



Bestemmingsplan Woonwijken Noordwest



BESTEMMINGSPLAN WOONWIJKEN NOORDWEST



Versie	:	17 september 2009
<u>Voorbereiding</u>		
Kennisgeving voorbereiding	:	29 oktober 2008
Ter inzage/inspraak	:	29 oktober –27 november 2008
<u>ontwerp-bestemmingsplan</u>		
burgemeester en wethouders	:	16 december 2008
commissie Ruimte	:	12 januari 2009
ter inzage	:	2 maart 2009–14 april 2009
<u>bestemmingsplan</u>		
burgemeester en wethouders	:	18 augustus 2009
commissie Ruimte	:	7 september 2009
burgemeester en wethouders	:	17 september 2009
vaststelling gemeenteraad	:	24 september 2009
ter inzage	:	1 oktober 2009
	:	
start beroepstermijn	:	2 oktober 2009
in werking treden	:	13 november 2009

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

opstellers:
Léonie Wijker (ruimtelijke ordening)
Marieke Boor (stedenbouw)

Met bijdragen van:
Carlieke te Beest
Peter bakker
Milieudienst IJmond

TOELICHTING





Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel en planvorm	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Ligging plangebied in Heemstede	8
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	8
1.6 Leeswijzer	9
2 Beleidsmatige Onderbouwing	11
2.1 Beleidskader	11
2.1.1 Inleiding	11
2.1.2 Rijksbeleid	11
2.1.3 Provinciaal beleid	16
2.1.4 Regionaal beleid	21
2.1.5 Gemeentelijk Beleid	22
Ruimtelijke analyse/gebiedsvisie	31
2.2 Beschrijving bestaande situatie	31
2.3 Groen	32
2.4 Verkeer en vervoer	33
2.5 Volume regeling Zandvoortselaan Herenweg	36
2.6 Milieu	37
2.6.1 Luchtkwaliteit	37
2.6.2 Geluid	37
2.6.3 Externe veiligheid	38
2.6.4 Bedrijven en milieuzonering	42
2.6.5 Conclusie	43
2.7 Ecologie	44
2.8 Water	44
2.9 Spelen/Recreatie	49
2.10 Kabels en leidingen	49
2.11 Archeologie	49
3 Planbeschrijving	51
3.1 Wijze van bestemmen	51
3.2 Plankaart	51
3.3 Regels	53
4 Economische uitvoerbaarheid	60
5 Inspraak en overleg	60

Regels



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is het juridische kader vastgelegd voor het ruimtegebruik in de noord westelijke woonwijken van Heemstede. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de op 5 december 2006 door burgemeester en wethouders vastgestelde startnotitie bestemmingsplan Woonwijken Noordwest. Dit is het eerste bestemmingsplan van de marsroute herziening bestemmingsplannen waartoe het college van burgemeester en wethouders op 30 mei 2006 (geactualiseerd op 22 januari 2008) heeft besloten.

Het Bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is opgesteld omdat de vorige bestemmingsplannen voor het gebied verouderd waren. In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijke veranderingen in het gebied van de afgelopen jaren verwerkt en ook het actuele beleid van de gemeente en andere overheden. Ten behoeve van de overzichtelijkheid is het aantal bestemmingsplannen voor het gebied teruggebracht tot één plan.

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en het biedt geen ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, op één na zijn alleen de bestaande functies positief bestemd. Naast de papieren versie is het plan ook digitaal te raadplegen en uit te wisselen conform de DURP standaarden 2006.

1.2 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest bestaat uit een plankaart, regels, een toelichting en enkele bijlagen. De regels bevatten juridische regels over het gebruik van de ruimte. Deze regels geven aan of, en zo ja, hoe de ruimte bebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. De plankaart geeft de exacte plaats van de bestemmingen aan en verwijst naar de regels. De toelichting is de onderbouwing van regels en plankaart. Hierin wordt beschreven wat het doel is van het bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op onderwerpen die voor die ontwikkeling van belang zijn, zoals de haalbaarheid van het plan, de wateraspecten en milieuhygiënische aspecten.

Hoofddoel van het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is het scheppen van een actueel juridisch planologisch kader.

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor het bebouwde deel van Heemstede wordt een uniforme bestemmingsplansystematiek (regels + plankaart) voorgesteld. Uitgangspunt is hier geweest dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Resultaat van het geheel is dat inzichtelijk is wat er wel en niet kan in het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan vervangt de volgende plannen:

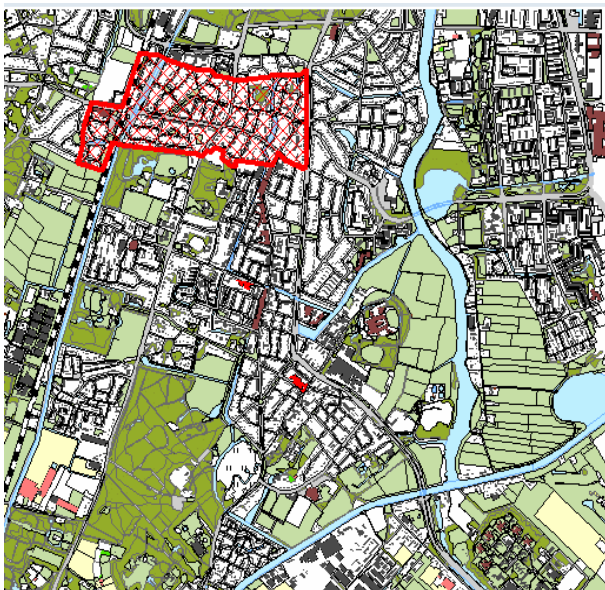
- Bestemmingsplan Blekersvaartweg/Burg.v.Lennepweg (1983);
- Bestemmingsplan Adriaan Pauwlaan e.o. (1990);
- Bestemmingsplan Zandvoortselaan–Herenweg (gedeeltelijk, 1997).

De gemeente is bezig met een inhaalslag en zij streeft ernaar alle plannen voor het stedelijk gebied in 2013 te hebben herzien. Voor de landgoederen en groene gebieden is in maart 2007 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) heeft de gemeente 5 jaar de tijd om haar bestemmingsplannen te herzien en in digitale vorm aan te bieden.

Voor het opstellen van de plankaart volgt de gemeente de DURP standaarden 2006 (geactualiseerd naar Standaarden en Regels 2006 en 2008) en zal zij bij de komende herzieningen streven naar standaardisatie van de regels voor heel Heemstede. Als de bestemmingsplannen voor het stedelijke gebied zijn herzien, zijn alle plankaarten gelijk van opzet en gelden voor het gehele gebied dezelfde regels (met uitzondering van die specifieke gebieden die om maatwerk vragen). Het Bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is met het bestemmingsplan Manpadlaangebied het eerste plan waarin de standaardregels zijn opgenomen.

1.4 Ligging plangebied in Heemstede

Het plangebied van het Bestemmingsplan Woonwijken Noordwest wordt in het noorden en westen begrensd door de gemeentegrens met respectievelijk Haarlem en Bloemendaal. In het zuiden vormen de Brederolaan, Alberdingk Thijmlaan, Koediefslaan en de Lanckhorstlaan (gedeeltelijk) de plangrens, de Heemstedse Dreef is de oostelijke grens.



1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen. De resultaten van de hier genoemde inspraak en onderzoek staan elders in deze toelichting vermeld.



Voorbereiding

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, cultuurhistorie, archeologie, waterhuishouding, milieu.

Het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is een conserverend bestemmingsplan met een aantal kleinschalige ontwikkelingen. 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.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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. Het ontwerp bestemmingsplan is op verzoek van de VROM-inspectie pas na behandeling van het bestemmingsplan in de commissie toegezonden.

Procedure

Het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4).

Het door burgemeester en wethouders en raadscommissie Ruimte goedgekeurde ontwerp-bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Dit is (o.m. via elektronische weg) bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse (semi-) overheidinstanties en belangengroepen toegezonden. In deze periode zijn mondeling en schriftelijk zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt deze reacties en kan het ontwerp bestemmingsplan aanpassen.

Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennis gegeven en wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld. Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken. Er kan rechtstreeks beroep ingesteld worden door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken en de bijlagen. In hoofdstuk 2 is het algemene beleidskader opgenomen, in hoofdstuk 3 is de ruimtelijke analyse gemaakt, in hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 wordt de inspraak en het overleg besproken. In de bijlagen zijn de diverse reacties opgenomen en onderliggende rapporten.



2 BELEIDSMATIGE ONDERBOUWING

2.1 Beleidskader

2.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleid van het Rijk, de Provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente aan bod dat relevant is voor het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest.

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

Wet op de archeologische monumentenzorg

Begin jaren negentig ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde veroorzakersprincipe. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Als gevolg van het verdrag is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt onder meer de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. Behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief worden onderdeel van het planologisch besluitvormingsproces. De wet kent een sterk gedecentraliseerd karakter. In de paragraaf gemeentelijk archeologiebeleid wordt verder ingegaan op de uitvoering van deze wet in de gemeente Heemstede.

Rijksmonumenten

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Casper Fagellaan 8 & 10 | - twee voormalige dienstwoningen uit de 18e eeuw; |
| - Herenweg 142 | - pand uit de 18e eeuw; |
| - Herenweg 145 | - landhuis uit eind 18e eeuw; |
| - Koediefslaan 69 | - huis uit de 18e eeuw (voormalige herberg); |
| - Koediefslaan 97,99,101 | - woning uit de 18e eeuw; |
| - Koediefslaan 121 | - pand uit de 18e eeuw. |

Op grond van de Woningwet is het niet mogelijk in, op, bij of aan een rijksmonument te bouwen zonder vergunning.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een initiatief van de vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W. In de nota geven de ministeries aan te streven cultuurhistorie meer te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkelingen. De nota is in november 1999 besproken in de Tweede Kamer.

Het plangebied ligt deels in het Belvédère-gebied Zuid-Kennemerland. Het betreft de reeds sinds jaar en dag bestaande woonwijken aan de Zandvoortselaan en de voormalige locatie van Intratuin. De nieuwe woonwijk 'Vogelpark' bestaande uit 287 woningen (zie ook paragraaf 3.5.1) verrijst op die locatie.

Zuid-Kennemerland kenmerkt zich door een hoge concentratie aan landgoederen, buitenplaatsen en villaparken. Het gebied bestaat uit oude duinen en strandwallen met de daartussen gelegen lagere strandvlaktes, die in het westen in de Late Middeleeuwen overstoven zijn door de huidige duinen.



(uitsnede) kaart Belvédère gebieden

(bron Nota Belvédère, 1999)

Het plangedeelte dat in het Belvédère-gebied is stedelijk van karakter en de typische kenmerken van Zuid-Kennemerland als ruim en open landschap met veel landgoederen en

buitenplaatsen zijn in het ontwerp van de woonwijk Vogelpark dan ook niet meegenomen.



Zuid-Kennemerland

Het Belvédèregebied Zuid-Kennemerland betreft een zone, waar een hoge concentratie van landgoederen, buitenplaatsen en villaparken aanwezig is. Heemstede behoort tot dit gebied. Bijzonder is de grote continuïteit in de ontwikkeling tot aan de vroege 20e eeuw, waardoor verschillende historische typen van buiten wonen naast elkaar voor komen. Het gebied geeft daardoor een fraai beeld van de ontwikkeling van de landschapsarchitectuur. De binnenduinrand bestaat uit een rijk afwisselend landschap, waarbinnen tal van landgoederen zijn gelegen. De silhouet van het opgaande oude parkbos, waarin het landgoed ligt, contrasteert vaak met de openheid van omliggende landbouwgronden. De karakteristiek van het gebied Zuid-Kennemerland wordt volgens de 'Nota Belvédère' bepaald door de volgende fysieke dragers:

- de ruimtelijke samenhangende reeks buitenplaatsen, landgoederen en villaparken aan de rand van de duinen met;
- binnen de landgoederen en buitenplaatsen een eenheid van landhuis of kasteel met bijgebouwen, park en/of tuin en elementen in de tuin, zoals bruggen, paviljoens, hekken, poorten en muren;
- de lanen en lanenstelsels om het buiten;
- oude parkbossen;
- de jongere villaparken;
- de karakteristieke open veldjes en akkertjes te midden van de besloten bossen en landgoederen (voormalige lakenvelden, restanten van bollenteelt op oude geestgronden, paardenwei);
- het systeem van de oude duinen en strandwallen die sinds het Laat Neolithicum bewoond en geëxploiteerd zijn;
- stijlrandjes als relict van oude zandwinningen.

De 'Nota Belvédère' stelt ten aanzien van het gebied, de volgende beleidsstrategie voor:

In stand houden cultuurhistorische identiteit:

- op grond van streek- en bestemmingsplannen;
- onderzoek naar wenselijkheid wettelijke bescherming landgoederenzones (beschermde landschapsgezicht).

Ontwikkelen cultuurhistorische identiteit:

- aansluiten bij bestaande initiatieven, met name natuurbeheer.

Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie

- waterstanden in de duinen worden verhoogd (positieve werking voor de archeologische waarden en de duinrellen die weer water gaan voeren; mogelijk negatieve werking op de gebouwen door wateroverlast);
- goede inpassing van nieuwe groengebieden en natuurontwikkelingsprojecten (in het zuidoosten van het gebied);
- zorgvuldig inpassen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Beheer en gebruik

- zoeken naar en mogelijk maken van nieuwe functies voor leegstaande of slecht beheerde landgoedhuizen en bijgebouwen. In Heemstede lijkt dit overigens (nog) géén probleem te zijn;
- richten op de bestaande marktvraag naar landhuizen voor bewoning door particulieren.

Flora en Fauna

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 Flora- en Faunawet verbiedt het om beschermde planten te beschadigen of te verwijderen en beschermde dieren te verstoren, verwonden, vangen of doden etc.

Het plangebied ligt niet in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en het maakt ook geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van karakter en laat dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Een onderzoek naar de ecologische waarden is voor het bestemmingsplan dan ook niet vereist.

Vierde Nota Waterhuishouding

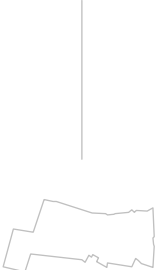
De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het garanderen van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. De nota legt de belangrijkste doelstellingen vast voor het waterbeheer voor met name de periode 1998-2006.

De nota beschrijft meerdere watersystemen en een van deze systemen is 'het water in de stad'. Dit systeem is van belang voor het water in het plangebied dat voornamelijk bestaat uit de Leidsevaart en de Craijenestervaart. De komende tijd gaan de diverse overheidsinstanties de volgende acties ondernemen:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht vragen voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- doorgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Europese kaderrichtlijn Water/Nationaal Bestuursakkoord Water

De Kaderrichtlijn 'Water' is een Europese richtlijn uit 2000. De kaderrichtlijn richt zich op de bescherming van alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015



een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. De doelstelling is bijzonder ruim en omvat de bescherming van de kwaliteit en kwantiteit van zowel oppervlakte-, als grond- en zeewater. Alle Europese landen moeten uitvoering geven aan de bepalingen uit de richtlijn, dus ook Nederland. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van het waterbeheer. De invoering van de kaderrichtlijn Water heeft geen rechtstreekse ingrijpende gevolgen voor het plangebied.

Nationaal milieubeleidsplan 4

In het NMP 4 'Een wereld en een wil' zijn op basis van internationale afspraken, doeleinden geformuleerd ten aanzien van:

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

Een duurzame landbouw dient te zorgen voor een herstel van de goede balans tussen landbouw en de natuur. De niet-grondgebonden landbouw wordt steeds meer een gewone economische sector (zoals de industrie) en zal als zodanig worden behandeld. De niet-grondgebonden landbouw dient te passen in het karakter van het gebied. De grondgebonden landbouw levert mede ook groene diensten zoals landschapsbeheer, natuurbeheer, instandhouding van cultuur, biodiversiteit en een prettige leefomgeving. Binnen deze context zal de grondgebonden landbouw, de gewenste milieucondities moeten realiseren.

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.

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 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.

Nota Mobiliteit

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

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

hoe de samenhang tussen economie, ruimte en verkeer en vervoer vorm krijgt, en welke strategische vernieuwingen hiervoor worden ingezet.

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.

Het Besluit is van toepassing op een deel van het plangebied en legt voor het bouwen een hoogtebeperking op. Het betreft de woonwijk met grondgebonden woningen tussen de Heemsteedse Dreef, de Bronsteeweg en de Lanckhorstlaan. De bouwhoogte van de woningen varieert tussen de 7 en 14 meter. Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en staat geen hogere bebouwing toe. De hoogtebeperking van 14,5 meter die het Besluit hanteert is feitelijk dan ook niet aan de orde.

2.1.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland Zuid

Het provinciale ruimtelijke beleid dat betrekking heeft op de gemeente Heemstede, is vastgelegd in het 'Streekplan Noord-Holland Zuid' (2003). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het streekplan geacht een provinciale structuurvisie op grond van artikel 2.2 Wet ruimtelijke ordening te zijn.

In de structuurvisie zijn 7 algemene opgaven geformuleerd:

- ruimte voor water;
- ontwikkeling van waardevolle landschappen;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- een economische bestaansbasis voor de landbouw;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

Deze zijn vervolgens vertaald naar (onder andere) de regio Zuid-Kennemerland, waarvan de gemeente Heemstede deel uitmaakt.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voor de gemeente Heemstede relevante opgaven.

Ruimte voor Water

In de structuurvisie krijgt het watersysteem directe invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied, waarbij het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Voor het duingebied wordt ingezet op het zo lang mogelijk vasthouden van het schone kwelwater. Voorts zal in het watersysteem de relatie tussen het Spaarne en het duingebied worden versterkt door de aanleg van een aantal natte verbindingen.

Het uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in de laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om het schoonhouden, dan scheiden van waterstromen en tenslotte zuiveren. De provincie zet in op ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging, voorraadbeheer en flexibel pijlbeheer.



Ontwikkeling van waardevolle landschappen

Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige graslanden en landgoederen en het herstel van natuurlijke landschappen in de binnenduinrand (Kennemerzoom). Voor dit gebied zijn voorstellen gedaan om waterhuishouding, ecologische en recreatieve verbanden, landschap, natuur, cultuurhistorie en landbouw aan elkaar te koppelen. Voor het tegengaan van stadsrandproblematiek (verrommeling van (voormalige) landbouwgronden aan de rand van de stad) moet worden gekeken naar de mogelijkheden voor functieverandering via herstructurering. Enkele voorbeelden zijn het Westelijk tuinbouwgebied in Haarlem en het Manpadlaangebied in Heemstede.

Een bereikbare netwerkstad

Centraal staat een effectieve benutting van de bestaande infrastructuur. Het ruimtelijk beleid richt zich daarom op de realisatie van nieuwe woon- en werklocaties bij bestaande en nog aan te leggen (hoogwaardige) openbaar vervoerinfrastructuur. Ook de verbetering van de bereikbaarheid van duin en kust is gericht op het openbaar vervoer. Rond de stations moeten goede voorzieningen voor auto- en fietsparkeren worden aangelegd.

Ruimte voor wonen

De kwantitatieve bouwopgave voor Zuid-Kennemerland voor de periode 2000–2020 bedraagt 10.000 woningen. De bijdrage hierin van de gemeente Heemstede bedraagt 1.150 woningen. Dit aantal woningen wordt in de gemeente Heemstede ruimschoots gehaald.

Ruimte voor werken

De vraag naar lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode 2000–2020 bedraagt 133 ha. Het beleid is gericht op:

- verbetering van de benutting van bestaande terreinen;
- accommodatie van bedrijven binnen bestaand stedelijk gebied;
- planologisch mogelijk maken van nieuwe terreinen.

Kantoorruimte moet bij voorkeur worden ontwikkeld bij de stations Haarlem Centraal, Heemstede-Aerdenhout en Haarlem-Spaarnwoude.

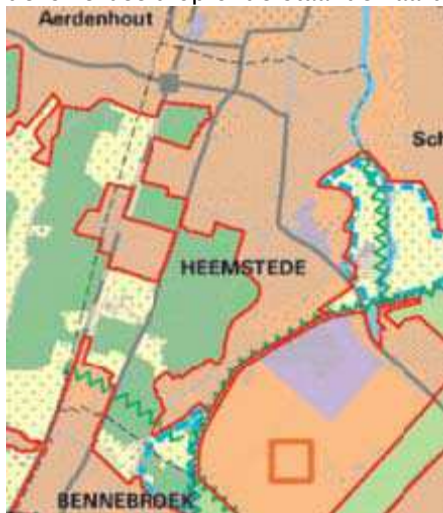
Behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden

Ingezet wordt op een goede aansluiting van nieuwe ontwikkelingen en het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed.

De provincie heeft voorts een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld en hierop zijn de geïnventariseerde waarden aangegeven met betrekking tot archeologie, historische geografie en stedenbouw. Deze waarden dienen in een vroegtijdig stadium in de ruimtelijke planvorming te worden betrokken.

Het plangebied Woonwijken Noordwest is binnen de rode contour gelegen.

De samenvatting van het hiervoor besproken provinciaal beleid ten aanzien van Heemstede is verbeeld op onderstaande kaart.



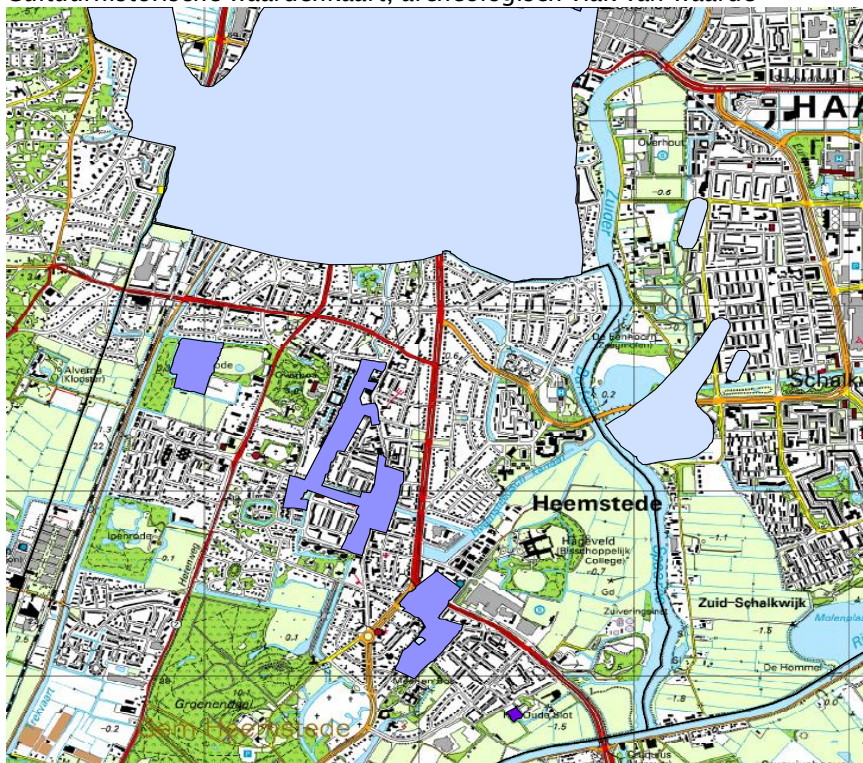
Uitsnede structuurvisie Noord-Holland Zuid

Cultuurhistorische waarden

De provincie heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld en hierop zijn de geïnventariseerde waarden aangegeven met betrekking tot archeologie, historische geografie en stedenbouw. Deze waarden dienen in een vroegtijdig stadium in de ruimtelijke planvorming te worden betrokken.

In het zuiden van Haarlem ligt een groot archeologisch vlak met de waardering 'van waarde' en een klein deel van dit vlak ligt binnen het plangebied. De begrenzing is vastgesteld door de gemeentelijk archeoloog van Haarlem op grond van vondsten en de geologische ondergrond (strandwal). De provincie verwacht dat zich hier sporen van bewoning zullen bevinden uit het Laat Neolithicum tot en met de Romeinse tijd.

Cultuurhistorische waardenkaart, archeologisch vlak van waarde



Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en biedt geen mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

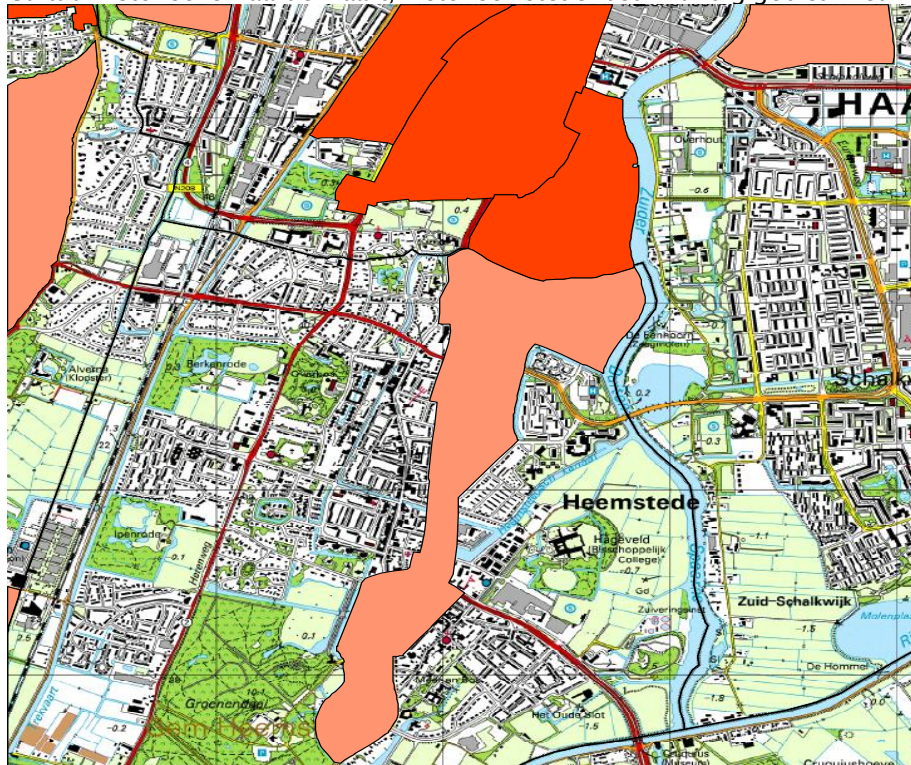
Woonwijken Noordwest

In het kader van de vrijstellingsprocedure voor het Van Lentterrein is een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) gedaan en een vervolgonderzoek (boringen). Tijdens het vervolgonderzoek zijn geen (waardevolle) archeologische waarden aangetroffen.

