds meer neerslag in een kortere periode. Om dit water kwijt te kunnen is er voldoende waterberging nodig. Door middel van baggeren worden watergangen op diepte gehouden. In het baggerplan ligt vast wanneer en waar er gebaggerd wordt.



Stroomrichting oppervlaktewater

2.6.4 Grondwater

Het plangebied kenmerkt zich als een gebied met een hoge grondwaterstand. Het gebied is om deze reden een aandachtsgebied voor grondwater. In het gebied zijn op veel plaatsen drainageleidingen aangelegd. In diverse straten in het plangebied is drainage aangebracht. Ook is er een sommige achtertuinen drainage aanwezig. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot grondwater is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan.

2.6.5 Aanpak in het plangebied

Alle panden in het gebied zijn aangesloten op de riolering. Ter plaatse van de Mozartkade en de Toorpkade zijn bergbezinkbassins aangelegd ten behoeve van het rioleringsstelsel. In het westelijk deel van het plangebied zijn de meeste straten afgekoppeld van het vuilwatersysteem. Het water uit het hemelwaterriool wordt naar het oppervlaktewater geleid. In gebieden waar het straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigingen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater. Een groot deel van de riolering in het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering. Dit betekent dat bij hevige regenval overstorten van het riool plaats vinden op het oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat wanneer de riolering vervan-

gen wordt het straatoppervlak afgekoppeld wordt. In dit soort gevallen wordt er een hemelwaterriool en een vuilwaterriool aangebracht. Naast dat afkoppelen ervoor zorgt dat er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd hoeft te worden, zorgt het er ook voor dat het rioolstelsel klaar gemaakt wordt voor de toekomst. Steeds vaker vallen er intense buien. Het aanleggen van hemelwaterriolen zorgt er voor dat ook in de toekomst de hevige regenbuien verwerkt kunnen worden en dat het vuilwaterriool goed blijft functioneren.

In gebieden waar het straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigingen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater.

De consequenties van de nieuwe erfbouwingsregeling voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water zijn zeer beperkt, omdat deze in verhouding tot de huidige erfbouwingsmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen grofweg gelijk blijven. Er behoeven dan ook geen aanpassingen te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

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.

2.7.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Hieronder zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het bestemmingsplan Woonwijken noordoost opgenomen.

Wettelijk kader

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

Beoordeling plan

Het plan betreft een conserverend plan met een aantal ontwikkellocaties waarvoor al vrijstellingen zijn verleend. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat



in de gehele gemeente Heemstede ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

In het plangebied kan ruimschoots worden voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

2.7.3 Geluid

Inleiding

Het plan betreft een conserverend plan met een aantal ontwikkellocaties waarvoor al vrijstellingen zijn verleend. Voor het plangebied wordt hierna de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen en gezondheidsgebouwen. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, kan een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een hogere waarde kan worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende situatie en geluidbron.

Beoordeling plan

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gezoneerde wegen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. In een binnenstedelijke situatie kan voor 49 tot en met 63 dB op de gevel van een geluidgevoelige bestemming een hogere waarde worden aangevraagd.

Railverkeerslawaai

Binnen het plangebied bevindt zich geen zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

In het plangebied ligt geen zone van een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het gaat om het gebied waar een beperking geldt voor het aantrekken van vogels en om een gebied waar een hoogtebeperking geldt.

Er geldt een hoogtebeperking van 100 tot 140 meter ten opzichte van de referentiehoogte van de luchthaven (-4 N.A.P.).

De planlocatie ligt niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol, uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

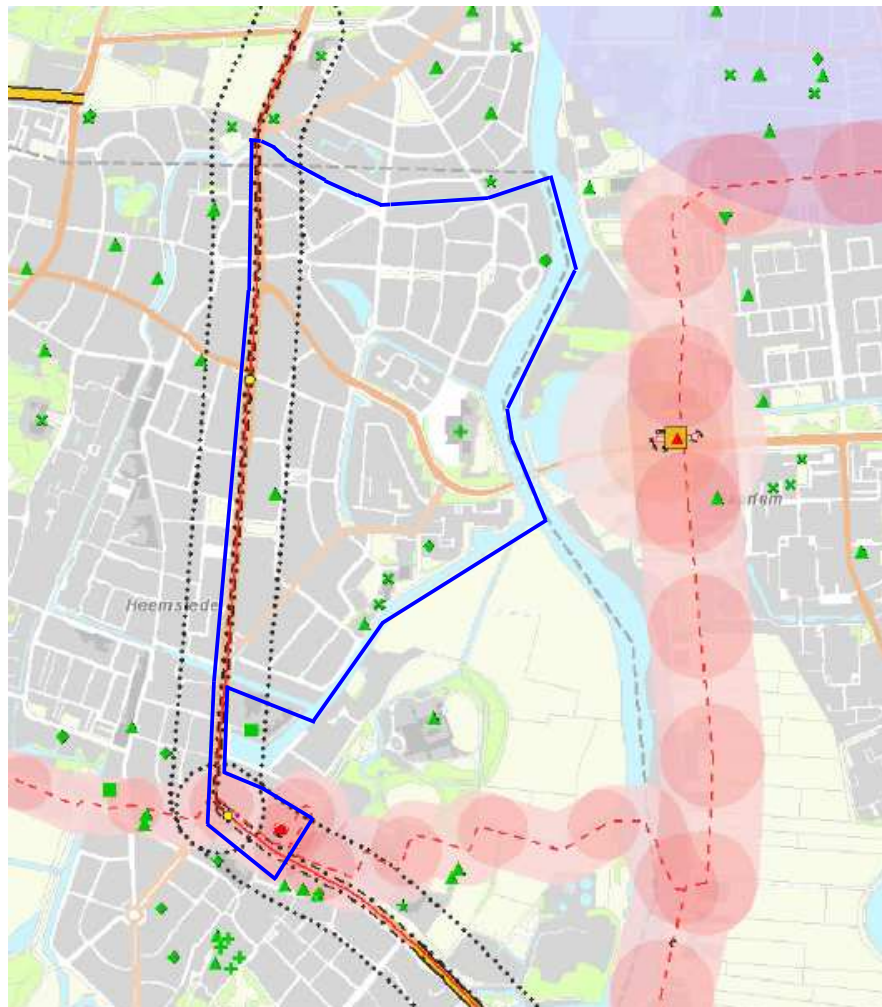
Conclusie

Geluid vormt geen belemmering bij het vaststellen van dit ruimtelijke plan.

2.7.4 Externe veiligheid

Inleiding

Uitgaande van de risicokaart blijkt dat binnen het plangebied (blauwe contour) risicocontouren van de weg, buisleidingen en een inrichting zijn gelegen.





Beoordeling plan

Vervoer over de weg

In het westen van het plangebied is de N201 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de risicokaart en de vuistregels uit de PGS 3 kan worden geconcludeerd dat deze weg geen PR 10⁻⁶/jaar-contour heeft.

Voor het groepsrisico geldt volgens de vuistregels het volgende. Het groepsrisico is afhankelijk van de jaarlijkse frequentie van transportbewegingen, van de bevolkingsdichtheid langs de weg en van de afstand waarop de bevolking zich van de weg bevindt. Ook het groepsrisico wordt in hoge mate bepaald door het transport van vloeibare, onder druk staande, brandbare gassen (voornamelijk LPG en propaan).

Onderstaande tabellen geven de drempelwaarden aan, waarbij voor minder vervoersbewegingen per jaar bij een bepaalde bevolkingsdichtheid langs een bepaald wegtype, geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Bevolkingsdichtheid (pers/ha)	Drempelwaarde voor LPG/propaan (bewegingen/jaar) (bebouwing aan één zijde)		
	Snelweg	Weg buiten beb. kom	Weg binnen beb. kom
100	500	200	500
90	600	200	700
80	700	200	800
70	900	300	1.100
60	1.300	400	1.500
50	1.800	600	2.000
40	2.800	1.000	3.500
30	5.100	1.800	6.000
20	11.000	4.000	13.500
10	45.500	16.000	53.000

Tabel 1: Drempelwaarden voor tot vloeistof verdichte gassen waarbij voor minder vervoersbewegingen de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden

Bevolkingsdichtheid (pers/ha)	Drempelwaarde voor alle gevaarlijke stoffen (bewegingen/jaar) (bebouwing aan één zijde)		
	Snelweg	Weg buiten beb. kom	Weg binnen beb. kom
100	2.500	900	3.500
90	3.500	1.200	4.000
80	4.000	1.500	5.000
70	5.500	2.000	6.500
60	7.500	2.500	9.000
50	10.500	4.000	13.000
40	16.500	6.000	20.500
30	29.500	10.500	36.500
20	66.500	23.500	82.000
10	266.000	94.000	326.000

Tabel 2: Drempelwaarden voor alle gevaarlijke stoffen waarbij voor minder vervoersbewegingen de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Op basis van gegevens van Rijkswaterstaat worden de volgende stoffen over de N201 vervoerd:

	N201 = Fonteinlaan & Heemsteedse Dreef (Haarlem)	Jaar intensiteit wegvak			
Tellocatie	richting	LF1	LF2	totaal laadeen-	totaal
N95	N205 (Fonteinlaan / Kamperlaan / Van Eedenstraat) – N201 (Cruquiusweg / Heemsteedse Dreef)				
N95	N201 (Cruquiusweg / Heemsteedse Dreef) – N205 (Fonteinlaan / Kamperlaan / Van Eedenstraat)	131	230	361	525 ¹

Tabel 3: Jaarintensiteiten, RWS, januari 2010
bron: [http://www.rws.nl/images/Jaarintensiteiten provincie Noord Holland jun 2011_tcm174-304697.zip](http://www.rws.nl/images/Jaarintensiteiten%20provincie%20Noord%20Holland%20jun%2011_tcm174-304697.zip)

LF1 brandbare vloeistof, bijv. diesel

LF2 zeer brandbare vloeistof, bijv. benzine

De bevolkingsdichtheid is de gemiddelde dichtheid binnen een afstand van 200 m vanaf de rand van de weg.

- Indien de maximale dichtheid meer dan driemaal het gemiddelde is, moet de maximumwaarde worden gebruikt.
- Op basis van de risicokaart bedraagt de bevolkingsdichtheid van het gebied rond de Heemsteedse Dreef (N201) 57 personen per hectare.
- Aan de zijde van het bestemmingsplan (oostzijde Heemsteedse Dreef) bedraagt de bevolkingsdichtheid 41 personen per hectare.

Indien aan beide zijden van de weg bebouwing aanwezig is, moeten de frequenties door een factor vier worden gedeeld.

- rond de Heemsteedse Dreef is sprake van tweezijdige bebouwing
- de frequentie betreft dus 375 vervoersbewegingen LF2 en 2250 totaal aantal vervoersbewegingen gevaarlijke stoffen.
- Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

In het zuiden van het plangebied is eveneens de N201 gelegen. Hier zijn de vervoers-frequenties hoger (zie onderstaande tabel).

¹ Dit is de gesommeerde intensiteit van beide rijrichtingen



	N201	Jaar Intensi- teit wegvak				
Tel- locatie	richting	LF1	LF2	GF3	totaal laadeen-	totaal
N63	N201 Haarlem (Cruquiusweg / Heemstededreef) – A4 / N201 (A4 afrit 3 Hoofddorp)					
N63	A4 / N201 (A4 afrit 3 Hoofddorp) – N201 Haarlem (Cruquiusweg / Heemstededreef)	525,47	837,47	32,84	1395,79 ²	1461,47

Tabel 4: Jaarintensiteiten, RWS, januari 2010
bron: [http://www.rws.nl/images/Jaarintensiteiten provincie Noord Holland jun 2011_tcm174-304697.zip](http://www.rws.nl/images/Jaarintensiteiten%20provincie%20Noord%20Holland%20jun%202011_tcm174-304697.zip)

LF1 brandbare vloeistof, bijv. diesel

LF2 zeer brandbare vloeistof, bijv. benzine

GF3 brandbaar tot vloeistof verdicht gas, bijv. propaan of LPG

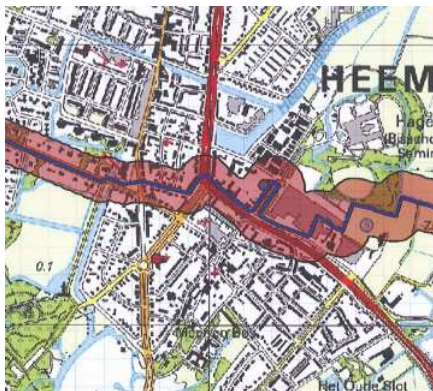
In december 2010 is door BK ruimte&milieu een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het project 'Watertoren'. In dit onderzoek is een risicoberekening voor de Heemsteedse Dreef en de Cruquiusweg uitgevoerd.

Uitkomst:

- Uit dit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico 10-6/jaar op geen enkel wegtraject wordt overschreden.
- Betreffende het groepsrisico is berekend dat het groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

Buisleidingen

Eveneens in het zuiden van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft gasleiding W-532-02-KR-005 / W-532-02-KR-006 / W-532-02-KR-007. De 100%-letaliteitsafstand van deze leiding bedraagt 50 meter. De 1%-



letaliteitsafstand bedraagt 75 meter. Binnen deze afstanden van de buisleiding zijn bestaande kwetsbare objecten gesitueerd. Consequenties: Geen.



Figuur 5.2: Hoogste groepsrisico leiding W-532-02

² Dit is de gesommeerde intensiteit van beide rijrichtingen

Kwetsbaar object in 1% letaliteitzone (invloedsgebied) betekent dat de hoogte van het groepsrisico moet berekend.

De 100% letaliteitcontour (35 kW/m²) heeft wel een belangrijke betekenis, maar is niet opgenomen in het BEVB als toetsingscriterium.

Nederland kiest voor een risicobenadering, waarin ook de kans dat een ramp kan optreden is meegewogen, en niet voor een effectbenadering. Zou voor een effectbenadering gekozen worden, dan zal blijken dat aardgastransport (maar ook het transport van veel andere gevaarlijke stoffen) onmogelijk is in Nederland. Een risicobenadering houdt in dat geaccepteerd wordt dat er op enig moment slachtoffers vallen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen

In de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen is vastgelegd dat voor hogedruk aardgas-transportleidingen de berekeningen van PR en GR dienen te worden uitgevoerd met het risicorekenprogramma Carola. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen (mei 2011). Uitkomst:

- De buisleiding (HTL-aardgas) heeft geen 10⁻⁶/jaar PR-contour.
- Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 x oriënterende waarde.

Inrichtingen

Ten slotte is in het gebied een gasdrukmeet- en regelstation gelegen. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶/jaar) van 15 meter. De plaatsgebonden risicocontour is buiten de inrichtingsgrenzen gelegen. Binnen deze contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Geconstateerd is dat binnen deze contour geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen. Bij eventuele toekomstige wijzigingen dient hier rekening mee te worden gehouden.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering bij het vaststellen van dit ruimtelijke plan.

2.7.5 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), 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 (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Kader

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Beoordeling plan

Het toetsen van het plan bestaat uit:

- het toetsen van de afstanden van nieuwe milieubelastende activiteiten aan de reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie), en
- Het toetsen van de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de te bouwen milieugevoelige functies.