Een deel van de Bronsteeweg en de Heemstedse Dreef maakt onderdeel uit van een gebied met een historische stedenbouwkundige hoge waarde, dat zich in een langwerpig vlak uitstrekt 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 dat representatief is voor de huisvesting van de welgestelde middenstand uit het Interbellum.

Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe, de stedenbouwkundige waarde van het plangebied is dus gewaarborgd. Wel gaat Heijmans Vastgoed B.V. de voormalige locatie van het Garagebedrijf Motorhuis aan de Heemstedse Dreef herontwikkelen en hierop woningbouw realiseren. Hiertoe is een vrijstellingsprocedure ex. art. 19 WRO gevoerd. De Waardenkaart is van toepassing op het perceel en het stedenbouwkundige ontwerp, bestaande uit 22 grondgebonden woningen in de jaren '20 en '30-stijl, is hiermee in overeenstemming. Hiervoor is een verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord Holland verkregen.

Cultuurhistorische waardenkaart, historisch stedenbouwkundig gebied met hoge waarde



Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (vastgesteld 15 december 2008)

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland zoveel mogelijk eenduidig de geldenden provinciale belangen uit het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgelegd. De verordening richt zich op de inhoud van de bestemmingsplannen.

Omdat het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest past binnen het bestaande provinciale beleid, voldoet deze ook aan de eisen uit deze provinciale verordening.

Ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan 2009–2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 31 maart het ontwerp-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.

Verkeer- en vervoersplan Noord-Holland

In het Verkeers- 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:

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

2.1.4 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam

Het beleid voor de Metropoolregio Amsterdam vloeit voort uit het Noordvleugeloverleg, dat is geïnitieerd door de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam. Het betreft een uitwerking van de opgave voor de Noordvleugel van de Randstad uit de Nota Ruimte. Het betreft de opgaven op het gebied van woningbouw, economische ontwikkeling, infrastructuur en groen-blauwe en recreatieve structuur.

De inspanningen worden tot 2030 vooral gericht op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Daarna verschuift het accent naar Almere.

Waterbeheersplan 'Water werk Rijnland 2006-2009'

In het waterbeheersplan 'Water werk Rijnland 2006-2009', geeft het hoogheemraadschap Rijnland aan wat de strategische doelen zijn van het waterschap:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Veiligheid

De verandering van het klimaat leidt tot zeespiegelrijzing en 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 worden geborgen na hevige buien en ook meer water moeten worden vasthouden voor droge periodes. Dat kost ruimte.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit is de laatste decennia al sterk verbeterd, maar dat kan nog beter. Daarom streeft het hoogheemraadschap naar beperking van de vervuiling van het water en het extra zuiveren van

afvalwater. Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en de algenbloei wordt aangepakt.

Het waterbeheerplan 'Water werk Rijnland 2006–2009' bestaat uit een Algemeen Strategiedeel, waarin een visie op het waterbeheer is gegeven en het beleid voor het hele plangebied is vastgelegd.

Daarnaast heeft het plan een Uitvoeringsdeel, waarin alle concrete projecten en maatregelen zijn opgenomen, die in de planperiode worden uitgevoerd.

Specifiek ten aanzien van Heemstede wordt gesteld dat de maatregelen uit het afgeronde waterplan van de gemeente in uitvoering worden genomen. De in hoofdstuk 3 opgenomen waterparagraaf gaat dieper in op de watersaspecten voor dit plangebied.

2.1.5 Gemeentelijk Beleid

Collegeprogramma 2006–2010

In haar collegeprogramma schrijft het college het volgende:

Heemstede is een goede en plezierige plaats om te wonen en te verblijven. Dit komt omdat mensen hier respectvol met elkaar samenleven, er goede openbare voorzieningen zijn en vanwege het groene en open karakter van de gemeente. Het collegeprogramma is er in het algemeen op gericht om dat zo te houden en verder te versterken. De ondersteuning van de eigen kracht van Heemstedenaren is daarbij het uitgangspunt en de gemeente biedt een helpende hand waar nodig. Er zal daarbij aandacht zijn voor het bevorderen van de sociale cohesie binnen de gemeente, het vergroten van de veiligheid en het ondersteunen van de kwetsbaren.

Specifieke ruimtelijk relevante beleidspunten die op het plangebied betrekking hebben, zijn:

Overeenkomstig het rapport van de rekenkamer zal het college streven naar een zo spoedig mogelijke actualisering van de bestemmingsplannen. Bij het welstandbeleid zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de historische waarde van Heemstede. Het college zal hierbij belanghebbenden betrekken (zoals bijvoorbeeld de Historische vereniging Oud-Heemstede/Bennebroek), opdat het dorpse karakter van het oude en nieuwe centrum van Heemstede zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

De gemeente streeft naar parkeertarieven die de winkelgebieden aantrekkelijk te houden voor inwoners van Heemstede en omliggende gemeenten (regiofunctie). De huidige opbrengsten dienen te worden gehandhaafd.

De Heemstedse winkeliers zijn belangrijke werkgevers. De gemeente ondersteunt de winkeliersverenigingen bij het behoud van een hoogwaardig winkelbestand, o.a. door een goede inrichting van de winkelstraten.

Specifieke keuzes 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



Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015

In de Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015, Programma Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), geeft de gemeente haar beleidsstrategie vorm aan de hand van de invalshoeken wonen, werken en welzijn. Het ISV-programma vertaalt de invalshoeken in concrete projecten.

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.

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. Beide locaties liggen niet in het plangebied van dit bestemmingsplan en zullen hier dus niet verder worden behandeld.

Op Heemsteedse schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. Heemstede heeft 5 winkelcentra waaronder het centrum aan de Zandvoortselaan. De gemeente heeft een goed en gevarieerd winkelbestand dat een grote bijdrage levert aan de levendigheid en het is dan ook van groot belang de winkelcentra levensvatbaar te houden. De winkeliers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun winkel en de daarbij de behorende uitstraling, de gemeente is verantwoordelijk voor een inrichting van de openbare ruimte die daarbij past. Enige jaren geleden is de Zandvoortselaan dan ook heringericht.

De gemeente wil voorwaarden scheppen om een behoorlijk voorzieningenniveau aan te bieden en in stand te houden, de invalshoek 'welzijn' heeft hier betrekking op. In het kader van het bestemmingsplan is het interessant het jeugdbeleid en de onderwijshuisvesting kort nader aan te stippen.

De gemeente wil een aantal speelterreintjes opknappen en ook nieuwe speelvoorzieningen realiseren. In de Nota Speelvisie Heemstede september 2006 staat een aantal voorstellen met betrekking tot speel- en sportterreinen die de gemeente tussen 2006 en 2010 wil uitvoeren. In het plangebied van het bestemmingsplan komt een aantal speelvoorzieningen voor die opgeknapt moeten worden. Ook is het de bedoeling een aantal nieuwe voorzieningen te realiseren, de planregels bieden hier ruimte voor.

Een van de knelpunten van onderwijshuisvesting is het groeiende aantal leerlingen, de invoering van de maatregel groepsgruotteverkleining in het basisonderwijs en de beperkte

fysieke uitbreidingsmogelijkheden van scholen. De Crayenester Basisschool ligt in het plangebied van het bestemmingsplan. De school wil aan de voorzijde uitbreiden en burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2006 een bouwvergunning hiervoor verleend. De uitbreiding past in het bestemmingsplan Adriaan Pauwlaan e.o. en het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest heeft de bouwkaders van het eerstgenoemde plan overgenomen.

Welstandsnota

Het grondgebied van de gemeente Heemstede is in de Welstandsnota Gemeente Heemstede mei 2004 (aangepast in 2007) opgedeeld in diverse gebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied van het bestemmingsplan valt in meerdere gebieden van de welstandsnota, te weten:

- Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipperdreef (het plangebied valt hier deels in, zie hoofdstuk 2.1 van de welstandsnota);
- Woongebied ten noorden en ten zuiden van de Lanckhorstlaan–Zandvoortselaan (het plangebied valt hier geheel in, zie hoofdstuk 2.4 van de welstandsnota);
- Zandvoortselaan (het plangebied valt hier geheel in, zie hoofdstuk 2.5 van de welstandsnota);
- Herenweg (het plangebied valt hier deels in, zie hoofdstuk 11 van de welstandsnota).

De bebouwing van de Heemsteedse Dreef bestaat voornamelijk uit dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. De woningen dateren vooral uit de periode 1925–1940. De Heemsteedse Dreef vormt als brede, lineaire en langgerekte as met de groene middenberm, een belangrijk structurelement dat van grote betekenis is voor het beeld van Heemstede. De groene voortuinen en de perceelafscheidingsen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen zijn zeer karakteristiek. Het welstandbeleid is dan ook gericht op behoud en versterken van het harmonische karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene voortuinen en perceelafscheidingsen.

De stedenbouwkundige structuur van het woongebied ten noorden en zuiden van de Lanckhorstlaan–Zandvoortselaan kenmerkt zich door een overwegend geknikt en gebogen stratenpatroon in min of meer symmetrische opzet. De bebouwing, grotendeels tot stand gekomen tussen 1920 en 1940, is zowel complexmatig als individueel. De stedenbouwkundig opzet die grotendeels behouden is gebleven, de brede wegen, diverse groene pleinen, de veelal ruim opgezette woningen en de vloeiende overgang tussen het openbare groen en particuliere tuinen zijn beeldbepalend. Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing en van de begeleidende groenstructuren.

De bebouwing van de Zandvoortselaan (wonen, detailhandel, bedrijfsruimten) is zowel complexmatig als individueel. De panden zijn voornamelijk aaneengesloten, staan in de rooilijn en variëren in maat en schaal, goot- en nokhoogte, kapvorm en richting, gevelbeeld en materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing oriënteert zich op de straat en bestaat doorgaans uit twee bouwlagen en een kap. Een aantal woningen is in het bezit van voor-



tuinen met (groene) perceelafscheidings. Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Daar waar de groene voortuinen met perceelafscheiding nog aanwezig zijn moeten deze worden behouden.

In zijn totaliteit is de bebouwing langs de Herenweg meestal vrijstaand, soms aaneengesloten en variërend in maat, schaal, hoogte, kapvorm en -richting, gevelbreedte, gevelbeeld, materiaalgebruik en detaillering. De bebouwing is doorgaans individueel vormgegeven en oriënteert zich op de Herenweg. Het welstandbeleid is gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid. Hierbij gaat het vooral om het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing, de positionering in de rooilijn en aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige verschijningsvorm van de bebouwing.

In het gehele plangebied zijn twee dakkapellen in hetzelfde dakvlak boven elkaar niet toegestaan.

Groenstructuurvisie

In de notitie Herziening Beleidsstrategie 2015 is het groene woonmilieu een belangrijk uitgangspunt. In de Groenstructuurvisie Heemstede mei 2004 wordt veel aandacht besteed aan de groenstructuur in de woonwijken. In de visie staat beschreven wat de belangrijke groene elementen van de diverse wijken zijn en welke maatregelen getroffen moeten worden om deze elementen te behouden, te versterken dan wel te verbeteren. Bij de visie hoort een globale planning met de te treffen maatregelen.

De visie dient ook als basis voor het vaststellen van het beheer van het groen in de openbare ruimte en speelt daarnaast een belangrijke rol bij herinrichtingsprojecten. In de visie wordt voor het plangebied van het bestemmingsplan een aantal maatregelen voorgesteld om de komende jaren de groenstructuur te behouden dan wel op te waarderen. De regels van het bestemmingsplan zijn hier op afgestemd en bevatten een aanlegvergunningstelsel.

Gemeentelijke monumenten

Op grond van de Monumentenverordening Heemstede 2003 heeft de gemeente een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat om de volgende panden:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| – Bronsteeweg 49 | – pand uit de 18e eeuw; |
| – Bronsteeweg 59 | – landhuis uit 1920; |
| – Herenweg 141 | – kapel uit 1930; |
| – Herenweg 143 | – villa uit 1892; |
| – Roemer Visscherplein 25 | – pand uit 1928. |

Op grond van de Woningwet is het niet mogelijk in, op, bij of aan een gemeentelijk monument te bouwen zonder vergunning.

Speelvisie

Binnen het plangebied komt een aantal speel- en sportvoorzieningen voor, deze locaties zijn vastgelegd in de Speelvisie. Naast de formele voorzieningen zijn er informele speellocaties.

caties aangewezen. Informele speellocaties zijn gebieden waar geen toestellen worden geplaatst maar wel ruimte wordt geboden om te spelen en te sporten en waar een hondenverbod geldt.

Speel- en sportvoorzieningen binnen het plangebied:

Laan van Rozenburg: Speelvoorziening voor de kinderen en een informeel spelen op een grasveldje.

Rhododronplein: Speelvoorziening

Spoorzichtlaan: Speelvoorziening voor kleintjes

Constantijn Huygenslaan: Speel- en sportvoorziening en een special (skateplek)

Overboslaan: Speel- en sportvoorziening

Frederik van Eedenplein: Informeel spelen

Speel- en sportlocaties in ontwikkeling: van Lent: Speelvoorziening voor kleintjes

Stromen in Structuren

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

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De eerste twee categorieën vormen tezamen het verkeersgebied, de erftoegangsweg is verblijfsgebied.

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

Op stroomwegen is de scheiding van verkeersdeelnemers strikter doorgevoerd dan op gebiedsontsluitingswegen en geldt er meestal een nog hogere maximumsnelheid. De grote doorgaande provinciale autowegen en de autosnelwegen vallen binnen deze categorie.

In Heemstede valt alleen de Cruquiusweg tussen de Javalaan en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in deze categorie.

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

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



Heemstede is onderdeel van een grotere regio waardoor er sprake is van veel doorgaand autoverkeer. Zo genereren Schiphol, Hoofddorp, Haarlem en de Bollenstreek veel verkeer dat door Heemstede rijdt, 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.

Nog verder op de fiets

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

De wegcategorysering 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.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De raad van de gemeente Heemstede heeft op 26 oktober 2006 het 'Gemeentelijk Rioleringsplan III Heemstede 2006 – 2010' (GRP III) vastgesteld. Het plan volgt het 'Gemeentelijk Rioleringsplan + 2001 – 2005' op. De komende 10 jaar heeft de gemeente geen omvangrijke rioolvervangingsprojecten in het plangebied.

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

Archeologie (concept)

De gemeente Heemstede bereidt op dit moment beleid ten aanzien van de archeologische waarden in de bodem van Heemstede voor. Het doel van het gemeentelijke archeologiebeleid 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 bodemversturende activiteit in een vroeg stadium anticipeert op mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Door duidelijke procedures en de daaraan te stellen eisen worden verrassingen zoveel mogelijk vermeden en wordt de snelheid van afhandeling bevorderd.

Het bodemarchief van Heemstede is geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatie is de beleidskaart Archeologie gemaakt. Deze kaart geeft aan wanneer een verkennend ar-

cheologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bepalend hiervoor is de omvang (oppervlakte) en diepte van de bodemversturende activiteit.

Voor Woonwijken Noordwest is er sprake van recent verstoord gebied op de strandwal (HDE31A)

Beschrijving

Dit gebied betreft het recent verstoorde gebied ter hoogte van de strandwal. De recente verstoring kan zijn veroorzaakt door bebouwing (tot stand gekomen in de 20^e en 21^e eeuw) of door bijvoorbeeld afgraving van de strandwalgrond.

Waardebepaling

Dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de aard en precieze ligging daarvan is (deels) nog onbekend. Op grond van de aanwezige bebouwing en andere bodemroerende activiteiten bestaat de kans dat de eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn geraakt.

Koppeling met ruimtelijke ordening

Op de plankaart wordt de op de archeologiekartaal opgenomen waarden opgenomen. In het geval van Woonwijken Noordwest betreft het Waarde –Archeologie 2 en waarde – Archeologie 5

Ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden met de aanduiding Waarde–Archeologie 2, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 70 m² en;
- verder gaan dan een diepte van 0,4 m,

eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Ook bij grondroerende werkzaamheden in plannen met de aanduiding Waarde–Archeologie 5 met een oppervlakte van 2500 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Het bovenstaande proces zal ook hier worden gevolgd.

Plannen die niet aan deze criteria voldoen zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht.



Conclusie

Het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest volgend is aan het beleid zoals verwoord in diverse rijks provinciale , regionale en gemeentelijke nota's. Aan de in dit bestemmingsplan voorkomende onderwerpen uit het bovenstaande beleid wordt op alle punten voldaan.



RUIMTELIJKE ANALYSE/GEBIEDSVISIE

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Bebouwing

Tussen de Herenweg en de gemeente Bloemendaal

Het gedeelte van het plangebied tussen de Herenweg en de gemeentegrens met Bloemendaal kan worden omschreven als een woongebied gecombineerd met overige functies langs de Zandvoortselaan en de Herenweg. Binnen het woongebied bepalen de twee-onder-één-kap woningen veelal het beeld. Meer aaneengesloten woonbebouwing bevindt zich langs de Clivialaan, de Laan van Rozenburg en direct ten zuiden hiervan. Ook in het gebied tussen de Leidsevaartweg en de spoorlijn Haarlem – Leiden vindt men dit type woonbebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door geslotenheid waarbij geen inkijk op de achtererven mogelijk is.

Langs de Zandvoortselaan op de hoek met de Asterkade is de verzorgingsflat ‘De Rozenburgh’ gesitueerd. Het kantoorgebouw ‘Kennemerhaghe’ zit op de hoek van de Zandvoorstelaan en de Leidsevaart. Deze twee gebouwen zijn de beduidend hogere gebouwen in het gebied, minder hoog is de woonflat aan de Berkenhof bij de Herenweg.

De bebouwing langs de Herenweg is grootschaliger van karakter en bestaat onder andere uit maatschappelijke functies, kantoren en bedrijven, afgewisseld met vrijstaande en aaneengesloten woningen.

Tussen de Herenweg en de Heemsteedse Dreef

In het gedeelte van het plangebied tussen de Herenweg en de Heemsteedse Dreef is alleen laagbouw gerealiseerd. Het gedeelte ten noorden van de Adriaan Pauwlaan is ruim van opzet en riant voorzien van hoog opgaande beplanting. Dat het plangebied vroeger deel heeft uitgemaakt van de terreinen van Bosch en Hoven komt tot uiting in het deel tussen de Crayenestersingel en de Casper Fagellaan. Daar bevinden zich waardevolle boombeplantingen die waarschijnlijk uit de buitenplaats periode dateren. Van de vroegere buitenplaats zijn twee 18e eeuwse dienstwoningen overgebleven.

Het gebied heeft overwegend een woonfunctie. De woningen zijn hoofdzakelijk van het type twee-onder-één-kap, afgewisseld met vrijstaande woningen of korte blokken van drie of vier woningen. De bebouwingsdichtheid ten zuiden van de Adriaan Pauwlaan is hoger dan die van de noordzijde.

Ten zuiden van de Adriaan Pauwlaan is een aantal bedrijven gevestigd, verder bevinden zich in het gebied enkele kantoren in voormalige woonhuizen, een uitvaartcentrum en drie scholen. Voor levensmiddelen en andere dagelijkse behoeften kan men gebruik maken van het nabij gelegen winkelcentrum op de Binnenweg en de winkels langs de Zandvoortselaan.

Van Lentterrein

Op het terrein van voormalig autobedrijf Van Lent is een woningbouwprogramma van 22 woningen gepland. Voor dit gebied is vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Het plan wordt integraal in dit bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Groen

Hoofdgroenstructuur

De hoofdstructuur van het groen in het plangebied wordt gevormd door de recent aangelegde laanbeplanting van lindebomen in de Zandvoortselaan en de Lanckhorstlaan. Overige groene structuren worden gevormd door de Zandvoorter Allee, Chrysanthemumlaan, Laan van Rozenburg en Adriaan Pauwlaan.

Particulier groen

Het groene karakter van het gebied wordt naast de gemeentelijke bomen ook bepaald door de particuliere bomen. Zo staan in veel tuinen beeldbepalende bomen die voldoende fysieke ruimte hebben uit te groeien tot monumentale bomen. Deze bomen zijn dan ook opgenomen als beeldbepalende bomen.

Het groengebied tussen de Casper Fagellaan, Adriaan Pauwlaan en de Crayenestersingel is een groengebied met karakteristieke waarde voor deze omgeving.

Bescherming van het groen

In de Algemene Plaatselijke Verordening wordt gesteld dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een houtopstand (hakhout, houtwal, boom) te vellen. Naast deze directe wijze van verwijderen, bestaan er ook minder directe manieren om houtopstanden te verwijderen.

Door in de kroon of kroonprojectie van een boom werkzaamheden uit te voeren, kunnen de groei- en leefomstandigheden van bomen zodanig worden verstoord of verkleind dat ze als gevolg hiervan afsterven. Het gaat hierbij om werkzaamheden zoals graven, aanbrengen van verhardingen of bouwwerken, ontgraven of ophogen, verdichten van de bodem op een andere wijze, snoeien en aanbrengen van onder- of bovengrondse leidingen.

De kapverordening alleen biedt onvoldoende mogelijkheden voor het beschermen van waardevolle houtopstanden. In dit bestemmingsplan is daarom per bestemming opgenomen welke werkzaamheden aan een vergunning zijn verbonden en onder welke voorwaarden deze vergunning kan worden verleend. Ook kunnen bepaalde werkzaamheden de kans ontnemen de bestaande laanbeplanting, waar nodig, te verbeteren. Onder de vermoedelijke kroonprojectie van de gewenste bomen, die de laanbeplanting kunnen verbeteren, is dus ook een vergunning nodig voor bepaalde werkzaamheden.



2.4 Verkeer en vervoer

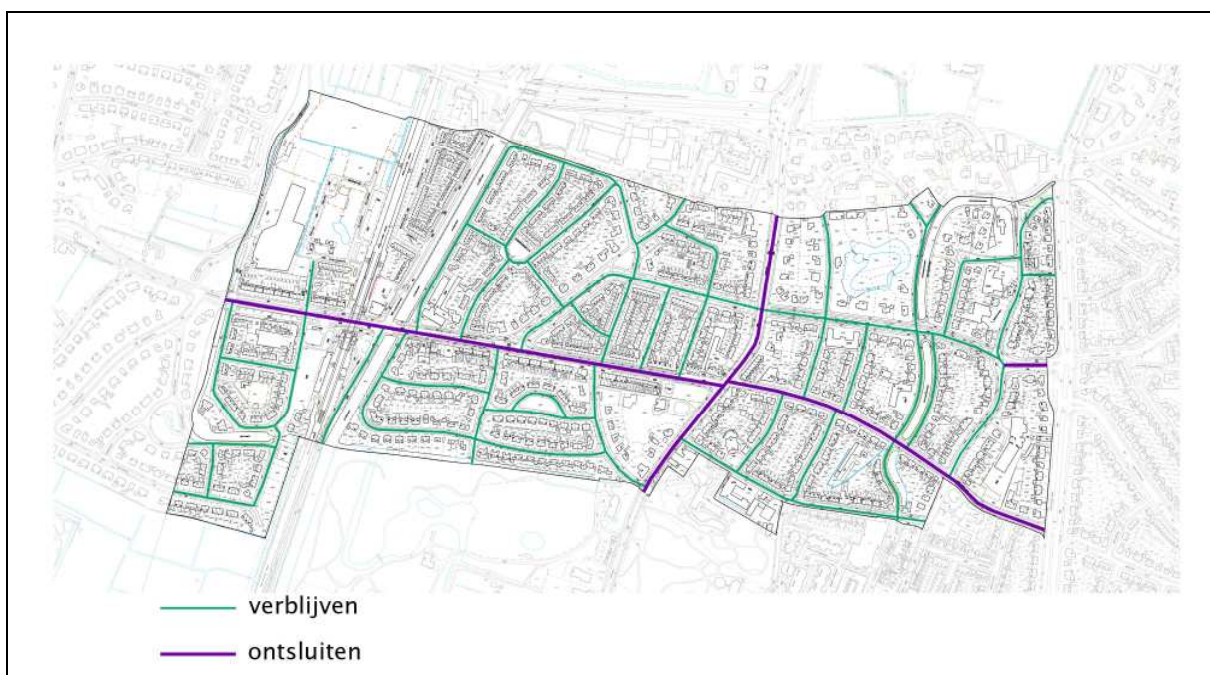
Autoverkeer

Binnen het plangebied komt volgens het Wegcategoriseringsplan een aantal gebiedsontsluitingswegen voor. Deze wegen, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, hebben een belangrijke ontsluitende verkeersfunctie. Het gaat om de volgende wegen:

Straatnaam	Intensiteit 2003 (mvt/etmaal)
Zandvoortselaan	
– ten westen van Leidsevaartweg	18.012
– ten oosten van Leidsevaartweg	16.807
Leidsevaartweg	
– ten noorden van Zandvoortselaan	11.549
– ten zuiden van Zandvoortselaan	5.190
Lanckhorstlaan	16.774
Herenweg	
– ten noorden van Zandvoortselaan	26.495 (2002)
– ten zuiden van Zandvoortselaan	13.255
Pieter Aertszlaan	Niet bekend

De in de tabel genoemde wegen worden relatief veel gebruikt door autoverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in Heemstede, zij behoren dan ook tot de drukste wegen van de gemeente. De Pieter Aertszlaan vormt hier een uitzondering op, deze laan is vooral bedoeld voor het ontsluiten van het omliggende woongebied. De provincie Noord-Holland heeft de Herenweg aangewezen als onderdeel van het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer voor vrachtverkeer.

De wegen die in het plangebied voorkomen maar niet in de tabel zijn genoemd, zijn in het categoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervullen voornamelijk een verblijfsfunctie, en in veel mindere mate een verkeersfunctie.



Wegcategorisering autoverkeer Heemstede

In de noordwestelijke hoek van het plangebied wordt een woonwijk met circa 290 woningen gerealiseerd, het Vogelpark. Om deze woningen goed te ontsluiten, en de doorstroming op de Zandvoortselaan te waarborgen is een aantal maatregelen genomen. Zo is de verkeersregeling op het kruispunt Zandvoortselaan–Leidsevaartweg aangepast en is op het kruispunt Zandvoortselaan–Havikweg–Roemer Visscherplein een voorrangsp plein aangelegd. Binnen enkele jaren zal het kruispunt Zandvoortselaan–Herenweg–Lanckhorstlaan worden heringericht en worden de verkeerslichten vervangen.