De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd.

In de bovenstaande tabel staan de aan te houden afstanden van de milieubelastende activiteit tot de gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het plangebied betreft een rustige woonwijk. De functies die niet conserverend van aard zijn, zijn getoetst aan de richtafstanden uit het "groene boekje".

2.7.6 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid sub c Wabo en 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

Kader

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 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid sub c Wabo.

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

Beoordeling plan

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt. Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn:

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

Daarnaast kan uit het historisch onderzoek blijken dat (op een gedeelte van de locatie) reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij een verontreiniging is aangetoond die een belemmering zou kunnen vormen voor de beoogde gebruiksfunctie. Indien deze situatie zich voordoet dient een bodemonderzoek



uitgevoerd te worden om de eventuele ernst van de verontreiniging en de eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen.

Verkenkend bodemonderzoek

Indien uit historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodembedreigende activiteiten of een bodemverontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie in de weg staat dan dient de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging verworpen te worden en dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte terreindelen.

Beschikbare gegevens plangebied

Van diverse locaties zijn er bij de Milieudienst IJmond gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Conclusie

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk.

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 2012 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 energie-

prestatie 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.

Voor particuliere (nieuw)bouwinitiatieven zijn de Menukaarten Duurzaam Bouwen en Duurzaam Verbouwen, uitgegeven door het CO2 Servicepunt een hulpmiddel. Deze kunnen worden opgevraagd bij de Milieudienst IJmond of worden gedownload: www.menukaartduurzaambouwen.nl

2.8 Bereikbaarheid

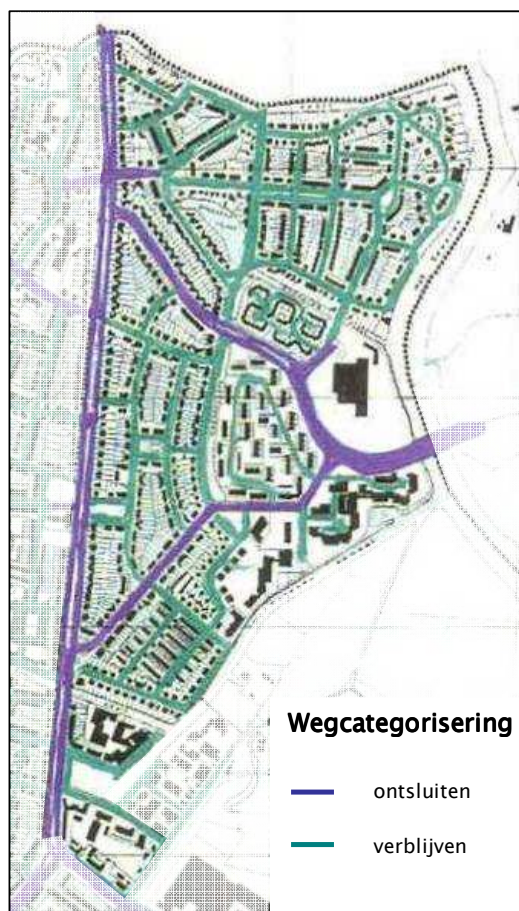
2.8.1 Autoverkeer

Het plangebied Noordoost is gelegen tussen de Heemsteedse Dreef (N201) en de Zuider Buiten Spaarne. In dit gebied komen volgens het wegcategoriseringsplan de volgende gebiedsontsluitingswegen voor:

- Heemsteedse Dreef (N201) tussen grens Haarlem en Wipperplein;
- César Francklaan tussen Heemsteedse Dreef en Zuider Buiten Spaarne;
- Johan Wagenaarlaan tussen Heemsteedse Dreef en César Francklaan.

Deze wegen, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, hebben een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie voor het plangebied richting omliggende plaatsen en richting het hoofdwegennet. Op deze wegen zit ook een groot aandeel doorgaand verkeer wat geen herkomst of bestemming heeft in Heemstede.

De overige wegen die in het plangebied voorkomen zijn in het categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis om de woningen en winkels/bedrijven in het plangebied te ontsluiting richting de gebiedsontsluitingswegen. De erftoegangswegen hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie.



2.8.2 Fietzers en voetgangers

Binnen het plangebied liggen meerdere fietsroutes die onderdeel uitmaken van het Fietsrouten netwerk Heemstede. Langs de César Francklaan liggen vrijliggende fietspaden. Langs de Heemsteedse Dreef en Johan Wagenaarlaan liggen fietssuggestiestroken. Op de Van den Eijndekade ligt gedeeltelijk een vrijliggend fietspad vanwege de bouwwerkzaamheden. Op de overige fietsroutes (Jan van Goyenstraat, Pieter Aertszlaan, Wagnerkade, Pieter de Hooghstraat, Richard Holplein, Franz Schubertlaan en Bachlaan) zijn geen voorzieningen voor fietsers aanwezig. Deze wegen zijn in het wegcategoriseringsplan aangewezen als verblijfsgebied, waarbinnen aparte fietsvoorzieningen niet worden toegepast.

Voor voetgangers is geen apart netwerk gedefinieerd. Uitgangspunt is dat de bestemmingen binnen het plangebied voor alle voetgangers goed te bereiken zijn.



2.8.3 Openbaar Vervoer

Door het plangebied liggen meerdere openbaar vervoer-verbindingen. De belangrijkste verbinding is lijn 140 (Haarlem NS – Uithoorn) welke zes keer per uur per richting over de Heemsteedse Dreef rijdt. Deze lijnbus maakt daarbij gebruik van de busbaan op de Heemsteedse Dreef tussen de Johan Wagenaarlaan en de gemeentegrens met Haarlem. Door het plangebied rijdt ook buslijn 7.

Lijn 7 (Heemstede, station – Schalkwijk centrum) rijdt een keer per uur per richting over de Heemsteedse Dreef en Johan Wagenaarlaan en verbindt het plangebied met het NS-station Heemstede/Aerdenhout en de Haarlemse wijk Schalkwijk.

Het dichtstbijzijnde treinstation is NS-Station Heemstede/Aerdenhout.

2.8.4 Parkeren

Binnen het plangebied geldt alleen een parkeerregime op een deel van de Jan van Goyenstraat / Adriaan van Ostadeplein. In deze straten mag alleen in de vakken worden geparkeerd, waarbij een deel van de vakken is aangewezen als blauwe zone. Binnen de blauwe zone geldt een maximale parkeerduur van 1 uur. Om te parkeren in de blauwe zone is het gebruik van een parkeerschijf verplicht.

Op de overige straten in het plangebied is geen parkeerregime met vergunninghoudersparkeren of betaald parkeren van toepassing.

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

2.9 Economie

2.9.1 Inleiding

De werkgelegenheid in Heemstede steunt op drie pijlers: de gezondheids- en welzijnszorg, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Alle pijlers zijn in het plangebied in meerdere of mindere mate vertegenwoordigd. Hierna wordt op de categorieën nader ingegaan.

2.9.2 Gezondheids- en welzijnszorg

Het welzijnsbeleid is erop gericht om een breed en passend aanbod aan voorzieningen te hebben en te houden voor oud en jong. Het relatief grote aandeel van de gezondheids- en welzijnszorg in de werkgelegenheid heeft vooral te maken met de aanwezigheid van enkele grote zorginstellingen als het Spaarne Ziekenhuis, de zorginstellingen voor ouderen zoals het zorgcentrum van De Heemhaven en de voorzieningen voor mensen met een (verstandelijke) beperking zoals Huize Flora. De zorgfunctie van deze instellingen wordt met het toekennen van de maatschappelijke functie in het bestemmingsplan geborgd.

2.9.3 Detailhandel en zakelijke dienstverlening

In het wijkwinkelcentrum Jan van Goyenstraat zijn detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening gevestigd. De Jan van Goyenstraat is een van de twee goed functioneerde wijkwinkelcentra van Heemstede. Een van de ambities van de gemeente Heemstede ten aanzien van detailhandel is het in stand houden van deze winkelcentra.

In opdracht van de gemeente heeft RBOI een advies geschreven ten aanzien van het effect bij het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandel aan de Jan van Goyenstraat. In dit advies van 1 december 2011 geeft RBOI aan te verwachten dat het toestaan van beperkte horecavoorzieningen kansen biedt voor ondernemers om de bedrijfsvoering te verbreden en daarmee de eigen overlevingskansen te vergroten. Volgens het advies liggen de volgende omstandigheden en overwegingen hieraan ten grondslag:

- Een relatief zeer hoog gemiddeld inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied van de Jan van Goyenstraat leidt tot een hoger besteed bedrag in de detailhandel en horeca.
- Het winkel-, horeca en dienstenaanbod in de Jan van Goyenstraat speelt hierop in door producten en diensten in een hoger prijssegment aan te bieden. Het winkelgebied kent daardoor een specifieke samenstelling.

- De consument winkelt op een 'onthaaste' manier voor luxe (vers)producten in de Jan van Goyenstraat – al dan niet gecombineerd met persoonlijke verzorging of bezoek aan horeca. De efficiënte aanschaf van de grote/weekend-boodschappen vindt plaats in het centrumgebied. De Jan van Goyenstraat bekleedt een afzonderlijke marktpositie; het is een ander soort winkeltrip.
- Juist de combinatie van horeca bij of in winkels is van belang voor de specifieke marktpositie van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat en daagt het type ondernemers dat hier is gevestigd uit om tot innovatieve concepten te komen.

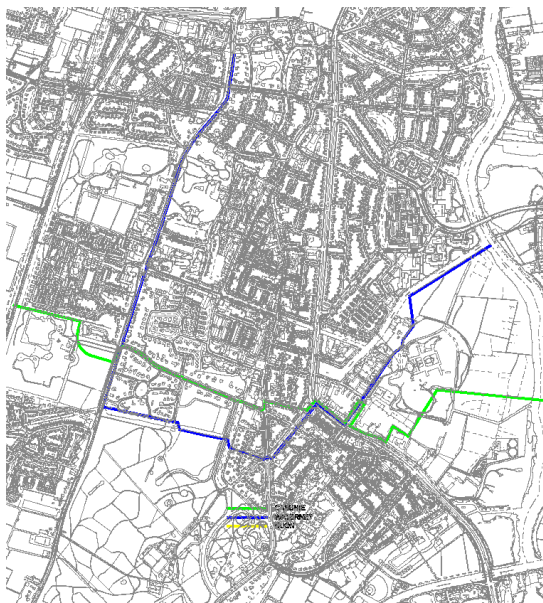
Aan de Bartoklaan 1 is een Chinees restaurant gevestigd.

2.9.4 Overige bedrijvigheid

Door Bureau Stedelijke Planning is in 2009 een analyse gemaakt van bedrijventereinen en -locaties in Heemstede. Verspreide bedrijfslocaties in woonwijken leveren in beginsel een waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in Heemstede. In het plangebied komen geen specifieke bedrijfslocaties voor, met uitzondering van de nutsvoorzieningen Gelet op het bovenstaande is een van de algemene uitgangspunten voor alle bestemmingsplannen dat het gemengde wonen en werken ruim wordt gefaciliteerd. Bepaald is dat 25 % van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen (tot maximaal 75 m²) mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

2.10 Kabels en leidingen

Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich een hoge druk gastransportleiding. Ter bescherming van deze leiding 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 vergunningstelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig, die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Net buiten het plangebied bevindt zich een hoge druk watertransportleiding.



2.11 Verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan

Gedurende de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen concrete verzoeken ingekomen tot wijziging van het bestemmingplan.

In de voorbereiding heeft wel een aantal ouders van licht verstandelijk gehandicapte jongeren aangegeven op de locatie van het pand Nijverheidsweg 3 huisvesting voor circa acht van deze jongeren te (laten) realiseren. Inmiddels is hiervoor een tussen gemeente, Pre Wonen en een aantal stichtingen een convenant getekend en is een subsidie bij de provincie aangevraagd. Deze subsidie is toegekend. Hoewel het meewerken aan een wijziging van de bestemming in principe ruimtelijk niet ongewenst wordt geacht, is een concrete aanvraag met een goede ruimtelijke onderbouwing vereist om een bestemmingswijziging door te voeren. Een dergelijke concreet verzoek zal dan een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.

Tijdens de voorbereiding is ook gebleken dat in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden de Kwakelbrug abusievelijk niet is bestemd. Nu de gemeente voornemens is de brug te vervangen, is besloten deze onjuiste planologische situatie zo spoedig mogelijk te herstellen en mee te nemen in het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost".

Gedurende de termijn van tervisielegging is door middel van een zienswijze enkele malen verzocht om wijziging van het bestemmingsplan om zo te zijner tijd een bouwvoornemen te kunnen realiseren. Geen van deze verzoeken heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn wel de verbeelding en regels zodanig aangepast, dat voor het pand Jan van Goyenstraat 33 de exploitatie van een café mogelijk wordt gemaakt. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Notitie van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost".



3 BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

Het bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” 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 digitale 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 digitale 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 digitale verbeelding zijn zowel de huidige planologische regimes voor het gebied als de nieuwe regels over de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 digitale verbeelding zo helder mogelijk te houden door voortdurend op dezelfde wijze te bestemmen en zo min mogelijk gebruik te maken van aanduidingen die de digitale verbeelding onoverzichtelijk zouden kunnen maken.

Eén groot verschil op de digitale verbeelding ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen is het verdwijnen van de bestemming ‘Erf’. Deze bestemming is

niet meer aanwezig in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en zal dus op een andere manier moeten worden ingevuld. Er is voor gekozen de erfbewoning 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 erfbewoning.

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.

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 slotregels

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

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit bijna monofunctionele woongebieden. De huidige kwaliteit van de woon- en leefmilieus in deze gebieden wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Wonen

De woongebieden in bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” zijn zeer verschillend van karakter, variërend van de ruim opgezette vooroorlogse delen van Schilderswijk en Componistenwijk tot het in aanbouw zijnde project Watertoren (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 bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” zoveel mogelijk als uitgangspunt aangehouden. De bestaande ruimtelijke opbouw (situering, hoogtematen) is in sterke mate conserverend behandeld.

Werken (detailhandel en economie)

In het noorden van het plangebied ligt het goed functionerende buurtwinkelcentrum Jan van Goyenstraat. Het winkelcentrum bestaat voor een groot deel uit de detailhandel voor de dagelijkse boodschappen, zoals een buurtsupermarkt, slager, bakker, groenteman en drogist. Daarnaast bevinden zich hier enkele modezaken, vestigingen voor (zakelijke) dienstverlening zoals een makelaar en een gezondheidsheidscentrum en drie horecagelegenheden. Onder het Spaarneborgh-complex is eveneens een restaurant gevestigd.

Langs de Nijverheidsweg en Cruquiusweg bevinden zich enkele bedrijven en kantoren.



Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk betrekking op de zorg: het Spaarne Ziekenhuis, De Heemhaven en Huize Flora. Ook op de begane grond van een van de gebouwen in plan Watertoren bevindt zich een artspraktijk en de begane grond van het naast het Spaarne Ziekenhuis in aanbouw zijnde appartementengebouw zal na de oplevering eveneens een of meer zorginstellingen huisvesten.

Langs de Nijverheidsweg en Cruquiusweg hebben bestaande en in aanbouw zijnde gebouwen een gemengde bestemming gekregen, onder meer bedoeld voor de vestiging van maatschappelijke instellingen.

Verder bevinden zich in het plangebied een basisschool, de Prinses Beatrixschool en peuterspeelzaal De Klimappel.

In de voorgaande bestemmingsplannen waren meer locaties voorzien van de bestemming "Maatschappelijk". Hoewel die locaties conform de nieuwe bestemmingsmethodiek andere bestemmingen hebben gekregen (i.c. "Gemengd-14" en "Sport") worden zij hier vanwege hun maatschappelijke raakvlakken volledigheidshalve nog genoemd. Het betreft de Koninklijke Roei- en Zeilvereniging aan het Marisplein, de ZaaIsportvereniging GSV-Heemstede aan de Franz Schubertlaan (in het gebouw is ook een kinderdagverblijf gevestigd) en de gymzaal aan de Offenbachlaan.

3.4.2 Algemene toelichting op de regels

Erfbebouwing

Er is voor gekozen de erfbouw 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 erfbouw. 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 afstand op 3 meter achter de voorgevel terwijl de grens bij andere woningen op 6 meter achter de voorgevel ligt. Het vergunningvrije bouwen biedt echter, als aan een serie voorwaarden wordt voldaan, de mogelijkheid om al vanaf 1 meter 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 meter achter de voorgevel. Deze afstand biedt voldoende bouw mogelijkheden en waarborgt het hierboven beschreven gewenste straatbeeld. Bovendien wordt met deze afstand aansluiting gevonden op het ver-

gunningvrije bouwen; de afstand tot de voorgevel mag dan groter zijn maar het bestemmingsplan biedt bijvoorbeeld weer meer ruimte tot het bouwen in de perceelgrens dan het vergunningvrije bouwen biedt. Er is dan ook voor gekozen de afstand van 3 meter 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.

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 de bovengrens van het te bebouwen oppervlak 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. Voor de overige bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, is er in overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland 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 70m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven.

Hierop geldt één uitzondering: ten behoeve van kleine percelen is bepaald, dat te allen tijde 25 m² mag worden bebouwd. Dit omdat de onverkorte toepassing van de genoemde voorwaarde er voor de eigenaren van deze percelen toe zou kunnen leiden dat zij te zeer worden beperkt bij de realisatie van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, of dat dit voor hun zelfs geheel onmogelijk is. Dit zou in een aantal gevallen bovendien betekenen dat zij minder mogelijkheden zouden hebben dan in het huidige bestemmingsplan.

Op twee locaties binnen het plangebied worden de erfbebouwingsmogelijkheden ook verder uitgebreid, te weten bij meeste woningen aan de Strawinskylaan en bij een deel van de woningen langs de buitenrand van de Franz Léharlaan. In het huidige bestemmingsplan "Componistenwijk" zijn de gronden achter deze woningen bestemd als "Tuin" (Strawinskylaan en Franz Léharlaan zuidwestzijde) of "Groenvoorzieningen" (Franz Léharlaan noordoostzijde). In dit nieuwe bestemmingsplan



wordt het algemene uitgangspunt voor de erfbebouwing toegepast. De enige uitzondering daarop geldt waar privégronden rechtstreeks langs belangrijke wegen of waterlopen zijn gelegen. Omdat een zekere mate van de openheid langs onder andere de Wagnervaart wel gewenst is, is de bestemming "Tuin" op een 5 m-brede strook gehandhaafd.

De reden voor de uitbreiding is dat er, wanneer met de huidige inzichten naar de wijken wordt gekeken, ruimtelijk geen aanleiding is om aan de argumentatie van destijds (het creëren van zoveel mogelijk openheid in de niet bebouwde ruimte, gegeven de relatief hoge bebouwingsdichtheid in de wijk) vast te houden voor wat betreft de privégronden. Vanuit het streven naar een uniforme toepassing van de door de raad vastgestelde algemene ruimtelijke uitgangspunten is het in dit geval wenselijk om de erfbebouwingsregeling voor de nieuwe bestemmingsplannen toe te passen.

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 een erker in de bouwlagen is 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 goed is vastgelegd.

Het wordt in de nieuwe bestemmingsplannen wel toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, dit was voorheen niet toegestaan, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50% van het dakvlak. 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 een balustrade tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen. Deze 2 meter is ingegeven door het Burgerlijk wetboek waarin wordt gesteld dat in het kader van privacy er niet op minder dan 2 meter van de perceelsgrens een raam mag worden gesitueerd.

In de huidige bestemmingsplannen zijn dakterrassen op een onduidelijke manier geregeld. De nieuwe manier van bestemmen geeft duidelijkheid voor de inwoners van Heemstede. Het op de oude manier blijven toepassen van onduidelijke regels, geeft altijd aanleiding voor discussie.

Beleid voor seksinrichtingen

Het bordeelverbod zoals dat was opgenomen in het Wetboek van Strafrecht is in 2000 opgeheven. De achtergrond hiervan is, dat prostitutie als maatschappelijk gegeven dient te worden aanvaard en dus uit de strafrechtelijke sfeer moet worden gehaald. Dit heeft tot gevolg dat prostitutie als een legale bedrijfstak moet worden beschouwd en ook als zodanig door de overheid moet worden behandeld.

Aan de gemeenten is de bevoegdheid gegeven om uit oogpunt van openbare orde voor de uitoefening van bedrijven en dus ook prostitutiebedrijven (seksinrichtingen) regels te stellen. In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn dergelijke regels met betrekking tot seksinrichtingen opgenomen.

Ook uit het oogpunt van ruimtelijke ordening worden regels gesteld.

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

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

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

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

Voor wat betreft de regulering wordt dan ook aansluiting gezocht bij de gebruiksmogelijkheden van gronden, waarop als gevolg van de geldende bestemmingsplan-



nen 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 kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt voorgesteld dat er onder het gehele bouwblok een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid ontheffing 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, ontwerptech-nisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie be-houdt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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.

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. Voor een drietal praktijken binnen het plangebied is in de regels opgenomen dat een groter oppervlak gebruikt mag worden voor het aan-huis-gebonden beroep.

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.

Gemengd-3

Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan in combinatie met detailhandel en/of dienstverlenende bedrijven en/of instellingen. De functies detailhandel en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, terwijl de functie wonen uitsluitend in de verdiepingen is toegestaan. De bestemming komt in het plangebied voor in het buurtwinkelcentrum aan de Jan van Goyenstraat. Binnen deze bestemming is op een drietal percelen horeca toegestaan op de begane grond. Dit betreffen twee restaurants en een eetcafé respectievelijk gevestigd aan de Jan van Goyenstraat 29, 31 en 33. Deze percelen zijn voorzien van de aanduiding "horeca". In het voorgaande bestemmingsplan "Schilderswijk" gold voor deze drie locaties een uitsterfconstructie. In het advies van RBOI van 1 december 2011 over het toestaan van ondergeschikte horeca in winkels aan de Jan van Goyenstraat is geconcludeerd dat de combinatie van horeca bij of in winkels van belang is voor de specifieke marktpositie van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat. Daarom zal naast de drie horecabestemmingen binnen de functie detailhandel ook de mogelijkheid bestaan om een beperkte horecavoorziening te hebben. Het bieden van de mogelijkheid aan detailhandelondernemers om ondergeschikte horeca-activiteiten te ontplooiën, levert volgens het rapport geen gevaar op voor het functioneren van het winkelcentrum en biedt kansen voor ondernemers om de bedrijfsvoering te verbreden en daarmee de eigen overlevingskansen te vergroten. Winkeliers kunnen nieuwe concepten ontwikkelen die nog beter aansluiten bij het specifieke winkelgedrag in de Jan van Goyenstraat. Hierdoor kunnen deze winkels op hun eigen wijze beter concurreren met de grote supermarkten in het centrumgebied. Het advies is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Gemengd-8

Deze bestemming is een combinatie tussen de functies wonen, kantoren en maatschappelijke doeleinden. Daarnaast is een gasverdeelstation toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf "gasverdeelstation" en horeca, ter plaatse van de aanduiding "horeca". Wonen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten". Deze bestemming komt voor in het zuiden van het plangebied, ter plaatse van plan Watertoren, waarvoor in 2006 vrijstelling is verleend.

Gemengd-14

Deze bestemming is een combinatie tussen de functies maatschappelijke instellingen en sportbeoefening. Daarnaast is wonen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen". De bestemming komt in het plangebied voor ter plaatse van het Marisplein 5 en Franz Schuberlaan 37 en 37a. Met de invoering van de SVBP 2008 is voor de functie sport een aparte bestemming geïntroduceerd. De nieuwe omschrijving van de bestemming "Maatschappelijk" is hierdoor niet meer toereikend voor de functies van beide percelen om deze reden is gekozen voor de combinatie van de functies maatschappelijke instellingen en sportbeoefening.



Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op het dagziekenhuis van het Spaarne Ziekenhuis aan de Händellaan, verzorgingstehuis De Heemhaven (uitgezonderd de aanleunwoningen) aan de Von Brücken Focklaan en het naastgelegen Huize Flora en het perceel Jan Miense Molenaerplein 14A, dat overigens bouwkundig een geheel vormt met de woning Jan Miense Molenaerplein 14.

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. Daar waar in de groenbestemming tevens een brug, speelterrein of (half)ondergrondse parkeergarage aanwezig is of is toegestaan, is dit met een specifieke aanduiding aangegeven.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op alle verkeers- en verblijfsgebieden. Het bouwen van garageboxen en parkeerdekken is alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Op het Adriaan van Ostadeplein is een bouwvlak opgenomen voor een kiosk. In het plan Watertoren, waar het verblijfsgebied is gelegen boven een half-ondergrondse parkeergarage, is de aanduiding “parkeergarage” opgenomen.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en oevers toegestaan. Bruggen zijn uitsluitend toegestaan waar dit specifiek is aangeduid. De jachthaven aan het Heemsteeds Kanaal is van een specifieke aanduiding voorzien.

Overige bestemmingen

Bedrijf-1

Het bestemmingsplan kent geen bedrijflocaties, maar conform de nieuwe bestemmingssystematiek vallen transformatorhuisjes en dergelijke nutsvoorzieningen binnen de bestemming ‘Bedrijf-1’.

Horeca

Deze bestemming komt voor aan het perceel aan de Bartoklaan 1 waar een restaurant gevestigd is.

Recreatie

Deze bestemming staat ten dienste van recreatieve doeleinden. De bestemming komt in het plangebied voor ter plaatse van de jachthaven aan het Heemsteeds Kanaal.

Sport

Met de invoering van de SVBP 2008 is de bestemming "Sport" als aparte bestemming geïntroduceerd (daarvoor maakte de sportfunctie deel uit van de bestemming "Maatschappelijk"). Als gevolg hiervan is het perceel aan de Offenbachlaan 2 bestemd voor Sport.

Gasleiding

Langs de zuidgrens van het plangebied loopt een gasleiding. Deze is aangegeven met de dubbelbestemming "Leiding-gas".

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.

Voor de uitvoering van werkzaamheden binnen de zone om de leidingen heen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk vereist. Alleen voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door de eigenaar van de leiding, werkzaamheden waarvoor al eerder een omgevingsvergunning is verleend of van werkzaamheden van ondergeschikt aard, zoals bijvoorbeeld oppervlakkig groenonderhoud, kan een aanvraag om een omgevingsvergunning achterwege blijven.

Waarde-archeologie

In paragraaf 2.4.1 is uitvoerig beschreven welke archeologische waarden in het plangebied worden beschermd. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de verbeelding en verbonden aan de vier dubbelbestemmingen "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 (verkennd) archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen belangrijke archeologische waarden worden aangetast.

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

Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.

Specifieke bouwaanduiding-parkeernorm (Torens 1 en 2 Belle Rive)

In 2006 is een vrijstelling verleend voor de bouw van de torens 1 en 2 van het plan dat toen Belle Rive heette. In de vrijstelling is een parkeernorm opgenomen van 1,8 parkeerplaats per woning voor deze torens. Aangezien deze torens nog niet zijn gerealiseerd, is deze parkeernorm overgenomen in dit bestemmingsplan.



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 Infrastructuur en Milieu;
- de provincie Noord-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden;
- de gemeente Haarlem.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in eerdere Wro-procedures reeds aangegeven alleen overleg te willen voor plannen waarbij nationale belangen in het geding zijn. Een van de benoemde nationale belangen is de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Aangezien in het plangebied sprake is van een aangevoerd route voor vervoer van gevaarlijke stoffen (Cruquiusweg) en van een gastransportleiding. Over de betreffende passages uit het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de VROM-Inspectie. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat dit belang voldoende is geborgd in het bestemmingsplan en dat kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Provincie Noord-Holland

Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over de betrokken provinciale belangen. Deze betreffen de categorie plannen binnen archeologisch waardevolle gebieden. De relevante onderdelen van de toelichting en verbeelding zijn besproken. De reactie van de provincie hierop is positief. Er zijn op voorhand geen conflicterende bepalingen met bovenlokale belangen gesignaleerd. Ook hier kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met het Hoogheemraadschap heeft overleg plaatsgevonden over de relevante wateraspecten. Naar aanleiding van het overleg is een préadvies ontvangen waarin

geen opmerkingen voor het plangebied naar voren kwamen. Over de uitbreiding van de erfbouwingsmogelijkheden heeft al in 2009 in de overlegfase van het bestemmingsplan "Woonwijken noordwest" afstemming plaatsgevonden. Bij de bekendmaking van de terinzagelegging kan worden volstaan met het sturen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gemeente Haarlem

De bestemmingsplangrens valt in het noorden samen met de grens tussen de gemeente Haarlem en de gemeente Heemstede. Aan de gemeente Haarlem is in het kader van het vooroverleg een eerste concept van de noordelijke verbeelding van onderhavig bestemmingsplan gezonden, daarbij is opgemerkt dat de gemeente Heemstede zich op het standpunt heeft gesteld dat de tuinen van de Haarlemse percelen die over de gemeentegrens lopen de bestemming Tuin toegewezen zullen krijgen. Op voorhand zijn geen conflicterende bepalingen gesignaleerd, waardoor ook hier kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

4.1.2 Inspraak

Tijdens bovenstaande insprektermijn zijn vier inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties en de beantwoording zijn vervat in de Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten van bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Een van de inspraakreacties heeft ertoe geleid dat in het ontwerp-bestemmingsplan het specifieke uitgangspunt: "De bestemming Tuin en Erf, gelegen achter de panden met de bestemming Detailhandel aan de Jan van Goyenstraat, zal worden vervangen door de bestemming Detailhandel met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter", gewijzigd is toegepast in het (ontwerp)bestemmingsplan. 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 "De notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". Deze notitie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

In het kader van de procedures voor de bestemmingsplannen "Woonwijken zuidoost", "Woonwijken noordoost" en "Centrum en omgeving" is al uitgebreid onderzoek gedaan naar de eventuele planschade, die zou kunnen voortvloeien uit het voor het plangebied beoogde ruimtelijk beleid. Daarbij is zowel gekeken naar de directe planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden voor diens perceel afnemen) als naar de indirecte planschade (schade die een perceelseigenaar lijdt doordat bijvoorbeeld op het perceel van de



buren bouw mogelijkheden ontstaan en een onevenredige aantasting van uitzicht, privacy, etc. betekenen).