Fietsers en voetgangers

De onderstaande fietsroutes liggen binnen het plangebied en maken onderdeel uit van het Fietsroutenetwerk Heemstede:

In oostwest-richting

Zandvoorter Allee, Laan van Rozenbrug,

Adriaan Pauwlaan

Zandvoortselaan, Lanckhorstlaan

Koediefslaan

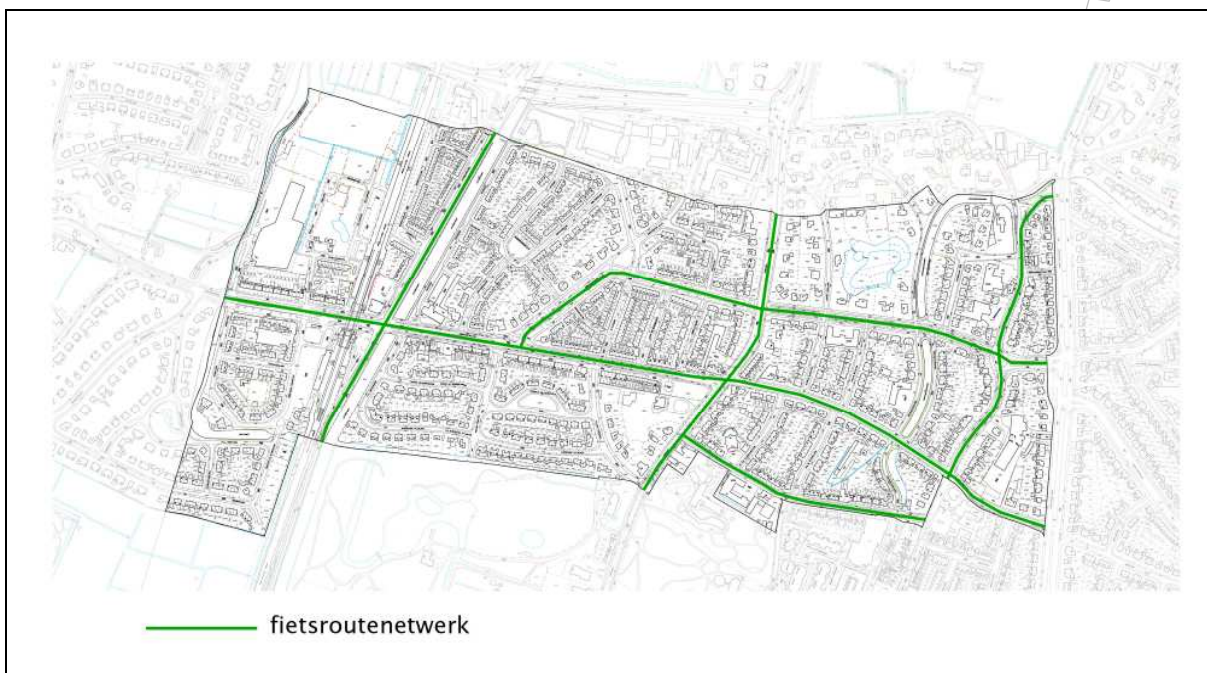
In noordzuid-richting

Leidsevaartweg

Herenweg

Bronsteeweg

De Zandvoortselaan, Lanckhorstlaan, Herenweg en het gedeelte van de Adriaan Pauwlaan tussen de Herenweg en de Bronsteeweg hebben vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de weg. De Leidsevaartweg heeft aan één zijde een fietspad in twee richtingen. Het gedeelte van de Adriaan Pauwlaan tussen de Bronsteeweg en de Heemsteedse Dreef, en het gedeelte van de Bronsteeweg tussen de Koediefslaan en de Adriaan Pauwlaan, zijn voorzien van fietsstroken aan weerszijden van de weg. Op de overige wegen die onderdeel zijn van het fietsroutenetwerk zijn geen aparte fietsvoorzieningen aangebracht.



Fietsrouten netwerk Heemstede

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

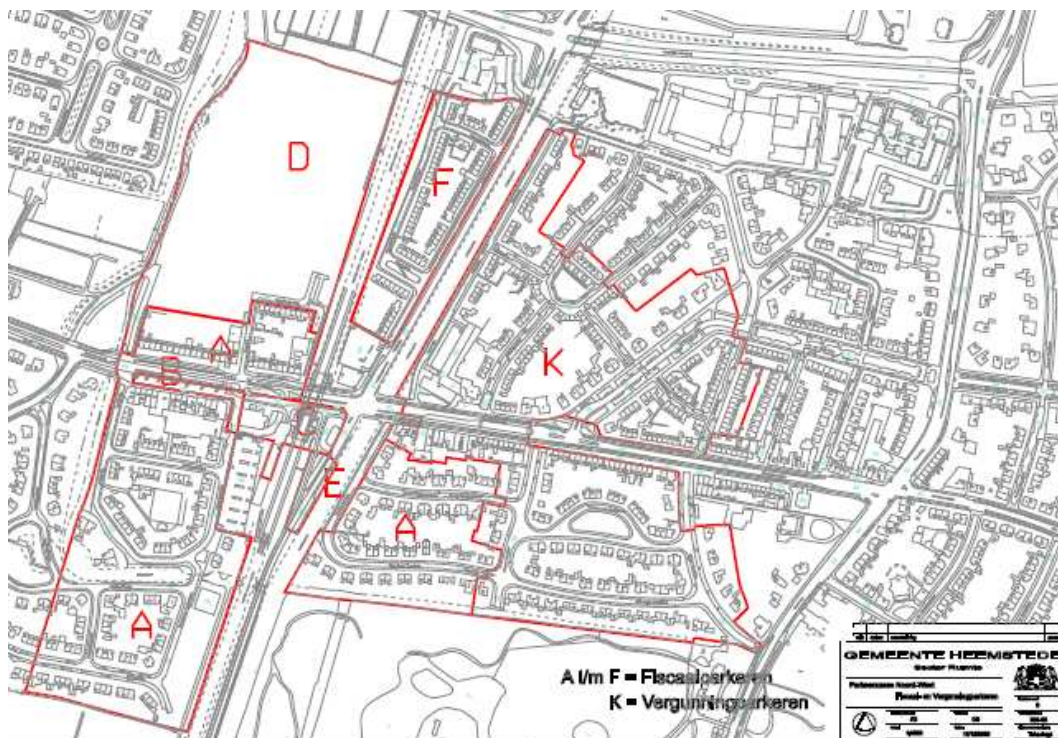
Openbaar Vervoer

Binnen het plangebied ligt het NS-station Heemstede/Aerdenhout. Het station is voorzien van een P&R-terrein, ook is het lopend en met de fiets goed bereikbaar. Daarnaast gaan de volgende buslijnen door of vlak langs het plangebied:

- Lijn 3 (Heemstede, NS – Haarlem, Kennemer Gasthuis)
- Lijn 4 (Heemstede, De Glip – IJmuiden aan Zee);
- Lijn 50/51 (Leiden CS – Haarlem NS);
- Lijn 80 (Zandvoort – Amsterdam);
- Lijn 90 (Den Haag CS – Haarlem NS);
- Lijn 140 (Uithoorn – Haarlem).

Parkeren

In het gebied rondom het NS-station is betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders ingevoerd. Met deze maatregel beoogt de gemeente de beschikbare parkeerplaatsen evenredig te verdelen onder de gebruikers. Het gebied is verdeeld in 7 sectoren (A t/m F en K) waarbij voor elke sector specifieke parkeerregels gelden. Het nieuw ingerichte P&R-terrein aan het Roemer Visscherplein wordt door NS-Poort gepacht en valt buiten de door de gemeente aangewezen fiscale sectoren. Voor het parkeren op dit terrein moet worden betaald. Er gelden geen aanvullende parkeerregels voor de rest van het plangebied.



2.5 Volume regeling Zandvoortselaan Herenweg

Het winkellint Zandvoortselaan valt geheel binnen het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest. Het deel ten westen van de spoorlijn is een compact winkelgebied en functioneert goed. Het gebied krijgt een nieuwe impuls door de realisatie van de woningen van Vogelpark. Het oostelijk deel tussen de spoorlijn en de Herenweg kent een totaal andere verschijningsvorm: een mix van woningen, winkels, horeca en dienstverlening. Het oude bestemmingsplan “Zandvoortselaan-Herenweg” geeft aan dat hier maximaal 20 ondernemingen passen binnen de bestemming “woondoeleinden met beperkte centrumdoeleinden”. Deze zgn. volumeregeling is in de praktijk lastig te handhaven, er zijn ondertussen 24 vestigingen.

Ecorys heeft voor de gemeente Heemstede een onderzoek verricht naar het loslaten van de volumeregeling op het oostelijke gedeelte van de Zandvoortselaan. Van de gegeven adviezen wordt de variant van het loslaten van de volumeregeling voor het zuidelijke gedeelte van de Zandvoortselaan overgenomen. Zo ontstaan meer woon/werksituaties. De werkfuncties kunnen floreren omdat er voor ondernemers een gunstig huur/koopprijsniveau is, desgewenst gecombineerd met de woonfunctie. Zo ontstaat een goed klimaat voor de startende ondernemingen.

Op korte termijn wordt geen gedaanteverandering van de Zandvoortselaan verwacht. In verloop van de tijd (>10jaar) zal er verzocht worden om vergroting van het volume van het werkoppervlakte. De gemeente Heemstede kan en zal hierin niet faciliteren wanneer er om uitbreiding van het oppervlakte centrumdoeleinden wordt gevraagd. Hiertoe is de schaal van de Zandvoortselaan niet toereikend.

Verwacht wordt dat de detailhandelsfunctie in het oosten van de Zandvoortselaan in de toekomst zal afnemen. Omdat het niet mogelijk is de bestaande locaties te vergroten.



2.6 Milieu

Onderzoek is verricht naar de diverse milieu-effecten in het plangebied.

2.6.1 Luchtkwaliteit

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 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 500 woningen of 33.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Luchtkwaliteitsnormen

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

Zwavel (SO₂): 125 µg/m³

Stikstofdioxide: 40 µg/m³

Fijn stof (PM 10): 40 µg/m³

Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m³

Benzeen: 10 µg/m³

Lood: 0,5 µg/m³

Beoordeling plan

Het betreft een conserverend bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingen. Gezien het gegeven dat in het geheel geen woningen zullen worden gebouwd wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat bij het plan sprake is van vrij lage achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Bovendien blijkt uit de door de Milieudienst IJmond opgestelde rapportage luchtkwaliteit over het jaar 2006 dat in de gehele gemeente Heemstede geen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide optreden.

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

2.6.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones en binnen deze zones moet voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming onder-

zoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Wegen op woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

Wegen binnen het plangebied met een relatief grote verkeersintensiteit en dus geluidproductie zijn de Leidsevaartweg, de Zandvoortselaan en de Herenweg. De Heemstedse Dreef, een weg met een grote geluidsproductie, ligt buiten de plangrens maar de zone strekt zich 350 meter het plangebied in.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige bestemming is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen bij Burgemeester en Wethouders.

Wijzigingbevoegdheid Zandvoortselaan Orchideeënlaan

Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Zandvoortse-
aan/Orchideeënlaan is een procedure voor een ontheffing voor een hogere waarde door-
lopen.

Railverkeerslawaai

De spoorlijn Leiden – Haarlem loopt door het plangebied. De omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van de spoorlijn. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde op een nieuwe geluidgevoelige bestemming waarvoor met een hogere waarde-procedure bij Burgemeester en Wethouders ontheffing kan worden verkregen is 68 dB.

Industrielawaai

Het bestemmingsplan ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaai

Het bestemmingsplan ligt voor een klein deel binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Er geldt daar een hoogtebeperking voor gebouwen van 145 meter. Het bestemmingsplan ligt niet binnen de 20 KE-contour van Schiphol. Binnen deze contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

Gelet op het feit dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en alle planologische procedures al zijn doorlopen voor de nieuwe locaties, zijn er geen hogere waarden procedures noodzakelijk.

2.6.3 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan is beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

De verantwoordingsplicht is aan de orde als het invloedsgebied van een BEVI-inrichtingen over het gebied, waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld, valt.



Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- * bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- * vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- * transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Wetgeving

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

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

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

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader (stappenplan) groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

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

Situatie

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Beoordeling/Verantwoording

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

De gemeente Heemstede heeft geen routing vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. Onbekend is of (en zo ja in welke mate) er over wegen in de nabijheid (200 m) van de planlocatie vervoer is van gevaarlijke stoffen.

Aanname

Indien er over wegen in de directe omgeving van het plan transport plaats vindt van gevaarlijke stoffen, dan zal dit naar verwachting vervoer van LPG zijn. Aan de hand van de vuistregels kan worden bepaald dat deze weg geen 10^{-6} contour zal hebben (< 8.000 LPG_tankwagens/jaar).