Voor dit bestemmingsplan is geïnventariseerd of er in het plangebied gelijkwaardige situaties aanwezig zijn aan de situaties die in het genoemde onderzoek zijn betrokken. Dit betreft met name de algemene uitgangspunten zoals bijvoorbeeld de erfbebouwingsregeling.

Aangezien al bij de voorbereiding van de wijziging van alle bestemmingsplannen is onderkend dat een aantal van de beoogde planologische wijzigingen mogelijk kan leiden tot planschade, zijn er maatregelen getroffen om dit risico weg te nemen. Door de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan al in juni 2009 bekend te maken en geen voorbereidingsbescherming te laten plaatsvinden, kon drie jaar (juni 2009 – juni 2012) 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.

Tenslotte is voor de planologische wijzigingen, die in de voorbereiding op dit bestemmingsplan wenselijk zijn gebleken en nog niet eerder zijn beoordeeld, een risicoanalyse opgesteld. Voorzover de risicoanalyse heeft uitgewezen dat de beoogde planologische wijzigingen leiden tot planschade, zijn deze niet of aangepast in het bestemmingsplan opgenomen.

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 "Woonwijken noordoost", is dat het kostenverhaal primair wordt geregeld via een privaatrechtelijke overeenkomst. In het bestemmingsplan bevinden zich geen ontwikkellocaties. Op grond hiervan is er geen aanleiding om voor het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" een grondexploitatieplan vast te stellen.

4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend.

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

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een positief wateradvies ontvangen.

De ingekomen zienswijzen en de visie hierop van burgemeester en wethouders zijn vervat in de Nota van beantwoording van de zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". Deze nota is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

4.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerp–bestemmings–plan

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

Alle aanpassingen zijn vervat in het “Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” ten opzichte van het ontwerp–bestemmingsplan van 29 mei 2012”. Dit overzicht is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN



- bijlage 1 Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten en ontwikkelingen voor het bestemmingsplan “Woonwijken noord-oost”;
- Bijlage 2 Advies toestaan ondergeschikte horeca in winkels Jan van Goyenstraat;
- Bijlage 3 Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Woonwijken noordoost”;
- Bijlage 4 Overzicht wijzigingen bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 29 mei 2012.

**1. NOTITIE VAN BEANTWOORDING VAN DE INSPRAAK-
REACTIES OP DE UITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN
VOOR HET BESTEMMINGSPLAN “WOONWIJKEN NOORDOOST”**



Notitie van beantwoording van de inspraakreacties op de uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Woonwijken noordoost”



1. Inleiding

In de vergadering van 14 juni 2011 hebben wij besloten om de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan “Woonwijken noordoost” te starten en de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn zijn er vier inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties worden hieronder beantwoord en daarbij wordt aangegeven hoe met de reacties zal worden omgegaan bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Reacties naar aanleiding van de uitgangspunten

Inspiraakreactie 1

2.1.1 Bouwmogelijkheden bestemming Detailhandel

Reactie

Inspreker 1 vindt de bouwhoogte tot 4 meter op de gronden achter de panden met de bestemming detailhandel aan de Jan van Goyenstraat zeer ongewenst. Daarnaast is inspreker 1 van mening dat het bestemmen van de gronden achter de panden aan de Jan van Goyenstraat tot Detailhandel overlast oplevert. Volgens inspreker 1 betreft de overlast van beide nieuwe bouwmogelijkheden: verminderd uitzicht door de nieuwe bebouwingmogelijkheden en installaties op daken, meer schaduw, geluid en toenemende parkeerdruk. Inspreker 1 stelt dat voor percelen van de Jan van Goyenstraat, die met hun zijkant grenzen aan tuinen, de huidige bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven. Inspreker 1 geeft daarbij tevens aan dat de laatste winkels die leeg zijn gekomen aan de Jan van Goyenstraat niet worden verhuurd (leegstand) of worden ingevuld door dienstverleners zoals fysiotherapie en gehoorapparaten. Inspreker 1 vraagt zich af waarom in de uitgangspunten meer ruimte wordt gecreëerd voor detailhandel.

Antwoord

Het specifieke uitgangspunt: “De bestemming Tuin en Erf, gelegen achter de panden met de bestemming Detailhandel aan de Jan van Goyenstraat, zal worden vervangen door de bestemming Detailhandel met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter”, zal gewijzigd worden toegepast in het ontwerpbestemmingsplan.

De huidige bestemmingen Tuin en Erf, gelegen achter de panden met de bestemming Detailhandel aan de Jan van Goyenstraat, zullen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd-3 toegekend krijgen. De met deze bestemming aangewezen grond zijn onder andere bestemd voor detailhandel en wonen.

Daarbij zal alleen de huidige bebouwingsmogelijkheden worden overgenomen. Daar waar geen bebouwing is toegestaan zal op de digitale verbeelding een specifieke bouwaanduiding zonder bebouwing (sba-z) worden vermeld. De bouwhoogte van de (huidige) bouwmogelijkheden achter de panden van de Jan van Goyenstraat houden een goot- en bouwhoogte van 3 meter. Daarbij wordt met het peil verstaan het peil voor aan- of uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw. Het ontwerp-bestemmingsplan zal geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden van het winkelvloeroppervlak bevatten.

Motivatie

In het kader van het uniformeren van de bestemmingsplannen van Heemstede is in de uitgangspunten bepaald dat de bestemmingen Tuin en Erf, gelegen achter de panden met de bestemming Detailhandel aan de Jan van Goyenstraat, zullen worden vervangen door de bestemming Detailhandel met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter. Naar aanleiding van de inspraakreactie en de op 14 september 2010 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Nota parkeernormen Heemstede d.d. 25 augustus 2010 zal het uitgangspunt gewijzigd worden toegepast in het ontwerp-bestemmingsplan. Voor de extra bebouwingsmogelijkheden dient conform de hiervoor genoemde nota per 100 m2 een viertal extra parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Deze parkeerplaatsen zijn niet beschikbaar c.q. realiseerbaar, zodat het toestaan van extra bebouwingsmogelijkheden ruimtelijk niet past. De huidige bebouwing, achter de panden aan de noordkant van de Jan van Goyenstraat, past niet binnen de bouwhoogte van drie meter. Door het peil van aan- en uitbouwen toe te passen valt deze bebouwing wel binnen de bouwhoogte van het ontwerp-bestemmingsplan. Door wijziging van het uitgangspunt is ook geen sprake meer van nieuwe uitbreidingsmogelijkheden van het winkelvloeroppervlak.

2.1.2 Dakterrassen

Reactie

Inspreker 1 geeft aan dat het gebruik van daken aan de achterzijde van de Jan van Goyenstraat als terras beperkt zou moeten worden tot maximaal 5 meter uit de gevel, zeker als deze terrassen aan de zijkant grenzen aan tuinen. Inspreker 1 is van mening dat als een dak volledig als terras wordt gebruikt de burens volledig hun privacy kwijt zijn.

Antwoord

In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen dat daken van aan- of uitbouwen of aangebouwde overkappingen mogen worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen. De regeling voor dakterrassen bij winkelpanden aan de Jan van Goyenstraat zal niet verschillen met die voor woningen elders in het plangebied.



Motivatie

De beperking van het mogen hebben van dakterrassen ziet op de privacy van de bewoners/gebruikers van de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen. De afstand van 2 meter 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. Met deze wettelijke norm wordt de privacy in onze ogen voldoende gewaarborgd. Het mogen hebben van een dakterras tot 5 meter uit de gevel vinden wij een te grote beperking.

2.2 **Inspraakreactie 2**

Privacyschermen

Inspreker 2 stelt dat de regels voor dakterrassen zo zouden moeten worden opgesteld dat de privacy van naaste en achterburen voldoende gewaarborgd is. Daarbij zou het mogelijk moeten zijn privacyschermen te plaatsen. De hoogte van de schermen zouden conform de regels op de begane grond in woonwijken kunnen gelden.

Antwoord

Met betrekking tot de regels van dakterrassen luidt het antwoord als het antwoord op inspraakreactie 1: In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen dat daken van aan- of uitbouwen of aangebouwde overkappingen mogen worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen.

Motivatie

De beperking van het mogen hebben van dakterrassen ziet op de privacy van de bewoners/gebruikers van de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen. De afstand van 2 meter is ingegeven door het Burgerlijk wetboek waarin wordt gesteld dat in het kader van privacy er niet op minder dan 2 m van de perceelsgrens een raam mag worden gesitueerd. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt tevens bepaald dat dakterrassen niet aangemerkt worden als ondergeschikte bouwdelen en dat alleen voor balustrades op dakterrassen een grotere hoogtemaat geldt. Met deze combinatie van regels worden eventueel schaduwgevende balustrades op minder dan 2 m van de perceelgrens voorkomen en de privacy voldoende gewaarborgd. Waar dakterrassen reeds aan elkaar grenzen zijn privacyschermen overigens vergunningvrij en daarmee niet aan maten gebonden.

Detailhandel wijzigen in Wonen

Reactie

Inspreker 2 is van mening dat het zou mogelijk moeten zijn de winkel zijn oorspronkelijke bestemming – woonhuis – terug te geven.

Antwoord

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om ook op de begane grond van de panden aan Jan van Goyenstraat wonen toe te staan.

Motivatie

In het bestemmingsplan Schilderwijk (1985) hebben de panden aan de Jan van Goyenstraat de bestemming Detailhandel, waarbij wonen – met uitzondering op de begane grond – in de verdiepinglagen is toegestaan. De panden zijn bij de vaststelling van dat bestemmingsplan bestemd naar het toenmalige gebruik. Het toestaan van wonen op de begane grond brengt het bestaansrecht van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat in gevaar. Voor dit zogenaamde buurtwinkelcentrum is het van belang dat de verschillende detailhandelfuncties niet onderbroken worden door een woonfunctie.

Geconstateerd is dat er momenteel geen panden leegstaan. Het college ziet geen aanleiding om wonen op de begane grond planologisch toe te staan.

2.3 Inspraakreactie 3

2.3.1 Ziekenhuis

Reactie

Inspreker 3 stelt dat met betrekking tot de ruimtelijke invulling van (het terrein van) het Spaarne Ziekenhuis in Heemstede de beperkingen van het gebruik opgenomen in:

de "Vrijstelling herontwikkeling terrein Spaarne ziekenhuis"; en

de samenwerkingsovereenkomst van 2 maart 2006 tussen de gemeente, de v.o.f.

Aan het Spaarne en het ziekenhuis,

moeten worden overgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan Woonwijken

noordoost. Inspreker 3 verzoekt in het (ontwerp)bestemmingsplan een planregeling

op te nemen waarbij het ziekenhuis wordt bestemd als dagbehandeling-ziekenhuis

dat alleen tussen 07.00 uur tot 19.00 uur geopend. Inspreker 3 is van mening dat dit in het belang is van een goed woon- en leefklimaat in de rondom het ziekenhuis

gelegen gronden die voor wonen zijn bestemd. Hiermee zou een te hoge parkeer-

druk in de omliggende wijk en een te hoge verkeersdruk door alle drukte die beho-

ren bij een "full service" ziekenhuis (inclusief bijvoorbeeld een EHBO-post) worden

voorkomen. Ook is inspreker 3 van mening dat vanuit financieeltechnische en be-

leidsmatige overwegingen en nieuw "full service" ziekenhuisfunctie met een eer-

ste hulpfunctie en/of andere uitbreidingen haalbaar noch gewenst lijkt.

In de nabije omgeving zijn reeds uitgebreide voorzieningen in dit verband aanwezig zijn (het Spaarne Ziekenhuis Hoofddorp en het EG te Haarlem/Schalkwijk).

Antwoord

In het (ontwerp)bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" zullen de voorschriften uit de "Vrijstelling herontwikkeling terrein Spaarne Ziekenhuis" van 11 april 2006 worden overgenomen met in achtneming van actuele en juridische inzichten en



richtlijnen. Een beperking van de openingstijden en de functie van de bestemming Maatschappelijk wordt niet opgenomen in de planregels.

Motivatie

Het dagziekenhuis heeft de bestemming Maatschappelijk conform de "Vrijstelling herontwikkeling terrein Spaarne Ziekenhuis" d.d. 11 april 2006. In de voorschriften van de bestemming Maatschappelijk zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van de openingstijden en de functie medische doeleinden en zorgvoorzieningen. De planologische beperking van de openingstijden en de functie in de planregels vindt het college ongewenst, omdat een beperking van de bestemming een direct planschaderisico voor de gemeente met zich meebrengt. Zoals inspreker 3 al aangeeft is de beperking van de openingstijden van 7.00 uur tot 19.00 uur privaatrechtelijk overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 maart 2006 tussen de gemeente, het ziekenhuis en de ontwikkelaar.

Als in de toekomst in de woonwijken in de omgeving van het ziekenhuis parkeerproblemen ontstaan, dan ligt het voor de hand het huidige parkeerregime te bezien en bijvoorbeeld in deze woonwijken parkeren voor vergunninghouders in te voeren.

2.4 Inspraakreactie 4

Reactie

De reactie van inspreker 4 betreft drie onderwerpen:

- 1. het verzoek voor de bouw van een botenhuis met berging,*
- 2. onjuistheden in het vigerend bestemmingsplan en*
- 3. de omvang van het bouwvlak in relatie tot de monumentenstatus.*

2.4.1 Botenhuis met berging

Reactie

Inspreker verzoekt om medewerking aan de bouw van een botenhuis, passend bij de beeldbepalende stijl en monumentenstatus van zijn woning, met voldoende hijshoogte en een aangebouwde berging. De bestaande ontsierende berging van $\pm 25 \text{ m}^2$ wordt dan gesloopt.

De reden voor het verzoek is dat zijn antieke houten sloep op de huidige ligplaats in Het Spaarne schade oploopt doordat hij door de golfslag tegen de kant wordt gezet. Door botenhuis en berging te combineren kan intensief onderhoud aan de sloep worden uitgevoerd. Inspreker wil gebruik maken van de welstandscommissie om een in de omgeving passend bouwwerk te plaatsen, op voldoende afstand van het monument, aan de waterkant waar een botenhuis hoort en liefst gedeeltelijk voorzien van een rieten kap. In de onduidelijkheid omtrent het vergunningsvrij bouwen bij een monument ziet hij mede reden om af te wijken en aandacht te besteden aan de indeling van dit antieke perceel door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor de bouw van een botenhuis (nokhoogte $\pm 5 \text{ m}$, $\pm 40 \text{ m}^2$) en een bergruimte (hoogte max. 3 m , $\pm 30 \text{ m}^2$). Voorts motiveert inspreker de uitzonderingspositie van zijn perceel door te wijzen op de exceptioneel lan-

ge oeverlengte met tuinbestemming van 90 m¹ en de bovengemiddelde perceelgrootte van 1300 m².

Antwoord

In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de bouw mogelijkheden voor uitbouwen en bijgebouwen niet worden verruimd. De situering en afmetingen van het perceel en de monumentenstatus van de woning vormen onvoldoende aanleiding om dit perceel afwijkend te behandelen en ruimere erfbouw mogelijkheden toe te staan. Bijgebouwen zullen wel dicht bij het water gebouwd kunnen worden, namelijk op 5 m afstand, waar in bestemmingsplan "Schilderswijk" nog 10 m geldt.