Verder kan aan de hand van de vuistregels worden bepaald of de oriënterende waarde niet zal worden overschreden (drukke woonwijk 70 personen/hectare, eenzijdige bebouwing, < 200 LPG_tankwagens/jaar). Via het gebied rijden vermoedelijk alleen de LPG-tankwagens voor Tankstation Barnhoorn aan de Leidsevaartweg, die met zijn doorzet maximaal een maal per week wordt beleverd.

Conclusie en aanbeveling externe veiligheid:

Het plan voldoet aan de gestelde normen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad de grenswaarde (voor kwetsbare objecten) en de richtwaarde (voor beperkt kwetsbare objecten), die genoemd zijn in artikel 5 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna te noemen: "BEVI"), in acht nemen. De grenswaarde en richtwaarde zijn beiden 10^{-6} per jaar.

Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen (oktober 2005). Aan de hand van het stappenschema wordt het advies verder uitgewerkt.

Stap 1 activiteiten met gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied Woonwijken Noordwest zijn de volgende risicovolle activiteiten te benoemen:

Inrichtingen (BEVI)

DSM-Agro. De ammoniakopslagbol is gesitueerd aan de Nieuwe Tuinderslaan op het Corus-terrein in de gemeente Velsen. Vlak daarbij aan de Buitenhaven 1 ligt de ammoniak-verlading voor zeeschepen. Aan de Noordersluisweg bij de 1ste Rijksbinnenhaven ligt de ammoniakverlading voor binnenvaartschepen.

Stap 2a plaatsgebonden risico

DSM Agro

De 10^{-6} PR-contouren (spoorverlading, scheepsverlading) liggen op het bedrijfsterrein van Corus. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 10^{-6} contouren en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke PR-eis.

Stap 2b invloedsgebied

DSM-Agro

DSM-Agro (drukopslag ammoniak) is een bedrijf dat onder het BEVI valt. De provincie Noord-Holland is het bevoegd gezag over dit bedrijf. Het bedrijf kent een invloedsgebied



van 12,8 kilometer. Op grond van het BEVI dient voor ieder ruimtelijk plan dat een toename van de bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoord te worden. In het veiligheidsrapport van DSM-Agro is echter gemotiveerd gesteld dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en de ca. 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten de cirkel van 5.000 meter die rondom DSM-Agro is geprojecteerd.

Stap 3 groepsrisico

Het groepsrisico vanwege een inrichting is de sommatie van het totale invloedsgebied, waarbij verschillende bevolkingsgroepen op verschillende plaatsen rondom het bedrijf betrokken zijn.

Bestaande situatie

Het groepsrisico vanwege de inrichting is aanzienlijk lager dan de oriënterende waarde, zodat ruimschoots aan de eisen voor het groepsrisico is voldaan.

Het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest is een conserverend bestemmingsplan, dus zonder nieuwe ontwikkelingen. Er worden geen personen toegevoegd aan het reeds aanwezige aantal personen in het invloedsgebied van DSM-Agro. Het groepsrisico vanwege DSM-Agro blijft dus ongewijzigd.

Transport

Over de weg:

Stap 1 activiteiten met gevaarlijke stoffen

Over de weg: in het kader van PF EV-II is, aan de hand van een herkomst en bestemmingsonderzoek, de huidige situatie in beeld gebracht voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De uitkomst van het onderzoek geeft aan dat er LPG en propaan door het plangebied worden vervoerd, over de Herenweg en de Zandvoortselaan.

Stap 2a plaatsgebonden risico

De Herenweg en Zandvoortselaan zijn wegen binnen de bebouwde kom (50 km/uur). Het aantal LPG-transporten is heel veel minder dan 8.000/jaar ¹, waardoor beide wegen geen 10⁻⁶ PRcontour hebben.

Stap 2b. invloedsgebied

Bij het geven van een oordeel over een ruimtelijke plan wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt berekend als het ruimtelijke plan in een zone van 200 meter aan weerszijden van de (rand van de) route ligt. Het ontwerp-bestemmingsplan Woonwijken Noordwest voldoet aan deze randvoorwaarde.

Stap 3 groepsrisico

Wanneer de combinatie van aantallen LPG-tankwagens (< 100/jaar) en de inwonerdichtheid lager is dan die in de tabel (< 100 inw /ha), wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden. ¹

¹ vuistregel uit Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG, '98

Over het water: n.v.t.

Over het spoor: baanvak 70 Haarlem – Leiden. Over dit tracé rijden geen ketelwagens met gevaarlijke stoffen.

2.6.4 Bedrijven en milieuzonering

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (april 2007) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen.

De afstanden in de VNG-publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geluidgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende 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 beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden. Het toetsen van het plan bestaat uit:

- het toetsen van de afstanden van de te bouwen bedrijven aan de reeds bestaande gevoelige objecten, en
- het toetsen van de afstanden van de bestaande bedrijven aan de te bouwen gevoelige objecten.

In het plangebied zijn in het kader van een goede ruimtelijke scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten enerzijds en woon- en recreatiefuncties (gevoelige objecten) anderzijds geen bestaande knelpunten.

Bodem

Het is wettelijk verboden te bouwen op verontreinigde grond. Vanwege deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek dat bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740). De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is, wordt nader bodemonderzoek gead-

viseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald.



Er is een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Hierdoor kan in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook mag grond met een gelijke kwaliteit vrij worden hergebruikt binnen het gebied van de kaart.

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden.

2.6.5 Conclusie

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen. Het plan heeft dan ook geen invloed op de verkeersintensiteiten van de in het plangebied gesitueerde verkeerswegen. Op grond van artikel 7 (lid 3 onder a) van het Besluit luchtkwaliteit hoeven besluiten die geen invloed op de luchtkwaliteit hebben niet te worden getoetst aan de grenswaarden van het besluit. Uit de rapportage over het jaar 2006 blijkt dat in Heemstede geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden.

Wegen binnen het plangebied met een relatief grote verkeersintensiteit en dus geluidproductie zijn de Leidsevaartweg, de Zandvoortselaan en de Herenweg. De Heemsteedse Dreef ligt buiten de plangrens, maar de zone strekt zich 350 meter het plangebied in. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen bij Burgemeester en Wethouders.

De spoorlijn Leiden – Haarlem loopt door het plangebied, de omvang van de geluidzone is 300 meter aan beide zijden van het spoor. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde op een nieuwe geluidgevoelige bestemming, waarvoor met een hogere waarde procedure bij Burgemeester en Wethouders ontheffing kan worden verkregen, is 68 dB.

Het bestemmingsplan ligt voor een klein deel binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Binnen het beperkingengebied geldt een hoogtebeperking voor gebouwen van 145 meter.

Het bestemmingsplan is getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar in artikel 5 tweede lid van het BEVI, en het voldoet hier aan. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van DSM-Agro. Er is geen toename van het aantal personen in het invloedsgebied. Ook blijft het groepsrisico door DSM-Agro onveranderd en ligt het beneden de oriënterende waarde. Ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt

2.7 Ecologie

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

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (met daarin de Habitatrichtlijn geïncorporeerd) en de Provinciaal Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Beschermde Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken. Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden.

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

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter en er zijn dan ook geen nieuwe bestemmingen in het plan opgenomen. In het plangebied komen geen gebieden voor die in de ecologische hoofdstructuur of habitatrichtlijngebied zijn gesitueerd. Ook is erg geen sprake van de zogenoemde externe werking op de gebieden rond het plangebied. Gezien het voorgaande is een flora- en faunaonderzoek niet nodig.

2.8 Water

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

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



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

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

Oppervlaktewater

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

In het gebied liggen een aantal wateren. Het betreft o.a. de Leidsevaart en de Crayenestersingel. De watergangen in het gebied zijn niet allemaal in beheer van Gemeente Heemstede. De Leidsevaart en het water langs de P.C. Hoofdkade is eigendom van de gemeente, maar wordt beheerd door Rijnland. Het water tussen het Roemer Visscherplein en het spoor en het water tussen de Caspar Fagellaan en de Adriaan Pauwlaan is particulier eigendom en wordt tevens particulier beheerd net als het water ten noorden van Berkenrode. De Crayenestersingel is eigendom van de Gemeente Heemstede en worden beheerd door de Gemeente Heemstede.

De stroomrichting van het water is overwegend van zuid naar noord (zie fig. 1). Het water verlaat via de Crayenestersingel het gebied naar de Zuider Buiten Spaarne. Via de Zuider Buiten Spaarne stroomt het water via Spaarndam en het Noordzee kanaal naar de Noordzee. In de zomer wordt er water het gebied ingelaten bij Spaarndam.



Figuur 1: Stroomrichting oppervlaktewater

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

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

Waterketen

Alle panden in het gebied zijn aangesloten op de riolering. Ter plaatse van de Alberdingk Thijmlaan is een bergbezinkleiding 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. Daarnaast zijn de fiets- en voetpaden van de Lanckhorstlaan afgekoppeld. Het water van de voet- en fietspaden van de Lanckhorstlaan wateren af in een met grind gevulde infiltratievoorziening. Het water bereikt via deze infiltratievoorziening het grondwater. In gebieden waar het straatoppervlak is afgekoppeld is het van belang dat geen verontreinigingen van het straatoppervlak af kunnen spoelen naar het oppervlaktewater.

Het grootste deel van de riolering in het plangebied bestaat uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat er zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater via het stelsel getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuivering. Dit betekent dat bij hevige regenval overstorten van het riool plaats vinden op het oppervlaktewater. Deze overstorten van het riool veroorzaakten een waterkwaliteitsprobleem in de Blekersvaart en de Zandvaart. Door het afkoppelen van het hemelwater van het vuilwaterriool in een aparte hemelafvoerleiding, is een groot deel van het probleem opgelost. Een aantal overstorten is inmiddels gesaneerd. De waterkwaliteit in de Blekersvaart en de Zandvaart blijft een punt van aandacht.

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 plaat-

sen drainageleidingen aangelegd. In de straten van de wijken ten noorden en zuiden van de Zandvoortselaan liggen drainage leidingen, alsmede de Zandvoortselaan zelf. Tevens ligt er drainage in de Vondelkade, Camphuysenlaan, Brederolaan en de Constantijn Huygenslaan. Daarnaast ligt er drainage in de Adriaan Pauwlaan, het oostelijk deel van de Lanckhorstlaan met aansluitend een deel van de Bronsteeweg. In de Van Slingelandtlaan ligt een onderbemalen drain die voor de ontwatering van het omringende gebied zorgt.

Compensatieregeling

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

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

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

Nieuwe ontwikkelingen en waterbeheer

Bij het realiseren van extra verhard oppervlak moet men dit met functioneel open water compenseren.

In de nieuwe bestemmingsplannen voor Heemstede wordt een uitbreidingsmogelijkheid voor aan en bijgebouwen opgenomen van max. 70 m² per perceel. Daarbij wordt gesteld dat er altijd een ruimte van 25 m² open moet blijven. Om te kijken wat de consequenties van deze uitbreiding voor met name de toename van verharding voor de afvoer van water, is gekeken hoe deze uitbreidingsmogelijkheid zich verhoudt tot de huidige uitbreidingsmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Deze vergelijking is gemaakt in onderstaand kader.

De verandering van de formulering van de maximaal toegestane bebouwing in de nieuwe bestemmingsplannen, ten opzichte van de maximaal toegestane bebouwing in de vigerende bestemmingsplannen, zorgt derhalve niet voor een extra toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Dit betekent dat er door de verandering van de formulering van de maximaal toegestane bebouwing geen aanpassingen hoeven te worden gedaan op het gebied van waterbeheer.

Gebleken is dat er bij hoekwoningen 67 % van de maximaal toegestane bebouwing wordt benut, en bij tussenwoningen wordt 35 % van de maximaal toegestane bouwmogelijkheid benut (bouwmogelijkheid wil zeggen tot 3 meter achter de achtergevel bouwen, daarbij mag 30% van het perceelsoppervlakte worden bebouwd met een max. van 30 m² en bij hoekwoningen 40 % met een maximum van 40 m²). Ook zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden meegeteld.

Als wordt gekeken naar de ongeveer 5620 percelen in Heemstede (percelen van gemiddelde grootte) en er een weging plaatsvindt naar hoek- en tussenwoningen dan is er ten opzichte van de huidige mogelijkheden en benutte mogelijkheden gemiddeld 70,6 m² uitbreiding mogelijk. De 70 m² uitbreidingsmogelijkheid in de nieuwe bestemmingsplannen is dus minder dan de gemiddelde toename in de huidige situatie.

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 (hemelwaterleiding en vuilwaterriool) worden aangebracht. Het 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.

Overige aspecten met betrekking tot water

Om zijn taak te kunnen uitvoeren, maakt het hoogheemraadschap gebruik van de Keur. De Keur is een door het hoogheemraadschapsbestuur vastgestelde verordening, waar gedoogplichten, geboden en verboden staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlak bij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. 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 hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, in het bestemmingsplan te regelen en de bouwmogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen.



2.9 Spelen/Recreatie

In het plangebied komt een aantal speelvoorzieningen voor. In de Laan van Rozenburg staan een glijbaan en een wipveer met motor, ook is er een grasveldje. Op het Rhododendronplein is naast een grasveldje een rolschaatsbaan gemaakt. In de Spoorzichtlaan en de Constantijn Huygenslaan zijn twee glijbaanhuisjes geplaatst en in de laatstgenoemde straat kunnen kleine kinderen ook spelen met een duikelrek, een klimboog en is er een klimnet. Voor wat oudere kinderen is er de gelegenheid om te voetballen, basketballen, tafeltennissen en te skateboarden. Voor deze activiteit heeft de gemeente een skatepipe, een skate bank en een jumpramp geplaatst.