Het staat inspreker uiteraard vrij om – nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden – een omgevingsvergunning aan te vragen voor een groter en/of hoger botenhuis. Een dergelijk verzoek zal door de gemeente dan op zijn merites (moeten) worden beoordeeld.

Motivatie

De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande erfbouw op het perceel van inspreker bedraagt $\pm 66 \text{ m}^2$ (vrijstaande schuur uit ± 1987 en achteruitbouw uit 2002). Deze oppervlakte aan erfbouw kon ontstaan, omdat de gemeente in 2002 via een vrijstelling onder meer heeft meegewerkt aan het bouwen op de bestemming Tuin.

Voorafgaand aan de actualisatie van de Heemstedse bestemmingsplannen heeft de gemeenteraad in januari 2009 een aantal uitgangspunten vastgesteld, onder meer om te voorkomen dat op vergelijkbare percelen onvergelijkbare bouw mogelijkheden ontstaan. Eén van die uitgangspunten is de 70 m²- regeling voor erfbouw. Deze regeling heeft inmiddels een behandeling door de Raad van State doorstaan.

Met de bestaande $\pm 66 \text{ m}^2$ heeft inspreker dus bijna de maximaal toelaatbare oppervlakte bereikt. Indien hij overgaat tot afbraak van de schuur, resteert hem na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een bebouwbaar oppervlak van $\pm 29 \text{ m}^2$.

Nieuwe erfbouw zal wel dicht bij het water gebouwd kunnen worden, want de 10 m-strook met de bestemming Tuin, die nu nog langs enkele belangrijke wateren is ingetekend, wordt versmald tot 5 m (vanaf de eigendomsgrens). Deze 5 m-maat sluit aan bij een van de specifieke uitgangspunten van bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" (i.c. de erfbouw mogelijkheden bij delen van Strawinskylaan en Franz Léharlaan).

Bij een monument is de bouw van schuren en andere bijbehorende bouwwerken niet vergunningsvrij, ook niet na de wijzigingen in het Besluit omgevingsrecht per 1 januari 2012. Ongeveer 130 Heemstedse woningen hebben een monumentenstatus. Bij deze woningen is erfbouw in de regel wel toelaatbaar, maar de bouw is altijd aan een vergunning gekoppeld om te voorkomen dat monumentale waarden worden aangetast.

De door inspreker aangehaalde oeverlengte en perceelgrootte zijn wel bovengemiddeld, maar geen uitzondering. Binnen het plangebied en ook elders in Heemstede bevinden zich meer grote percelen met grote woningen aan open vaarwater.



Samenvattend concluderen wij dat de situatie van inspreker niet uniek genoeg is om een groter oppervlak en/of grotere hoogtematen op zijn perceel te rechtvaardigen. Daaraan meewerken zou dan ook leiden tot rechtsongelijkheid en ongewenste precedentwerking.

2.4.2 Onjuistheden vigerend bestemmingsplan

Reactie

Bij vaststelling van het bestemmingsplan in 1987 heeft inspreker enkele onjuistheden ontdekt, maar heeft daar indertijd niet op gereageerd omdat de restaurantie en het bewoonbaar maken van de enkele jaren eerder gekochte woning al zijn aandacht opeiste. Inspreker merkt op dat het bestemmingsplan een te lage goot- en bouwhoogte aangeeft (namelijk resp. 7 m en 10 m i.p.v. de werkelijke 8 m en 13 m), dat in verband met het grillige verloop van torens en uitbouwen de achtergevelrooilijn veel verder naar achteren zou moeten liggen, dat sinds ± 1983 de gehele begane grond in gebruik is als praktijkruimte (na toestemming toenmalige wethouder) en wijst op een oorspronkelijke bijgebouw van ± 25m². Inspreker stelt voor deze aanpassingen in het nieuwe bestemmingsplan te verwerken.

Antwoord

De contouren van het bouwvlak zullen meer worden afgestemd op de bestaande situatie. In de regels zal worden opgenomen dat op dit perceel een praktijkruimte is toegestaan met een oppervlakte van 210 m².

De hoogtematen zijn niet aangepast, omdat dit kan leiden tot planschade en inspreker hierover (nog) geen verhaalsovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

Motivatie

De woning heeft een complexe bouw: de gebouwcontour verschilt per bouwlaag en er zijn uitbouwen en hogere en lagere bouwdelen. Op de plankaart van bestemmingsplan "Schilderswijk" is een vereenvoudigd bouwvlak ingetekend, met lagere hoogtematen dan bestaand. Ons is niet bekend wat hiervan de redenen zijn en wellicht is eenvoudigweg sprake van een ommissie, maar vast staat dat sindsdien delen van de woning formeel onder het overgangsrecht vallen. Het optrekken van de hoogtematen houdt echter een planschaderisico in, want uit een formele vergelijking van de planologische regimes volgt dat er meer bouwvolume wordt toegestaan. Dat het om een bestaand gebouw gaat dat nooit lager is geweest, doet niet af aan de uitkomst van de planologische vergelijking. De gemeente kan / wil het planschaderisico niet lopen die het gevolg is van een particuliere planologische verruiming, zodat in dergelijke situaties een verhaalsovereenkomst wordt aangegaan met de partij die het planologische voordeel krijgt. Omdat deze overeenkomst met inspreker er niet was ten tijde van de terviselegging van het ontwerp-bestemmingsplan, zijn de hoogtematen ongewijzigd uit het voorgaande bestemmingsplan overgenomen, zodat de hoogste delen van de monumentale woning onder het overgangsrecht blijven. Afgewacht wordt of inspreker alsnog een verhaalsovereenkomst wenst aan te gaan en/of een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan zal indienen.

Om het bouwvlak meer af te stemmen op de bestaande situatie, zijn er overigens meer aanpassingen nodig dan de door inspreker genoemde hoogtematen, zo blijkt uit de bouwtekeningen. Voor zover deze relatief bescheiden aanpassingen geen planschaderisico opleveren, zal het bouwvlak worden aangepast en voorzien van enkele specifieke bouwaanduidingen. Erkers en daarmee vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen blijven echter buiten het bouwvlak; dit geldt onder meer voor de door inspreker genoemde torenachtige uitbouw aan de verdiepingslaag van de achtergevel.

De in Heemstede meest voorkomende maximale oppervlakte voor praktijkruimten is (of wordt) 75 m². De uitbreiding van 2002 waaraan de gemeente heeft meegewerkt, had echter onder meer betrekking op een praktijkruimte van 210 m², zodat die maat voor dit perceel in het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

2.4.3 Omvang bouwvlak in relatie tot monumentenstatus

Reactie

In 2005 is het verbouwde pand als geheel aangewezen als gemeentelijk monument. Inspreker neemt aan dat de uitbreiding van 2002 daarmee deel uitmaakt van het monument. Het lijkt hem dan ook logisch om de hele omtrek van het monument binnen het bouwvlak op te nemen met hoogteaanduiding 4 m voor het achterge-deelte.

Antwoord

De monumentenstatus is geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten.

Motivatie

De uitbreiding aan de achterzijde van de woning (2002) wordt niet genoemd in de redengevende beschrijving (2005) en maakt, in tegenstelling tot wat inspreker meent, dan ook geen deel uit van het monument. Het oorspronkelijke atelier aan de westzijde heeft wel monumentale waarde (m.u.v. de overheaddeuren); dit bouwdeel is bij de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Schilderswijk" (1987) binnen het bouwvlak getrokken. Overigens geeft niet de monumentenstatus de doorslag of de uitbreiding al dan niet binnen het bouwvlak wordt opgenomen, maar het onderscheid tussen het hoofdbouwwolume en het secundaire bouwwolume. De achterwaartse uitbreiding uit 2002 is een secundair bouwwolume, vergelijkbaar met de uitbreiding van de begane grond van een willekeurige woning. Om redenen van gelijke behandeling is de uitbreiding dan ook niet in het bouwvlak opgenomen.

3. Vervolg

De conclusies uit deze notitie worden betrokken bij de verdere voorbereiding en opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze nota van beantwoording wordt toegezonden aan alle insprekers en zal tevens worden geplaatst op de gemeentelijke website www.heemstede.nl. Naar verwachting zal het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" in juni 2012 in procedure worden gebracht door middel van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. ADVIES TOESTAAN ONDERGESCHIKTE HORECA IN WINKELS JAN VAN GOYENSTRAAT





advies

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-4130620
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl



Onderwerp: Advies toestaan ondergeschikt horeca in winkels Jan van Goyenstraat (039700.16688.00)

Datum: 1 december 2011

Referte: drs. G. Welten

In deze notitie geven wij advies over het toestaan van ondergeschikte horeca in de winkels in de Jan van Goyenstraat.

Aanleiding

In de bestemmingsregeling van winkelgebieden in de gemeente Heemstede is de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een ondergeschikte horecafunctie van beperkte omvang in een winkel te realiseren. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor het wijkwinkelcentrum Jan van Goyenstraat is de vraag of ook hier deze mogelijk geboden moet worden.

Conclusie

Na analyse van de situatie in het wijkwinkelcentrum Jan van Goyenstraat concluderen wij dat het bieden van de mogelijkheid aan detailhandelsondernemers om ondergeschikte horeca-activiteiten te ontplooiën, geen gevaar oplevert voor het functioneren van het winkelcentrum. Integendeel, wij verwachten dat dit juist kansen biedt voor ondernemers om de bedrijfsvoering te verbreden en daarmee de eigen overlevingskansen te vergroten. Hieraan liggen de volgende omstandigheden en overwegingen ten grondslag.

- Een relatief zeer hoog gemiddeld inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied van de Jan van Goyenstraat leidt tot een hoger besteed bedrag in de detailhandel en horeca.
- Het winkel-, horeca en dienstenaanbod in de Jan van Goyenstraat speelt hierop in door producten en diensten in een hoger prijssegment aan te bieden. Het winkelgebied kent daardoor een specifieke samenstelling.
- De consument winkelt op een 'onthaaste' manier voor luxe (vers)producten in de Jan van Goyenstraat – al dan niet gecombineerd met persoonlijke verzorging of bezoek aan horeca. De efficiënte aanschaf van de grote/weekendboodschappen vindt plaats in het centrumgebied. De Jan van Goyenstraat bekleedt een afzonderlijke marktpositie; het is een ander soort winkeltrip.

- Juist de combinatie van horeca bij of in winkels is van belang voor de specifieke marktpositie van het winkelcentrum Jan van Goyenstraat en daagt het type ondernemers dat hier is gevestigd uit om tot innovatieve concepten te komen.

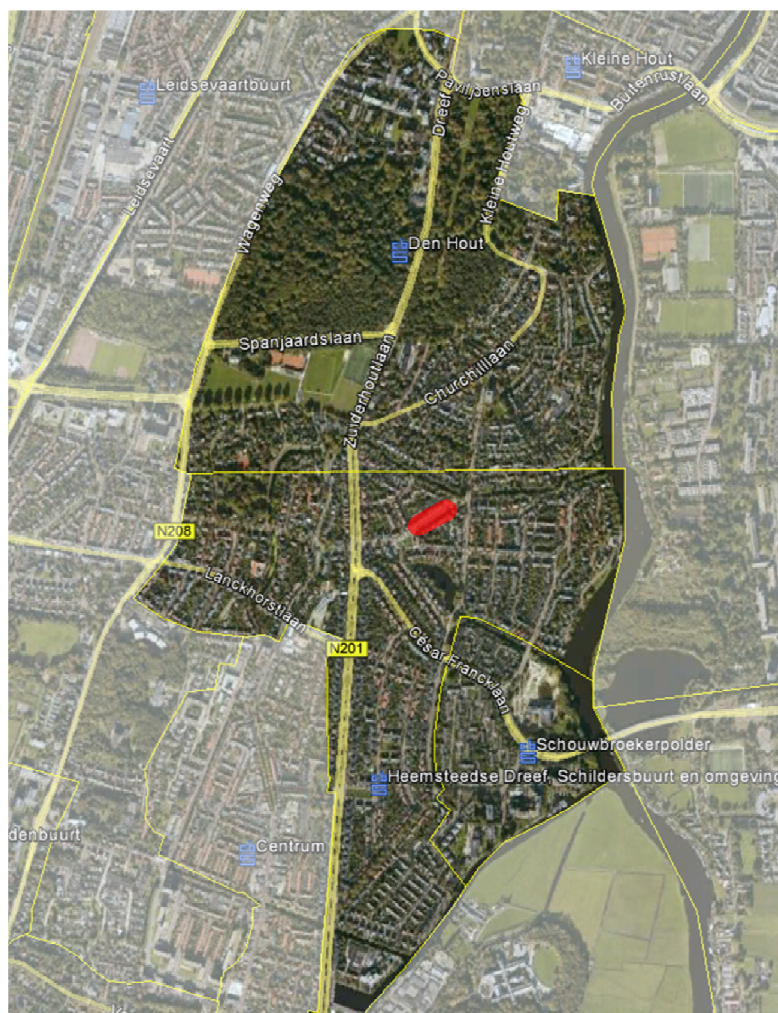
Het gemiddeld inkomen in het verzorgingsgebied is relatief zeer hoog

Het primaire verzorgingsgebied van winkelcentrum Jan van Goyenstraat zijn de omliggende buurten (figuur 1) Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt en omgeving, Schouwbroekerpolder en de Haarlemse buurt Den Hout (Toekomstperspectief Buurtsupermarkten. Ecorys, april 2008). Het gemiddeld inkomen in deze buurten bevindt zich fors boven het landelijk gemiddelde (tabel 1). Vooral het inkomen per inwoner in de buurt waarin het winkelcentrum zich bevindt – Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt e.o. – is relatief zeer hoog.

De inkomenselasticiteit van bestedingen aan dagelijkse goederen is 0,25 (HBD, 2010). Dit komt erop neer dat van iedere Euro die een persoon meer verdient dan het landelijk gemiddelde er gemiddeld 25 Eurocent extra wordt besteed aan dagelijkse goederen. Hoewel dit relatief beperkt is - bestedingen aan niet-dagelijkse goederen kennen een gemiddelde elasticiteit van 0,5 – zal een inkomensverschil van 78% merkbaar invloed hebben op het bestedingspatroon van de consumenten in het wijkwinkelcentrum.

Tabel 1 Inwonertal en inkomen verzorgingsgebied Jan van Goyenstraat (CBS Statline, 2011)

gebied	aantal inwoners	gemiddeld inkomen per inwoner (X € 1.000)
Heemsteedse Dreef, Schildersbuurt e.o.	4.670	39,6
Schouwbroekerpolder	1.030	31,0
Den Hout (gemeente Haarlem)	2.580	36,6
Totaal verzorgingsgebied	8.280	37,6
Nederlands gemiddelde		21,1
Vershil		78%



Figuur 1 Begrenzing verzorgingsgebied Jan van Goyenstraat (rood) (bron: CBS, 2011 en Google Earth)

Bijzondere samenstelling winkelaanbod Jan van Goyenstraat

De inwoners van het verzorgingsgebied besteden relatief meer geld aan versproducten. Zij zullen niet meer eten, maar juist bijzondere, hoger geprijsde producten kopen. Voor een deel worden deze bestedingen gedaan in winkelcentrum Jan van Goyenstraat. Het winkelaanbod in het gebied is hier dan ook sterk op gericht. Voor de snelle weekendboodschappen wordt het centrumgebied van Heemstede bezocht.

Winkelcentrum Jan van Goyenstraat wordt opgevat als *wijkcentrum klein* (Locatus, 2011). Gemiddeld bestaat een dergelijk winkelcentrum uit 22 aanbieders, waarvan één of twee supermarkten met een gemiddelde omvang van 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Daarnaast bevat een dergelijk winkelcentrum circa tien overige winkels en ook circa tien overige consumentgerichte bedrijven, waarvan de helft bestaat uit horeca in vooral de fastfoodsector (snackbar, shoarma, pizza en/of chinees).

Tabel 2 laat zien dat de samenstelling van het aanbod in de Jan van Goyenstraat afwijkt van het landelijk gemiddelde voor vergelijkbare wijkcentra. Zo heeft het winkelcentrum slechts één supermarkt van beperkte omvang (311 m² wvo; Locatus, 2011), maar circa 4 speciaalzaken meer dan gemiddeld, waaronder een relatief groot aantal versspeciaalzaken. Ook zijn er relatief veel dienstverleners. Het aantal horeca-gelegenheden is er minder dan gemiddeld.

Tabel 2 Samenstelling winkelaanbod gemiddeld ‘wijkcentrum klein’ vergeleken met Jan van Goyenstraat (Locatus, 2011 en www.janvangoyenstraat.nl)

sector	gemiddeld aantal	aantal in Jan van Goyenstraat	verschil
supermarkt	2	1	-1
dagelijkse goederen	4	5	+1
mode & luxe	2	3	+1
vrije tijd	1	3	+2
in-en-om-het-huis	3	3	-
detailhandel overig	1	1	-
horeca	5	3	-2
dienstverleners	5	7	+2
totaal	22	27	+5

Meer nog dan bovenstaande benchmark-vergelijking, geeft de huidige samenstelling van het winkel- en dienstenaanbod inzicht in het koopgedrag van consumenten in de Jan van Goyenstraat. In de bijlage staat de huidige opbouw van het winkelcentrum weergegeven. Een aantal kenmerken valt op:

- de winkels in versproducten zijn relatief luxe: keurslager, traiteur, wijnhandel;
- ook de supermarkt sluit hierbij aan: Plus heeft een relatief hoger geprijsd assortiment – zo is Plus al een aantal malen uitgeroepen tot beste ‘wijnsupermarkt’ van jaar;
- er is geen horeca in segment ‘fastfood’ aanwezig – wel hoger geprijsde (dag)horeca;
- er zijn relatief veel dienstverleners gericht op de persoonlijke verzorging: kappers, schoonheidssalons.

De samenstelling van het winkelaanbod en het bestedingspatroon in het verzorgingsgebied leidt tot de conclusie dat consumenten de Jan van Goyenstraat bezoeken om ‘onthaast’ boodschappen te doen, waarbij de aankoop van luxe (vers)producten vaak wordt gecombineerd met persoonlijke verzorging of een horeca-bezoek als rustmoment en/of sociale gebeurtenis.

Efficiënt boodschappen doen vindt plaats in het centrumgebied

De efficiënte aanschaf van de (grote of weekend-)boodschappen – die ook de inwoners van het gebied rond de Jan van Goyenstraat doen – wordt vooral gedaan bij de grotere supermarkten in het centrumgebied. In dit gebied lopen haalbaarheidsonderzoeken naar de vergroting van een aantal super-

markten: mogelijk wordt de AH een 'kleine AH-XL' en wellicht krijgt de Vomar een volwaardige omvang van een fullservice-supermarkt.



Ruimte voor ondergeschikte horeca heeft een positief effect op het functioneren van de Jan van Goyenstraat

Omdat de supermarkten in het centrum steeds beter toegerust zijn op het efficiënt doen van de boodschappen, moet de Jan van Goyenstraat zijn eigen, unieke marktpositie behouden of uitbouwen. Voorkomen moet worden dat de Jan van Goyenstraat nog slechts voor de 'vergeten' boodschappen bezocht wordt, zoals vaker gebeurt bij wijkcentra. Juist door zich te blijven richten op het hogere prijssegment, aangevuld met ontspannende elementen als horeca en persoonlijke verzorging, is het winkelcentrum daartoe in staat. Door de verswinkels in de Jan van Goyenstraat de mogelijkheid te bieden ondergeschikt horeca-activiteiten te ontplooien kunnen zij nieuwe concepten ontwikkelen die nog beter aansluiten bij het specifieke winkelgedrag in de Jan van Goyenstraat. Overigens is een combinatie van kopen en beleven (proeven en kopen) een trend die in het luxere segment doorzet. Hierdoor kunnen deze winkels op hun eigen wijze beter concurreren met de grote supermarkten in het centrumgebied.

Bij toestaan van uitsluitend nieuwe ondergeschikte horeca blijft de huidige opbouw van het winkelcentrum intact

Uit bovenstaande benchmark-vergelijking blijkt dat het aantal horeca-zaken in de Jan van Goyenstraat achterblijft bij het gemiddelde voor vergelijkbare wijkwinkelcentra. Hoewel aanbod in de fastfoodsector niet aansluit bij het bestedingspatroon in de wijk, is indicatief een beperkte toename van overig aanbod aan daghoreca wel mogelijk. Zolang dit ondergeschikte horeca betreft zal het aantal winkels in het winkelcentrum niet afnemen, waardoor de huidige evenwichtige opbouw van de Jan van Goyenstraat behouden blijft.

winkel	sector
Supermarkt (Plus)	dagelijkse goederen
Wijnspeciaalzaak	dagelijkse goederen
Keurslagerij	dagelijkse goederen
Traiteur	dagelijkse goederen
Vishandel	dagelijkse goederen
Groente- en fruithandel	dagelijkse goederen
Rookartikelen, tijdschriften etc.	dagelijkse goederen
Parfumerie en schoonheidssalon	mode & luxe
Kadoartikelen	mode & luxe
Schoenreparatie en leerartikelen	mode & luxe
Speelgoedwinkel	vrije tijd
Winkel voor hobby, handwerken en fournituren	vrije tijd
Boekhandel en kantoorartikelenverkoop	vrije tijd
Rijwielhandel en rijwielherstel	in-en-om-het-huis
Bloemen, planten en cadeauartikelen	in-en-om-het-huis
Bloemenhandel	in-en-om-het-huis
Hoorcentrum	detailhandel overig
Restaurant	horeca
Brasserie	horeca
Café	horeca
Kapsalon	dienstverlening
Dames- en herenkapsalon	dienstverlening
Dames- en herenkapsalon	dienstverlening
Cosmetische, huidtherapeutische en schoonheidsbehandelingen	dienstverlening
Centrum voor fysiotherapie	dienstverlening
Tandarts	dienstverlening
Makelaardij	dienstverlening

Bron: www.janvangoyenstraat.nl

3. NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “WOONWIJKEN NOORDOOST”



Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Woonwijken noordoost"



Inleiding

In reactie op het ontwerp-bestemmingsplan zijn 10 zienswijzen ingediend. Op de volgende pagina's zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Twee van de zienswijzen betreffen dezelfde locatie en hebben dezelfde strekking. Deze worden dan ook als één zienswijze beantwoord. Daar waar een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding is geweest het bestemmingsplan aan te passen, is dit expliciet aangegeven.

Ontvankelijkheid

De aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, op woensdag 6 juni 2012 gepubliceerd in de Heemsteder, op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl) en in de Staatcourant. Ingevolge artikel 3.16 van de Awb vangt de termijn van terinzagelegging aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd en bedraagt deze 6 weken. De termijn van terinzagelegging eindigt daarmee op woensdag 18 juli 2012.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen de zienswijzen door een ieder naar voren worden gebracht.

Samenvatting en anonimisering

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. De complete zienswijzen zijn geanonimiseerd gepubliceerd op www.heemstede.nl en in te zien op het raadhuis.

Samenvatting zienswijzen

- 1 Zowel indiener als diens rechtsvertegenwoordiger, SRK Rechtsbijstand, hebben een zienswijze ingediend met een gelijke strekking.
Verzocht wordt om de toegestane horecacategorie op het perceel van indiener te wijzigen van categorie 1 naar categorie 2, zodat het net als in de bestaande situatie mogelijk is om een café te exploiteren.

Beantwoording gemeente

In het voorgaande bestemmingsplan “Schilderswijk” is aan het perceel van indiener mede de horecabestemming toegekend, met dien verstande dat hierop tevens een uitsterfconstructie van toepassing is.
In het advies van RBOI van 1 december 2011 over het toestaan van ondergeschikte horeca in winkels aan de Jan van Goyenstraat is een benchmark-vergelijking gemaakt. Hieruit blijkt dat het aantal horecavestigingen achterblijft bij het gemiddelde voor vergelijkbare wijkwinkelcentra. Uit het rapport komt onder andere naar voren dat het winkelcentrum Jan van Goyenstraat zijn eigen unieke marktpositie kan behouden of zelfs uitbouwen door zich te blijven richten op het hogere prijssegment, aangevuld met ontspannende elementen als horeca en persoonlijke verzorging.
Om deze reden is er mede voor gekozen om de bestaande horecabestemmingen te handhaven en de uitsterfconstructie te laten vervallen.

Eén van de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan, zoals die zijn gepubliceerd in juni 2009 en bij herhaling in juni 2011, is dat horecabedrijven categorie 2 (café's e.d.) alleen worden toegestaan waar die nu gevestigd zijn.

Aangezien er geen ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om van dit algemene uitgangspunt af te wijken, moet mede gelet op het bovenstaande worden geconcludeerd dat aan het pand van indiener abusievelijk de horecabestemming-categorie 1 is toegekend.

Naar aanleiding van deze zienswijze is



in de verbeelding aan het pand van indiener de aanduiding "horeca van categorie 2 (h=2)" toegekend en zijn de artikelen 4.1.1, 4.4.1 en 4.4.3 zodanig aangepast dat de exploitatie van een café mogelijk wordt gemaakt.

- 2 De erfbebouwingsregeling uit het bestemmingsplan leidt tot een ongewenste verstening van tuinen. Dit zal voorts ongewenste gevolgen hebben voor de (toekomstige) waterhuishouding.

Verzocht wordt om er in elk geval streng op toe te zien dat de gestelde regels niet worden overtreden.

Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen (gericht op het geven van meer vrijheid aan de burger bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf, door alle erfbebouwing onder te brengen onder één bestemming en bebouwd oppervlak toe te staan op de gehele bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van dit oppervlak is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Tevens is met de waterbeheerder overlegd over de gewenste uitbreidingsmogelijkheden. De gemiddelde uitbreidingsmogelijkheid in Heemstede is ruim 70 m². Minder toestaan zou planschade kunnen betekenen, meer toestaan houdt in dat de waterbeheerder zich uit oogpunt van waterhuishouding niet meer kan vinden in het bestemmingsplan.

De erfbebouwingsregeling is getoetst door de Raad van State in zijn uitspraak van 5 januari 2011 inzake het bestemmingsplan "Woonwijken noordwest", waarbij de Raad van State uitdrukkelijk heeft bepaald dat de raad *in redelijkheid* tot deze regeling in artikel 16.2.2 van de planregels heeft kunnen komen. Dat laatste artikel is vergelijkbaar met de planregel 15.2.2 van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan waar de indiener van de zienswijze naar verwijst.

In voornoemde uitspraak neemt de Raad van State in zijn overwegingen uitdrukkelijk mee dat 25 m² van het bestemmingsvlak "Wonen" onbebouwd moet blijven. Dat is niet anders in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan: ook hier is uitdrukkelijk bepaald dat ten minste 25 m² onbebouwd moet blijven. Slechts voor de zeer kleine percelen is, in afwijking van bestemmingsplan "Woonwijken noordwest", bepaald dat de 25 m²-onbebouwd-regel daarvoor niet geldt. De handhaving van de erfbebouwingsregeling geschiedt overeenkomstig de betreffende regelgeving.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

- 3 De bouwgrens op een deel van het perceel van indiener is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan aanmerkelijk naar achteren verschoven. Indiener kan zich niet verenigen met deze beperking van de bouw mogelijkheden.

De grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen is abusievelijk niet overgenomen uit bestemmingsplan "Componistenwijk".

Naar aanleiding van deze zienswijze is de ligging van de bestemmingsgrens op dit perceelsgedeelte in overeenstemming gebracht met het voorgaande bestemmingsplan.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat tevens de bouwhoogte van de woning ambtshalve is verhoogd naar 10 m, in verband met een in 2006 verleende vrijstelling.

- 4 De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes voor erfafscheidingen wordt op het perceel van indiener op verschillende punten overschreden door de bestaande hagen. Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogtes voor erfafscheidingen voor het perceel van indiener in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

De door indiener genoemde erfafscheidende hagen en andere beplantingen zijn niet in strijd met het bestemmingsplan, omdat de regels van het bestemmingsplan alleen van toepassing zijn op gebouwde erfafscheidingen.

Dit deel van de zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

- 4 1. In de nieuwe plankaart zijn de uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond van ca. 600 m² teruggebracht tot ca. 100 m². Bovendien is deze uitbreidingsmogelijkheid door de maximaal toegestane breedte van 3 m voor de roei- en zeilvereniging in praktische zin niet bruikbaar. Verzocht wordt om de maximaal toegestane breedte van de uitbreiding te vergroten naar 4,7 m en om ruimte op te nemen voor een tweede extra beuk van 4,7 m bij een breedte van 15,1 m en een hoogte van 4 m. Voorts is in de verbeelding geen rekening meer gehouden met de (her)bouwmogelijkheid van een starttoren. Verzocht wordt om een vlak van 3,5 m bij 3,5 m recht boven de hoofdingang op te nemen met een maximale bouwhoogte van 13 m en tevens toe te staan dat daar bovenop een vlaggemast wordt geplaatst. Tenslotte is in de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan een beperkte uitbreidingsmogelijkheid in de verdiepingslaag opgenomen. Bij indiener bestaat echter de wens om een opbouw te bouwen overeenkomstig het oorspronkelijke ontwerp (1926). Verzocht wordt om een zodanig flexibel bouwvlak op te nemen met een bouwhoogte tot 6 m, dat het mogelijk wordt om op de zesde, dan wel de eventueel te bouwen zevende loodsbeuk een verdieping te realiseren die doorloopt tot en met de oostgevel van de loods.

In het bestemmingsplan "Schilderswijk" uit 1987 is voor het perceel van indiener een planologische regeling opgenomen die niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Het is ruimtelijk gewenst geacht om de bestaande bebouwing van indiener positief te bestemmen en de niet ingevulde bouwmogelijkheid aan de noordzijde van het perceel te schrappen, maar dat kan alleen als er geen sprake is van een planschaderisico.

Dit is getoetst in de risicoanalyse die door bureau Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur in het kader van het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld. Uit de analyse is gebleken dat met de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling voor de locatie van de vereniging een evenwicht wordt bereikt dat per saldo niet leidt tot een verplichting tot vergoeding van directe en/of indirecte planschade.