Aan de Overboslaan, de Crayenestersingel en de Adriaan Pauwlaan zijn drie scholen gevestigd met ieder een niet openbaar toegankelijke speelplek. Aan de Overboslaan is ook een openbaar toegankelijke speelplaats met een tafeltennistafel, basketbalpaal, twee palen voor een volleybalnet, een duikelrek en een zandbak.

In het plangebied is een locatie met in het huidige bestemmingsplan de bestemming Recreatie, aan de Vondelkade. De bestemming is overbodig geworden, nu het tennisparkje door een particulier is aangekocht en het tennispark niet meer als zodanig wordt gebruikt. In planologische zin is het niet meer noodzakelijk dat de bestemming recreatie gehandhaafd blijft. Ook stedenbouwkundig gezien is er geen bezwaar tegen om de bestemming recreatie te laten vervallen. De bestemming zal worden gewijzigd in Wonen. Het perceel zal dan worden gebruikt als achtertuin, met de daarbij behorende erfbouwingsregeling.

2.10 Kabels en leidingen

In het plangebied lopen diverse belangrijke leidingen. In de regels zijn de leidingen als dubbelbestemming opgenomen. De ligging van de leidingen frustreert de uitvoering van dit plan op geen enkele wijze.

2.11 Archeologie

Voor Woonwijken Noordwest is er sprake van recent verstoord gebied op de strandwal (HDE31A)

Beschrijving

Dit gebied betreft het recent verstoorde gebied ter hoogte van de strandwal. De recente verstoring kan zijn veroorzaakt door bebouwing (tot stand gekomen in de 20^e en 21^e eeuw) of door bijvoorbeeld afgraving van de strandwalgrond.

Waardebepaling

Dit deel van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de aard en precieze ligging daarvan is (deels) nog onbekend. Op grond van de aanwezige bebouwing en andere bodemroerende activiteiten bestaat de kans dat de eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn geraakt.

Koppeling met ruimtelijke ordening

Op de plankaart wordt de op de archeologiekaart opgenomen waarden opgenomen. In het geval van Woonwijken Noordwest betreft het Waarde –Archeologie 2 en waarde – Archeologie 5

Ingeval van een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor de gronden met de aanduiding Waarde–Archeologie 2, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 70 m² en;
- verder gaan dan een diepte van 0,4 m,

eisen burgemeester en wethouders dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Ook bij grondroerende werkzaamheden in plannen met de aanduiding Waarde–Archeologie 5 met een oppervlakte van 2500 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Het bovenstaande proces zal ook hier worden gevolgd.

Plannen die niet aan deze criteria voldoen zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht.



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van 'De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 en 2008.' Deze standaard, opgesteld door de DURP²-partners, heeft als doel meer eenheid te brengen in de opbouw en in de presentatie van bestemmingsplannen. Ook is het bestemmingsplan voorzien van de codering IMRO-2006 waarvoor het plan digitaal uitwisselbaar is.

3.2 Plankaart

Op de plankaart 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 plankaart 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 de toelichting is nader verklaard welke aanduidingen het betreft.

Bij het ontwerpen van de plankaart zijn zowel de huidige bestemmingsplannen 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 plankaart zo helder mogelijk te houden door voortdurend op dezelfde wijze te bestemmen en zo min mogelijk gebruik te maken van aanduidingen die de plankaart onoverzichtelijk zouden kunnen maken.

Eén groot verschil op de plankaart 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 erfbebouwing binnen de bestemming "Wonen" te laten vallen. Binnen de bestemming "Wonen" bevindt zich nu een bouwvlak waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld

² Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen

voor de erfbouw. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond en ook mogen bijgebouwen niet worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden-beroep. Dit is expliciet in de regels opgenomen.

Buiten deze technische wijzigingen is er ook een aantal beleidswijzigingen op de plankaart terug te vinden:

Grens Tuin-Wonen

Zowel in de voorgaande bestemmingsplannen voor dit plangebied als in vele andere 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 vergunningvrije 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.

Vervallen 3-meter strook in de bestemming "Woondoeleinden"

In de voorgaande bestemmingsplannen voor dit gebied bevindt zich binnen het bouwvlak op de bestemming "Woondoeleinden" een strook van 3 meter gemeten vanaf de achterzijde van het bouwvlak waarbinnen de goot- of nokhoogte maximaal 3 meter mag zijn. Hierdoor kan in dit gebied alleen bebouwing plaatsvinden die qua massa ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. Vanwege een goede leesbaarheid van de kaart en de onduidelijkheid van het huidige voorschrift is ervoor gekozen deze zone buiten het bouwvlak te plaatsen. De zone valt dan binnen het bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen" waarin alleen erfbouw gebouwd mag worden. Deze wijziging heeft tot gevolg dat er in totaal minder oppervlakte aan bebouwing binnen dit bouwvlak gebouwd kan worden; dit is echter voorkomen door het maximaal te bebouwen oppervlakte op het bestemmingsvlak te vergroten.

Maximaal toegestane oppervlakte aan erfbouw

Op de bestemming "Erf" mag nu in de meeste bestemmingsplannen in Heemstede bij een tussenwoning maximaal 30% van het perceel tot een maximum van 30m² bebouwd worden. Bij een eindwoning is dit, veelal door middel van een vrijstelling, 40% met een maximum van 40m². 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 bebouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming “Wonen” buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van het oppervlakte van 70 m² is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig wenselijk is.

In twee bestemmingsplannen in Heemstede wordt een erfbebouwingsregel met een bouwmogelijkheid van 75 m² gehanteerd. In dit bestemmingsplan is er in overleg met het Hoogheemraadschap voor gekozen het maximum aan erfbebouwing te stellen op 70 m². Omdat het hier veelal gaat om vrij grote kavels en een volledig bebouwd klein kavel een stedenbouwkundig onwenselijk beeld oplevert is ervoor gekozen in de nieuwe bestemmingsplannen een regeling aan deze erfbebouwingsregeling toe te voegen: er mag 70m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25m² van het bestemmingsvlak “Wonen” onbebouwd moet blijven. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond of een aan-huis-verbonden-beroep worden uitgeoefend.

Erkers

In één van de twee voorgaande bestemmingsplannen voor dit gebied zijn veel erkers toegevoegd aan het bouwvlak voor het hoofdgebouw. In de meeste bestemmingsplannen vallen de erkers echter buiten het bouwvlak en zijn in de regels terug te vinden in het artikel “overschrijding bouwgrenzen”. Daarin zijn ze opgenomen als ondergeschikte bouwdelen.

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. In het geval van Woonwijken Noordwest is een erker van twee meter diep toegestaan. Ook een erker in de bouwlaag is toegestaan. Erkers dieper dan twee meter zijn wel in het bouwvlak opgenomen. Deze vallen niet onder de voorwaarden voor ondergeschikte bouwdelen.

Bomen en laanbeplanting

De beeldbepalende en monumentale bomen en de laanbeplanting zullen op de plankaart worden aangegeven. Om de waarden van deze bomen en structuren te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen, specifieke regels per bestemming en bijzondere bepalingen.

Inleidende bepalingen

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, waarbij 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 betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

Overige bepalingen

Anti-cumulatiebepaling

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 procedureregels

In dit artikel zijn de algemene regels opgenomen die bij iedere procedure die voortvloeit vanuit dit bestemmingsplan moeten worden gevolgd. Deze regels volgen de UOV uit de Algemene wet Bestuursrecht afdeling 3:4.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

In dit artikel zijn ontheffingsbepalingen 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 deze ontheffingmogelijkheid zal, in tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen, terughoudend worden omgegegaan.

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 het vorige bestemmingsplan 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.

Bestemmingen

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, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen zijn niet geoorloofd; 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;
- plankaart, verklaring en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, welke 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;
- planschade moet zoveel mogelijk worden beperkt;
- 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;
- Ontheffing 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 op een aantal onderdelen te voorkomen zijn een aantal onderdelen, die als strijdig worden beschouwd, expliciet vermeld; de opsomming is geen uitputtende regeling;
- Ontheffing gebruiksregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning (in voorkomend geval): hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is;
- Wijzigingsbevoegdheid (in voorkomend geval): hierin staan de gevallen vermeld in welke gevallen en onder welke omstandigheden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen;

Algemene beleidsmatige uitgangspunten

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 ingevolge de geldende bestemmingsplannen uitsluitend de woonfunctie (inclusief praktijkruimte) is toegestaan met een limitering van het aantal seksinrichtingen tot twee.

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

Ondergronds bouwen vastgelegd

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.

Specifieke bestemmingen in bestemmingsplan Woonwijken Noordwest

Bedrijf 1

Binnen de bestemming Bedrijf 1 zijn bedrijven met een categorie 1 en 2 toegestaan. Er is een mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen ontheffing te verlenen voor categorie 3. Binnen de bestemming Bedrijf 1 zijn aan- en uitbouwen toegestaan.

Centrum 2

De meeste gebouwen aan de noord- en zuidzijde van de Zandvoortselaan hebben de bestemming Centrum 2. Binnen deze bestemming gelden geen beperkingen qua gebruik voor de functies en activiteiten die een goede centrumontwikkeling bevorderen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, maar ook dienstverlening, beperkte horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden, praktijkruimten en woningen. In de verdiepingslagen is uitsluitend wonen toegestaan.

Een groot deel van de panden die nu de bestemming Centrum 2 bezitten, hadden in het vorige bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden met beperkte Centrumdoeleinden waarbinnen maximaal 20 vestigingen met een centrumfunctie voor mochten komen. Kenmerkend voor dit gebied is de afwisseling tussen wonen en centrumfuncties; het aantal van 20 vestigingen is echter al overschreden. Uit onderzoek bleek dat deze volumere-

geling beter losgelaten kon worden; om deze reden is de bestemming Wonen met beperkte Centrumdoeleinden vervangen door de bestemming Centrum 2. Een ander resultaat uit datzelfde onderzoek was dat er bij de panden die de bestemming woondoeleinden met beperkte Centrumdoeleinden hadden bij een bestemmingswijziging geen sprake mag zijn van een schaalvergroting. Bij de panden die voorheen de bestemming Woondoeleinden met beperkte Centrumdoeleinden hadden en nu de bestemming Centrum 2 hebben, geldt dan ook dezelfde erfbouwingsregeling als bij de bestemming Wonen. Bij de panden die voorheen de bestemming Centrumdoeleinden hadden en nu ook de bestemming Centrum 2 hebben is een percentage van 100% (in de vorm van een aanduiding) toegevoegd aan het bestemmingsvlak waardoor deze in het geheel bebouwd mag worden.

De horecabedrijven zijn apart bestemd. De bestemming Centrum 2 is over het hele perceel gelegd waarbij onderscheid is gemaakt tussen hoofdbebouwing en erfbouw. De lagere erfbouw dient als overgang naar de lagere bebouwingsdichtheid van de gronden die bedoeld zijn als erf bij een woning.

Gemengd – 1 Wonen en bedrijf

Binnen deze bestemming mag worden gewoond, maar zijn ook bedrijven categorie 1 en 2 toegestaan. Dit komt voor op een locatie aan de Orchideënlaan en is overgenomen uit het bestemmingsplan Zandvoortselaan–Herenweg.

Gemengd – 3 Wonen en detailhandel

Binnen deze bestemming mag worden gewoond, maar is ook detailhandel en zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan.

Gemengd – 5 Wonen en kantoren

Vrijwel de meeste percelen met een gemengde bestemming hebben de bestemming Gemengd 5, Wonen en kantoren. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan maar ook mogen hier kantoren worden gevestigd.

Horeca

Op het Roemer Visscherplein is een (semi) permanente standplaats voor een snackbar. De specifieke locatie is gekozen vanwege de nieuwe inrichting van het Roemer Visscherplein. De vormgeving van de huidige snackbar (situatie 2009) valt hier nog niet onder. Deze valt onder het overgangsrecht. In geval van nieuwbouw zal de snackbar moeten passen in het bestemmingsplan.

Kantoren

In het plangebied bevinden zich kantoren. Binnen deze functie is alleen de functie kantoren toegestaan voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk komt in dit plangebied op diverse plaatsen voor. In de meeste gevallen betreft het scholen. Binnen de bestemming Maatschappelijk passen echter ook de volgende functies: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levens-

beschouwelijke voorziening, voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening;



Alle percelen van de scholen in het plangebied hebben in het geheel de bestemming Maatschappelijk; in tegenstelling tot andere bestemmingen bevindt zich voor de bestemming Maatschappelijk geen bestemming Tuin maar is een gedeelte van de bestemming Maatschappelijk voorzien van de aanduiding sba-z welke aangeeft dat op die gronden geen bebouwing toe is gestaan. Het betreft hier de schoolpleinen van de scholen. Bij één school is alleen een bouwvlak aangegeven welke volledig bebouwd mag worden. De twee andere scholen hebben bouwvlakken met daarin een aanduiding in de vorm van een percentage om aan te geven welk percentage van het bouwvlak bebouwd mag worden.