Dit onderdeel van deze zienswijze betreft een drietal verzoeken om het in het ontwerp-bestemmingsplan toegelaten bouwvolume te verruimen. Bovendien is tijdens de beoordeling van deze verzoeken geconstateerd dat het ontwerp-bestemmingsplan een onjuist peil hanteert voor de bebouwing van de vereniging, wat erop neer komt dat de meeste hoogtematen met 1 m zouden moeten worden opgehoogd. Alleen de delen waarvoor een goot- en bouwhoogte van 4 m is opgenomen zijn correct.

In de eerste plaats is het wenselijk om de aanpassing van de hoogtematen in de definitieve regeling op te nemen. Voorts zijn er vanuit stedenbouwkundig en historisch perspectief in beginsel geen bezwaren tegen honering van deze verruimingsverzoeken.

Een uitbreiding, die gebaseerd is op de



breedte van een enkele, respectievelijk dubbele beukmaat van 4,70 m is mede door de deels lagere bouwhoogte van 4 m stedenbouwkundig acceptabel, omdat met de vrije afstand tot de noordelijke en oostelijke perceelgrenzen nog steeds sprake is van een significante verbetering ten opzichte van het oude bestemmingsplan "Schilderswijk". Hetzelfde geldt voor de eventuele herbouw van de starttoren en een uitbreiding van de verdiepingslaag tot en met een eventueel te bouwen zevende loodsbeuk. Voor een beperking door middel van een plaatselijk bebouwingspercentage is geen aanleiding.

Ook hier geldt dat bovengenoemde wijzigingen alleen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, voor zover er geen sprake is van een planschaderisico.

Uit een aanvullende analyse en nadere taxatie is gebleken dat elk van de aanpassingen zal leiden een planologische verslechtering voor één of meer van de omliggende woningen, maar dat het totaal aan verruimingen slechts op twee punten zal leiden tot overschrijding van het normaal maatschappelijk risico (2% van de waarde van de betrokken woning(en) vóór het nemen van de planologische maatregel). Het betreft de uitbreidingen op de verdiepingslaag en de herbouw van de starttoren.

Het is principieel ongewenst dat een planschaderisico dat voortvloeit uit een wijzigingsverzoek door een initiatiefnemer voor rekening komt van de gemeenschap. Daarom kan aan het verzoek van indiener alleen medewerking worden verleend voor zover het planschaderisico het normaal maatschappelijk risico niet overschrijdt of wan-



neer het planschaderisico wordt afgedekt door het sluiten van een verhaalsovereenkomst met indiener.

Indiener heeft aangegeven voorlopig af te zien van het sluiten van een verhaalsovereenkomst. Dit betekent dat dit deel van de zienswijze slechts gedeeltelijk geleid heeft tot wijziging van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn nu wel de verhoging van de goot- en bouwhoogte ter afstemming daarvan op de bestaande bebouwing en de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak op de begane grond opgenomen, maar niet de uitbreidingen op de verdiepingslaag en de herbouw van de starttoren.

Wanneer indiener na vaststelling van het bestemmingsplan alsnog verzoekt om een aanpassing van het bestemmingsplan en daarvoor een verhaalsovereenkomst aangaat, dan kan de gevraagde verruiming, voor zover deze niet is gehonoreerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, via een omgevingsvergunningprocedure voor afwijking van het bestemmingsplan (kruimelgavallenregeling) alsnog planologisch worden vastgelegd.

- 4 2. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is voorbij gegaan aan de bestaande uitbouw bij de keuken/bar van de verenigingsruimte op de verdieping. Verzocht wordt om deze uitbouw alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Anders dan indiener meent, is hier geen sprake van strijd met het ontwerpbestemmingsplan. De keuken/bar is namelijk geheel gelegen binnen het deel van het bouwvlak waarvoor een bouwhoogte geldt van 6 m.

Wel is geconstateerd dat de contour van het dakterras niet geheel juist is verbeeld.

Naar aanleiding van dit deel van de zienswijze is de contour van de aanbuiding [sba-dak] in overeenstemming gebracht met die van de keuken/bar.

- 5 De in het bestemmingsplan opgenomen erfbebouwingsregeling leidt tot een ongewenste verstening van de achtertuinen. De achtertuinen aan de Von Brücken Focklaan en de Johan Wagenaarlaan zijn hiervan een voorbeeld.
Indiener vraagt zich af of de consequenties van de realisatie van dit beleid voldoende in het oog zijn gehouden, met name waar het gaat om de (hemel)waterafvoer.
- Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.
Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.
- 6 1. De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor aan de detailhandel ondergeschikte horeca (beperkte horecavoorziening) voor de winkelpanden aan de Jan van Goyenstraat en het J.M. Molenaerplein tast het karakter van de Jan van Goyenstraat en de overwegende woonfunctie van de buurt aan (aantrekkende werking, overlast, risico op uitbreiding tot volwaardige horeca op termijn). Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de omliggende panden. Verzocht wordt om dit voornemen terug te draaien.
- Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.
De zienswijze van indiener dat het toestaan van beperkte horecavoorzieningen binnen de detailhandelfunctie een negatief effect kan hebben op de waarde van de omliggende panden, wordt niet gedeeld. Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt dat een beperkte horecavoorziening naar aard en omvang ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie (detailhandel). Op grond hiervan zal ook de impact op de omliggende panden ondergeschikt zijn aan die van de hoofdfunctie. Mede gelet op het geldende normaal maatschappelijk risico voor indirecte planschade kan in dit geval niet worden gesproken van een onaanvaardbare inbreuk op het woongenot van deze panden.
Overigens moet worden opgemerkt dat de gevreesde uitbreiding naar volwaardige horeca alleen kan plaatsvinden als daarvoor een aparte planologische procedure wordt gevolgd. Hierop is de gebruikelijke rechtsbescherming van toepassing.
Dit deel van deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.



- 6 2. In het oude bestemmingsplan is voor enkele panden aan de Jan van Goyenstraat naast detailhandel ook horeca toegestaan. Aan deze horecafunctie is tevens een uitsterfconstructie gekoppeld. Met het loslaten van de uitsterfconstructie in het nieuwe bestemmingsplan wordt ten onrechte voorbij gegaan aan de nu al bestaande overlast van cafébezoekers. Verzocht wordt om de oude uitsterfconstructie voor de betreffende percelen te handhaven.
- Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1. Verder wordt opgemerkt dat overlast door cafébezoekers op zichzelf geen afwegingscriterium kan zijn voor een planologische regeling. Pas als er naar verwachting sprake zal zijn van een structureel onaanvaardbare impact op de woonomgeving door bijvoorbeeld stelselmatige geluidhinder, kan uit milieutechnische overwegingen worden besloten tot beperking van de vestigingsmogelijkheden. Om deze reden worden horecabedrijven, categorie 3 (discotheken e.d.) niet toegestaan in en rond de woonwijken. Een impact als hiervoor bedoeld is in dit geval niet aan de orde. Overigens zou de handhaving van de uitsterfconstructie niet automatisch tot het verdwijnen van de horecavestigingen leiden. De mogelijkheid om ter plaatse opnieuw een horecabedrijf te vestigen vervalt alleen bij vestiging van een ander soort bedrijf op die locatie. *Dit deel van deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.* *Dat het bestemmingsplan op dit onderdeel toch is aangepast (het plan kent nu de aanduiding "horeca van categorie 2") hangt samen met het antwoord op zienswijze 1.*
- 6 3. De in het bestemmingsplan opgenomen erfbouwingsregeling zet het groene karakter van de Schilderswijk onder druk. Dit betekent een verslachtering van het leefklimaat voor mens en milieu.
- Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2. *Dit deel van de zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.*
- 6 4. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor de dakterrassen is te ruim en doet inbreuk aan de privacy van de naastgelegen panden. Een ruimere afstand (vanaf
- De regeling voor dakterrassen maakt deel uit van de in 2009 gepubliceerde algemene uitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen. De bepaling dat de afstand tussen een dak-

5 m) tot de perceelsgrens biedt meer bescherming van de beeldbepaling van de buurt, de beleving van de omgeving en de privacy van de bewoners van de naastgelegen panden.

terras en een perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen waarborgt in voldoende mate de privacy van zij- en achterburen. Deze maat is ontleend aan het Burgerlijk Wetboek, waarin wordt gesteld dat een (doorzichtig) raam om redenen van privacy op niet minder dan 2 m van de perceelsgrens mag worden gesitueerd.

In de visie van indiener wordt geen aanleiding gezien om van dit uitgangspunt af te wijken.

Overigens zou een afstandsmaat van 5 m er in de praktijk om neerkomen dat dakterrassen op heel veel plaatsen onmogelijk zijn (of onder het overgangrecht komen), omdat veel percelen smaller zijn dan 10 m.

Dit deel van deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

- 7 In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de locatie van het Spaarne Ziekenhuis de bestemming "Maatschappelijk" toegekend. Daarbij is niet de gebruiksbeperking geregeld, dat er alleen sprake kan zijn van een dagziekenhuis en niet van een "full service" ziekenhuis.

Cliënte van indiener is bij de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige terrein van het ziekenhuis uitgegaan van een dagziekenhuis vanwege de daarbij horende minder significante ruimtelijke uitstraling dan bij een full service ziekenhuis en kan zich niet vinden in het achterwege blijven van de genoemde gebruiksbeperking.

Verzocht wordt om de planologische regeling voor het ziekenhuis overeenkomstig de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 maart 2006 tussen de gemeente, het Spaarne Ziekenhuis en de v.o.f. "Aan het

Voor de locatie van het Spaarne Ziekenhuis is de bestaande planologische regeling uit de "Vrijstelling herontwikkeling terrein Spaarne Ziekenhuis" d.d. 11 april 2006 overgenomen en zodig afgestemd op de actuele ruimtelijke en juridische inzichten en richtlijnen.

Dit heeft geresulteerd in het toekennen van de bestemming "Maatschappelijk" aan het dagziekenhuis. Aangezien er in de voorschriften van de genoemde vrijstelling geen beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van de opeeningstijden en de functie medische doeleinden en zorgvoorzieningen, is dit ook niet gebeurd in het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen van een dergelijke planologische beperking zou leiden tot een ongewenst (direct) planschaderisico voor de gemeente. Overigens is, in tegenstelling tot wat indiener aangeeft, het planschaderisico wel ruimtelijk relevant. Op grond van



Spaarne" aan te passen en te bepalen dat het ziekenhuis als dagbehandelingsziekenhuis wordt bestemd met bijbehorende openingstijden (tussen 07.00 uur en 19.00 uur), zonder uitbreidingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld een EHBO-post of andere in de huidige situatie nog niet bestaande functies.

In de beantwoording van de inspraakreacties heeft de gemeente geen aanleiding gezien om naar aanleiding van de gelijklopende inspraakreactie van cliënte het ontwerp-bestemmingsplan in bovenstaande zin aan te passen. Als reden daarvoor is het aanwezige planschaderisico door de gemeente aangegeven. Deze reden is echter niet ruimtelijk van aard en daarom niet toereikend.

- 8 Indieners willen hun woning boven de garage met twee slaapkamers uitbreiden en verzoeken het bouwvlak ter plaatse 2 m naar achteren uit te breiden. Hierdoor krijgt de woning plaatselijk een diepte van 10 m, wat niet uitzonderlijk is en past bij dit type woning en de omgeving. Indieners merken op dat de uitbreiding niet of nauwelijks invloed heeft op privacy en bezonning t.o.v. andere percelen.

artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente gehouden om tegemoet te komen in geleden planschade.

De beperking van de openingstijden van 7.00 uur tot 19.00 uur is privaatrechtelijk overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 maart 2006 tussen de gemeente, het ziekenhuis en de ontwikkelaar, zoals door indiener al is aangegeven. Daarmee is het belang van indiener voldoende gewaarborgd.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Kern van de planologische regeling van de nieuwe bestemmingsplannen is dat de bouwvlakken voor de hoofdbouw worden teruggebracht tot de eigenlijke hoofdgebouwen en dat alle aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen onder de erfbebouwingsregeling komen te vallen. Voor het perceel van indieners betekent dit een bouwvlak met een bouwdiepte van 8 m.

Binnen dit bestemmingsplangebied is een dergelijke bouwdiepte niet ongebruikelijk en wordt deze met name vaker aangetroffen bij woningen die in de decennia na de tweede wereldoorlog zijn gebouwd. Een plaatselijk 10 m diepe bouwstrook is dan ook niet passend bij dit woningtype, zoals indieners stellen, het tegendeel is eerder waar. Medewerking zou dan ook neerkomen op het creëren van een ongewenst precedent.

Om deze reden wordt geen aanleiding gezien om het verzoek van indieners te

honoreren.

Overigens beschikken indieners reeds over een uitbreidingsmogelijkheid, die in deze omvang slechts zelden mogelijk is. De garage tegen de zijgevel is namelijk niet, zoals gebruikelijk, als erfbebouwing bestemd, maar geheel binnen de bouwstrook getrokken (conform voorgaand bestemmingsplan "Schilderswijk"). Hierdoor kan de woning van indieners, nu ruim 7 m breed, over de volle hoogte (6 m goot, 9 m nok) worden uitgebreid tot een breedte van ca. 10,5 m.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

- 9 Indiener wijst erop dat in maart 2012 vergunning is verleend om zijn pand te splitsen in een boven- en benedenwoning. Als de huidige bestemmingen worden gehandhaafd, krijgt de benedenwoning de bestemmingen "Wonen" en "Maatschappelijk" naast elkaar, terwijl in het dagelijks gebruik geen sprake is van een scheidslijn. Dit wordt ondersteund door hoe de vorige bewoners, die allen gehandicapt waren, de gehele begane grond gebruikten. De laatste 15 jaar is op de begane grond een kantoor gevestigd geweest, weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar in de visie van indiener is de kantoorbestemming door de geschiedenis "verworven". Samenvattend pleit indiener ervoor om de bestemmingen "Wonen" en "Maatschappelijk" aan de hele begane grond toe te kennen, aangevuld met de bestemming "Kantoor".

Het verzoek valt in twee delen uiteen. Het eerste betreft de harde scheiding tussen bestemmingen "Wonen" en "Maatschappelijk" die uit bestemmingsplan "Schilderswijk" is overgenomen, maar niet strookt met de in maart 2012 verleende splitsingsvergunning.

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het toestaan van beide functies op het afgesplitste beganegrondperceel. Gezien de ligging in een woonwijk en de bestemmingsmethodiek, kan aan dit deel van het verzoek tegemoet worden gekomen door het hele bouwvlak een woonbestemming te geven en op de begane grond tevens de maatschappelijke functie toe te staan. Het tweede deel van het verzoek betreft het toevoegen van een kantoorbestemming.

Hiertegen bestaan wel bezwaren, met name vanwege de ligging van het perceel in een woonwijk. Voor woningen is de kantoorfunctie uitsluitend acceptabel in de vorm van een aan-huis-gebonden-beroep (maximaal 25% van het oppervlak met een maximum van 75 m²).

Het (vroegere) strijdige gebruik als kantoor kan uiteraard geen argument zijn om in een woonwijk een wezensvreemde functie te introduceren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd in "Wonen" en is het perceel voorzien van één bouwvlak met twee goot- en bouwhoogtebepalingen met daarop de aanduiding "maatschappelijk", geldend voor de begane grond.



4. OVERZICHT WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN “WOON- WIJKEN NOORDOOST” TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP- BESTEMMINGSPLAN VAN 29 MEI 2012





Overzicht wijzigingen bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan van 29 mei 2012

Dit overzicht bevat de wijzigingen die zijn meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost". De wijzigingen betreffen:

1. Ambtshalve aanpassingen;
2. Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.

1. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Begrippen

De omschrijving van het begrip "Garage" laat onbedoeld ruimte voor interpretatie van het al dan niet toegestaan zijn van opslag van bijvoorbeeld kranten, reclamefolders of bedrijfsgoederen. In verband hiermee is de begripsomschrijving gewijzigd in: "gebouwen ten behoeve van het stallen van vervoermiddelen en andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen."

De omschrijving van het begrip "Kapopbouw" beperkt onbedoeld de plaatsing van een kapopbouw op een (half)vrijstaande woning. In verband hiermee is het deel van de omschrijving, luidende "in één of beide dakvlakken" gewijzigd in: "in één of meer dakvlakken".

Het begrip "Staat van bedrijfsactiviteiten" met de bijbehorende omschrijving zijn verwijderd, aangezien er geen staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan aanwezig is.

Wijze van meten

In artikel 2.3.1, onder b. is de zinsnede "Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen" gewijzigd in "Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen, kapopbouwen en dakterrassen".

In artikel 2.3.2 is in de aanhef de zinsnede "De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen indien" gewijzigd in: "De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen onder de volgende voorwaarden".

Bedrijf-1

In artikel 3.1.1 is onderdeel e. (openbare nutsvoorzieningen) verwijderd, aangezien deze al zijn opgenomen onder a. van dit artikel.

Als gevolg van bovenstaande wijziging is artikel 3.2.2 de zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder h." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder g."

Gemengd-3

Door de toevoeging van een nieuw onderdeel e. aan artikel 4.1.1 (zie de wijzigingen bij onderdeel 2. "Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen") is de verwijzing in artikel 4.2.3 niet meer correct. In de aanhef is de zinsnede "Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder n. genoemde bouwwerken" gewijzigd in "Voor het bouwen van de in artikel 4.1.1 onder o. genoemde bouwwerken".

Gemengd-8

In artikel 5.1.1 is het bepaalde onder f. abusievelijk in de bestemmingsomschrijving opgenomen in plaats van onder de gebruiksregels. In verband hiermee is onderdeel f. verwijderd en is als (nieuw) artikel 5.4.3 toegevoegd: In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder a. is wonen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten".

Als gevolg van bovenstaande wijziging is artikel 5.2.2 de zinsnede "in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder p." gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1, onder o.".

Gemengd-14

In artikel 6.1.1, onder c. is de zinsnede "wonen, ter plaatse van de aanduiding "wonen"" gewijzigd in "wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroep, ter plaatse van de aanduiding "wonen"".

Aan artikel 6.4.1. is toegevoegd:

- "d. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
- e. het gebruik van een bijgebouw voor een aan-huis-gebonden beroep."

In verband met het bovenstaande is artikel 6.4.2 toegevoegd, inhoudende:

"Voor de omvang van een aan-huis-gebonden beroep geldt de volgende regel: de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep mag niet meer bedragen dan 25 % van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²."

In artikel 6 is abusievelijk geen afwijkmogelijkheid voor de vestiging van een seksinrichting opgenomen. Dit is alsnog geschied door de toevoeging van artikel 6.5.1.

Groen

In artikel 7.1.1 onder l. is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinsnede "speelvoorzieningen, anders dan de onder f. bedoelde speelterreinen" is gewijzigd in "speelvoorzieningen, anders dan de onder h. bedoelde speelterreinen;



In artikel 7.2.3 is een foutieve verwijzing opgenomen. In de aanhef is de zinsnede “Voor het bouwen van de in artikel 7.1.1 onder n. genoemde bouwwerken” gewijzigd in “Voor het bouwen van de in artikel 7.1.1 onder o. genoemde bouwwerken”.

Recreatie

Bij de bouwregels is artikel 10.2.1, luidende “Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, overkappingen of onderbouwingen worden gebouwd.” weggevalen uit de tekst. Dit artikel is alsnog toegevoegd.

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van de begripsomschrijving van “garage” is in artikel 13.1.1, onder d. de zinsnede “stallingen van vervoermiddelen en andere niet voor de (detail)handel bestemde goederen” gewijzigd in “stallingen van vervoermiddelen en andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen”.

In artikel 13.1.1 is in onderdeel h. de zinsnede “parkeervoorzieningen” gewijzigd in “parkeervoorzieningen, anders dan de onder e. bedoelde parkeervoorzieningen.”

In artikel 13.2.2 is een foutieve verwijzing opgenomen. De zinsnede “in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1, onder q.” is gewijzigd in “in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1, onder p.”.

Wonen

In artikel 15.1.1 is onderdeel e. (maatschappelijke instellingen, ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijke”) verplaatst van de ondergeschikte functies naar de (hoofd)functies. Als gevolg hiervan is dit onderdeel nu onderdeel b. geworden en zijn de overige onderdelen voorzover nodig vernummerd.

Artikel 15.2.1, onder e. is gewijzigd in: “in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1, onder d. mag ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – goothoogte gevel 6m” de goothoogte van één van de gevels van het hoofdgebouw ten hoogste 6 meter bedragen”.

In artikel 15.2.2 is onderdeel e. verwijderd in verband met het feit dat het maximum bebouwingspercentage voor de betreffende percelen is vervangen voor een exacte aanduiding van de betreffende erfbebouwing in de verbeelding.

Als gevolg van het bovenstaande is in artikel 15.2.5, onder b. de zinsnede “de in artikel 15.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder f. bepaalde goot- en bouwhoogte” gewijzigd in “de in artikel 15.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder e. bepaalde goot- en bouwhoogte”

Artikel 15.2.6 is abusievelijk als zelfstandig artikel opgenomen en komt bovendien niet overeen met de voorgenomen regeling. Het artikel komt te vervallen en de overige artikelen worden voor zover nodig vernummerd.

Voorts wordt artikel 15.2.5 wordt als volgt uitgebreid:

- c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – dakterras hoofdgebouw” mag een dak terras op een hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten behoeve van een dakterras, als bedoeld onder c. mag de in artikel 15.2.1, onder d. bepaalde goothoogte worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dak terras;

In de artikel 15.2.7, 15.2.8 en 15.2.9 is abusievelijk niet de minimale vrije doorgang van 4 meter uit de vrijstelling van het bouwplan “Watertoren” opgenomen. Dit is alsnog geschied.

In artikel 15.2.11 zou de zinsnede “mag de bovenste bouwlaag voor maximaal 50% worden bebouwd.” tot onduidelijkheid kunnen leiden en is daarom gewijzigd in “mag het oppervlak van de bovenste bouwlaag maximaal 50% van het bouwvlak bedragen.”.

In artikel 15.2.13 is nu niet geregeld dat er ook een hogere parkeernorm mag worden aangehouden, hoewel hiertegen geen bezwaar bestaat. In verband hiermee is de zinsnede “mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning” gewijzigd in “mag uitsluitend een gebouw worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernorm van tenminste 1,8 parkeerplaats per woning”

De onderdelen b. en c. van artikel 15.4.2 zijn tekstueel aangepast, met als doel om de intentie van de afwijking te verduidelijken.

Leiding-Gas

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 20 juni 2012 is in artikel 16.3.1 de zinsnede “mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding” gewijzigd in “mits de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad”.

In artikel 16.4.1, onder a., c. en f. is de toevoeging “dieper dan 30 cm” komen te vervallen.

Waarde-Acheologie 5

In de artikelen 19.4.1, onder b. en 19.5.2, onder d. is een foutieve verwijzing opgenomen. In beide gevallen is artikel 20 vervangen door artikel 19.

Algemene afwijkingsregels

In artikel 22.2 wordt abusievelijk aangegeven dat van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit artikel 22.1, onder a. “kan worden afgeweken, indien:”. De aanhef van artikel 22.2 wordt gewijzigd in: “De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.1, onder a., wordt alleen verleend indien:”



Verbeelding

Bachlaan 30;
Beethovenlaan 9, 66;
Franz Lisztlaan 1, 9;
Franz Schubertlaan 29, 48;
H.W. Mesdaglaan 1, 4;
J.C. van Oostzanenlaan 8;
Jacob de Witstraat 3, 20, 21;
Jacob van Ruisdaellaan 44;
Jeroen Boschlaan 5, 7, 19, 21, 23, 25;
Johan Wagenaarlaan 15;
Johannes Vermeerstraat 23, 24, 26, 37;
Jozef Israëlsplein 1;
Meindert Hobbemastraat 2, 31, 33, 36, 46;
Pieter de Hooghstraat 22;
Wagnerkade 73;
Willem van de Veldekade 23;

De bouwvlakken zijn niet overeenkomstig de uitgangspunten van de nieuwe erfbebouwingsregeling ingetekend. De bouwvlakken zijn alsnog hiermee in overeenstemming gebracht.

Breitnerweg 2;
Heemstedse Dreef 126;
Jan Steenlaan 9;
Mozartkade 13;
Pieter Aertszlaan 10;
Rembrandtlaan 31;

Het bouwvlak is abusievelijk niet in overeenstemming met de oude planologische situatie ingetekend. Dit is alsnog geschied.

Franz Léharlaan 1 t/m 67 (oneven)

De erfbebouwing aan de voorzijde van de woningen is niet geheel overeenkomstig de uitgangspunten voor de erfbebouwing van de nieuwe bestemmingsplannen ingetekend. Dit is alsnog geschied door het maximum bebouwingspercentage te vervangen voor een exacte aanduiding van de betreffende erfbebouwing.

Groenstrook Heemhaven

Op de groenstrook aan het Heemsteeds Kanaal ten oosten van “De Heemhaven” is in het oude bestemmingsplan tevens een jachthaven toegestaan. Deze functie is abusievelijk niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de verbeelding is voor deze strook alsnog de aanduiding “jachthaven” toegevoegd.

Heemstedse Dreef 262;
Johannes Verhulstlaan 13;
Marisplein 1 en 4;

*Richard Strausslaan 2, 4, 6 en 8;
Wagnerkade 21;*

De begrenzing tussen de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” is abusievelijk niet overeenkomstig het oude bestemmingsplan ingetekend. Dit is alsnog geschied, voor zover relevant met inachtneming van de uitgangspunten voor de erfbewoning van de nieuwe bestemmingsplannen.

Hendrik Andriessenlaan

De meeste woningen in het in aanbouw zijnde project Watermuziek (Hendrik Andriessenlaan) hebben een asymmetrisch zadeldak: één lage en één hoge goot. Enkele woningen staan echter een kwartslag gedraaid, zodat de term zijgevel voor die woningen niet correct is en de specifieke bouwaanduiding “goothoogte zijgevel 6m” (sba-z6) niet toereikend. Deze is vervangen door de specifieke bouwaanduiding “goothoogte gevel 6m” (sba-ge6).

Jan Miense Molenaerplein

De gehele groenstrook is tevens aangeduid als “speelvoorziening”, maar alleen het westelijk deel is voorzien van (hogere) speeltoestellen. De omvang van het aanduidingsvlak voor het speelterrein is teruggebracht tot dit westelijk deel.

Jeroen Boschlaan 25

Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met een verleende vrijstelling. Voor de oostelijke uitbouw zijn een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3 m en 5 m.

Marisplein 5

De planologische regeling voor het perceel van de Roei- en zeilvereniging is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en met het ter plaatse geldende peil. Als gevolg hiervan zijn alle hoogtematen uit het ontwerp-bestemmingsplan, hoger dan 4 meter, met 1 meter verhoogd.

Johan Wagenaarlaan 29

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in overeenstemming gebracht met een verleende vrijstelling en verhoogd tot 10 m.

Tooropkade 1

De hoogtescheidingslijn binnen het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met die uit het oude bestemmingsplan.

Waterhof 36 t/m 63

Aan vier kleine delen van het bouwvlak is geen goot- en bouwhoogte toegekend. De hoogtematen zijn afgestemd op de feitelijke situatie.

Waterpark / Cruquiusweg 1

Aan de strook ten noorden van Cruquiusweg 1 zijn de bestemmingen “Gemengd-8” en “Verkeer” toegekend. Dit is in afwijking van de vrijstelling voor bouwplan Water-



toren, waarin de strook bestemd is als “Verblijfsgebied”. Met inachtneming van de bestemmingsmethodiek voor de nieuwe bestemmingsplannen is aan de strook nu de bestemming “Groen” gegeven.

Watertoren, Accent

Aan het bouwvlak voor de toekomstige toren in bouwplan Watertoren is geen goot- en bouwhoogte toegekend. De hoogtematen zijn alsnog overgenomen uit de verleende vrijstelling.

Watertoren, Nijverheidsweg 5-7

De begrenzing tussen de bestemmingen “Verkeer” en “Tuin” is in overeenstemming gebracht met de vrijstelling voor bouwplan Watertoren.

Wipperplein 10 t/m 14

Ter plaatse van het buiten het bouwvlak gelegen deel van de parkeergarage ontbreekt de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-parkeergarage b” (sv-pgb). Deze aanduiding is toegevoegd.

Wipperplein / Zwaaihaven

De begrenzing tussen de bestemmingen “Verkeer” en “Water” is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Toelichting

Paragraaf 1.4 Begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

Aan het overzicht van de geldende bestemmingsplannen is bestemmingsplan “Haven” toegevoegd.

Paragraaf 3.4.3 Specifieke toelichting op de regels

Onder de kop “Gasleiding” is de toelichting uitgebreid met de omgevingsvergunningregeling voor het uitvoeren van een werk.

Voor zover de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan achterhaald is door de tijd, is deze geactualiseerd.

2. Aanpassingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Regels

Gemengd-3

Aan artikel 4.1.1 is een nieuw onderdeel e. toegevoegd, luidende: “horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2””. De overige onderdelen van dit artikel zijn als gevolg hiervan vernummerd.

In verband met het bovenstaande is in artikel 4.4.1, onder b. de zinsnede “uitgezonderd horecabedrijven – categorie 1 ter plaatse van de aanduiding “horeca” en

beperkte horecavoorziening binnen de functie detailhandel" gewijzigd in "uitgezonderd horecabedrijven – categorie 1 ter plaatse van de aanduiding "horeca", horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" en beperkte horecavoorziening binnen de functie detailhandel".

Verbeelding

Jan van Goyenstraat 33

De aanduiding "horeca" (h) is gewijzigd in "horeca van categorie 2" (h=2).

Marisplein 5

Het bouwvlak is aan de noordzijde uitgebreid met 1,70 meter, respectievelijk 6,40 meter met een goot- en bouwhoogte van 4 meter.

Johan Wagenaarlaan 29

De grens tussen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is in overeenstemming gebracht met het oude bestemmingsplan.

Pieter Aertzlaan 14

De bestemming "Maatschappelijk" (M) is gewijzigd in "Wonen" (W) en de hierdoor vervallen bestemmingsgrens is gewijzigd in een hoogtescheidingslijn. Aan het gehele bouwvlak is de aanduiding "maatschappelijk" (m) toegevoegd.

Toelichting

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in de toelichting.