Tuin

De bestemming Tuin vormt een groene, open overgangszone tussen openbaar gebied, de weg en bebouwing. Om deze openheid te waarborgen zijn op deze bestemming zijn dan ook alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Groen

De plantsoenen en oevers binnen het plangebied worden aangeduid met de bestemming Groen. Bouwen is hier niet toegestaan.

Verkeer

Alle verkeers en verblijfsgebieden. Bouwen is alleen toegestaan in de bouwvlakken.

Verkeer – Railverkeer

Voor het spoor is een apart voorschrift opgesteld. Zo kunnen de stationsgebouwen (inclusief overdekte fietsenstalling) op de juiste manier worden bestemd.

Waarde Archeologie(dubbelbestemming)

In het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is vastgelegd in de nota Archeologie in Heemstede. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de bestemmingsplankaart en verbonden aan de dubbelbestemming Waarde Archeologie . Dit voorschrift beschermt dit gebied bij mogelijke verstoring van de bodem.

Waarde Laanbeplanting (dubbelbestemming)

Voor de laanbeplanting is, conform het ingezette beleid in bestemmingsplan Landgoederen en groene gebieden, een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de waarde van deze structuren te beschermen. Dit komt voor aan de Zandvoortselaan en de Herenweg.

Waarden Cultuurhistorie, Natuur en Landschap(dubbelbestemming)

Achter de Crayenestersingel, de Adriaan Pauwlaan en de Casper Fagellaan ligt een gebied waarvan de bijzondere waarde dient te worden beschermd. Dit gebied heeft een dubbelbestemming Cultuurhistorisch en Natuur, en Landschappelijke waarde, een deel ervan heeft Landschappelijke waarde.

Water

Voor waterlopen en oevers.

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-verbonden-beroep. Aan-huis-verbonden-beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

De regels voor het aan-huis-verbonden-beroep zijn ruimer geworden. 25% met een maximum van 75 m². De veruiming van het aan-huis-verbonden-beroep heeft geen ruimtelijke effect op de uitsraling van de woonstraten in Heemstede.

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

Waterleiding, Gasleiding (dubbelbestemming)

Alle grote leidingen zijn aangegeven op de bestemmingsplankaart. Het is niet mogelijk te bouwen binnen de zone om de leidingen heen die in de regels is aangegeven.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Er is een risicoanalyse uitgevoerd naar de mogelijkheden voor planschade. Voor het nu voorliggende plangebied is geen risico op planschade. De waarde Archeologie is een onzekere factor omdat hierbij de verplichting tot onderzoek zou kunnen leiden tot een waardevermindering van het perceel. Hierover zijn echter nog geen voorbeelden in het land bekend. In de kleine archeologievlek in Heemstede is de kans op planschade nihil, omdat hier alle bouw mogelijkheden zijn gebruikt.

Omdat er geen ontwikkelingen in dit plan worden opgenomen worden ook daar geen risico's genomen. Voor de ontwikkeling aan de Vondelkade 28a, de verhoogde nokhoogte aan de Overboslaan 29 en voor de wijziging van de bestemming van Bronsteeweg 19 in "Cultuur en ontspanning" is met de eigenaren een planschadeovereenkomst gesloten.

5 INSPRAAK EN OVERLEG

Overleg ex artikel 3.1.1

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening zijn het ontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden.

- 1 De provincie Noord-Holland;



In de brief van 22 oktober geeft de provincie Noord-Holland aan dat het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

2 De VROM inspectie

De VROM inspectie wil graag op dezelfde wijze worden geïnformeerd als in de tijd van de oude WRO. Het ontwerp bestemmingsplan zal naar hen worden verzonden op het moment dat de raad heeft ingestemd met het ontwerp.

3 Hoogheemraadschap van Rijnland Leiden;

In het overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is de uitbreidingsmogelijkheid van erfbebouwing uitvoerig aan de orde geweest. De insteek van de waterbeheerder is het verhard oppervlakte zo min als mogelijk te laten toenemen. Ook wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheid in iedere bestemming, water als bestemmingsmogelijkheid op te nemen. Aan deze verzoeken is voldaan.

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan voor de woonwijken Noordwest voor te bereiden bekend gemaakt. In de bekendmaking is een beschrijving gegeven van de voornemens van B&W ten aanzien van het gebied en is de periode aangegeven waarbinnen het mogelijk was zienswijzen over het voornemen naar voren te brengen. De bekendmaking is op 29 oktober 2008 gepubliceerd in Heemstede Nieuws en elektronisch beschikbaar gesteld. Een overzicht van de ingekomen reacties en de reactie hierop van B&W zijn opgenomen in de nota van beantwoording die bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Zienswijzen bestemmingsplan:

1. De provincie Noord-Holland;
Het ontwerp bestemmingsplan is aan de provincie Noord-Holland verzonden op het moment dat de raad heeft ingestemd met het ontwerp. Van de provincie Noord-Holland is geen reactie ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan.
2. De VROM inspectie;
Het ontwerp bestemmingsplan is aan de VROM inspectie verzonden op het moment dat de raad heeft ingestemd met het ontwerp. De VROM inspectie heeft geen opmerkingen over de inhoud van het plan (mondelinge bevestiging).
3. Hoogheemraadschap van Rijnland Leiden;
In de brief van 8 april 2009 (in de bijlagen opgenomen) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan dat zij in kan stemmen met de inhoud van dit bestemmingsplan maar dat er een aantal bestemmingen zouden moeten worden aangepast. Enkele bestemmingen zullen worden aangepast. De gemeenteraad vindt dat de overige be-
langen van het Hoogheemraadschap op goede wijze in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Van de gemeenten Haarlem en Bloemendaal zijn geen reacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.8 van het Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is een kennisgeving geplaatst. In de kennisgeving die zowel in Heemstede Nieuws, de Staatscourant en via elektronische weg is aangeboden is een beschrijving gegeven van de belangrijkste uitgangspunten uit dit bestemmingsplan en is de periode aangegeven waarbinnen het mogelijk was zienswijzen over het ontwerp-

bestemmingsplan naar voren te brengen en op welke wijze dit kan geschieden, zowel schriftelijk als mondeling. Op 24 februari 2009 hebben alle inwoners van het plangebied een mededeling ontvangen van het college dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd en op welke wijze men daarvan kennis zou kunnen nemen. De wettelijke kennisgeving op 26 februari en 2 maart gepubliceerd in respectievelijk Heemstede Nieuws en De Staatscourant. Vanaf 26 februari is het ontwerp bestemmingsplan elektro-nisch beschikbaar gesteld. In verband met de pasen, heeft het plan ter inzage gelegen tot en met 14 april 2009. De zienswijzen zijn ook bij de stukken ter inzage gelegd. Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend. Een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de reactie hierop van de gemeenteraad zijn opgenomen in de nota van beantwoording die bij het raadsbesluit is gevoegd.

De indieners van de zienswijzen hebben een schriftelijke reactie gekregen op hun ingediende zienswijze. Uit de schriftelijke reactie blijkt of de ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarbij hebben enkele ambtshalve opmerkingen geleid tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

BIJLAGEN



ECORYS Rapport





Gemeente Heemstede
T.a.v. de heer R. van der Aar
Postbus 352
2100 AJ HEEMSTED E

11 APR. 2008

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl

K.v.K. nr. 24316726
Fortis Bank rek. nr. 24.01.51.151
BTW-nr. NL8080.28.741.B08

Onderwerp
eindrapport

Rotterdam
10 april 2008

Geachte heer Van der Aar,

Referentie
TH/AvdG/404/CV17459

Bijgaand doen wij u in drievoud onze eindrapportage 'Heemstede, Consequenties
loslaten volumeregeling Zandvoortselaan-Heren/Toekomstperspectief
buurtsupermarkten' toekomen.

ECORYS Vastgoed
T 010 453 84 41
F 010 453 85 88

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Toine Hooft
ECORYS Vastgoed

Toine Hooft
T 010 453 84 71
E toine.hooft@ecorys.com

*ECORYS Nederland is a
member of the ECORYS Group*

Bijlagen: 3



Heemstede

- 1) Consequenties loslaten volumeregeling
Zandvoortselaan-Herenweg
- 2) Toekomstperspectief buurtsupermarkten

Eindrapport

Opdrachtgever: gemeente Heemstede

ECORYS Nederland BV

Toine Hooft

Rotterdam, 10 april 2008

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed
T 010 453 8
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Achtergrond	7
1.2 Volumeregeling oostelijk deel Heemstede-Zandvoortselaan	7
1.3 Perspectief buurtsupermarkten Heemstede	8
2 Volumeregeling Zandvoortselaan-Herenweg	9
2.1 Uitgangsituatie	9
2.1.1 Beschrijving	9
2.1.2 SWOT-analyse	11
2.2 Identificatie en beoordeling mogelijke ontwikkelingsrichtingen	11
2.2.1 Korte termijn ontwikkelingsrichtingen	11
2.2.2 Lange termijn ontwikkelingsrichtingen	11
2.2.3 Beoordeling ontwikkelingsrichtingen	12
2.3 Conclusies	13
2.4 Advies	13
3 Toekomstperspectief buurtsupermarkten	15
3.1 Randvoorwaarden voor een gezonde buurtstructuur	15
3.1.1 Trends en ontwikkelingen t.a.v. buurt- en wijkvoorzieningen	15
3.1.2 Randvoorwaarden voor een gezonde buurtvoorziening	17
3.2 Beknopte analyse marktgebied, locatie en functioneren	18
3.2.1 Supermarktstructuur Heemstede	18
3.2.2 Plus Van der Hulst, Jan van Goyenstraat 21-23	19
3.2.3 Spar, Glipper Dreef 105	22
3.2.4 Spar, Te Winkelhof 25	23
3.3 Conclusies	24
3.4 Advies	24

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Heemstede heeft in collegeprogramma vastgelegd de huidige vigerende bestemmingsplannen (37 in totaal) te vervangen door 7 actuele bestemmingsplannen die het gehele grondgebied van Heemstede beslaan. Het bestemmingsplan Landgoederen en Groene gebieden is vastgesteld door de Raad, de bestemmingsplannen voor Centrum en Woonwijken Noordwest zijn in voorbereiding. Voor de herinrichting van het centrum heeft ECORYS in 2006 marktonderzoek verricht.

Daarmee zijn nog niet alle vragen met betrekking tot detailhandel beantwoord. De gemeente heeft nog vragen over de volumeregeling in het oostelijk deel van de Zandvoortselaan en het perspectief van de buurtsupermarkten in Heemstede.

1.2 Volumeregeling oostelijk deel Heemstede-Zandvoortselaan

Het winkellint Zandvoortselaan valt binnen het bestemmingsplan Woonwijken Noordwest. Het deel ten westen van de spoorlijn is een compact winkelgebied en functioneert goed. Het gebied krijgt een nieuwe impuls door de realisatie van 280 woningen in de nieuwe wijk Vogelpark. Het oostelijk deel, tussen de spoorlijn en de Herenweg, kent een heel andere verschijningsvorm: een mix van woningen, winkels, horeca en dienstverlening. In dit westelijk deel is het bestemmingsplan Zandvoortselaan-Herenweg uit 1994 van kracht. Er mogen hier zich hier maximaal 20 ondernemingen passend binnen de bestemming “woondoeleinden met beperkte centrumdoeleinden” vestigen. De rest dient woningen te blijven. Deze zogenaamde volumeregeling blijkt in de praktijk lastig te handhaven; het aantal vestigingen bedraagt inmiddels 24. Het gebied is niet aan veel veranderingen onderhevig.

De vraag rijst of deze volumeregeling niet losgelaten moet worden. Zo zouden alle panden aan de Zandvoortselaan tussen het spoor en de Herenweg een gemengde bestemming kunnen krijgen.

De gemeente wil graag weten wat de consequenties zijn van dit beleidsvoornemen en of deze wijziging tot een wezenlijke karakterverandering van het gebied leidt.

De consequenties van het loslaten van de volumeregeling zijn aangeven in hoofdstuk 2.

1.3 Perspectief buurtsupermarkten Heemstede

Daarnaast zijn er nog vragen over het perspectief van drie buurtsupermarkten, te weten:

1. Plus Van der Hulst, Jan van Goyenstraat 21-23. Deze supermarkt meet 400 m². De ondernemer wil graag uitbreiden naar 700 m².
2. Spar, Glipper Dreef 105
3. Spar, Te Winkelhof 25

De gemeente is van mening dat buurtsupermarkten bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de wijk en wil deze dan ook graag behouden.

De gemeente vraagt zich af wat het toekomstperspectief is van deze drie buurtsupers en of ze het concrete uitbreidingsverzoek van Plus Van der Hulst planologisch moet faciliteren.

De beantwoording van de vraag wat het toekomstperspectief van de buurtsupers is te vinden in hoofdstuk 3.

2 Volumeregeling Zandvoortselaan-Herenweg

In dit hoofdstuk staan de consequenties van het loslaten van de volumeregeling Zandvoortselaan-Herenweg centraal. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen, die corresponderen met de paragraaf indeling.

H 2.1 Uitgangssituatie

Beschrijving en beoordeling (SWOT) oostelijk deel Zandvoortselaan.

H 2.2. Identificatie en beoordeling mogelijke ontwikkelingsscenario's

Aandragen en beoordelen ontwikkelingsscenario's op diverse aspecten, waaronder kans en ook (risico op) karakterwijziging.

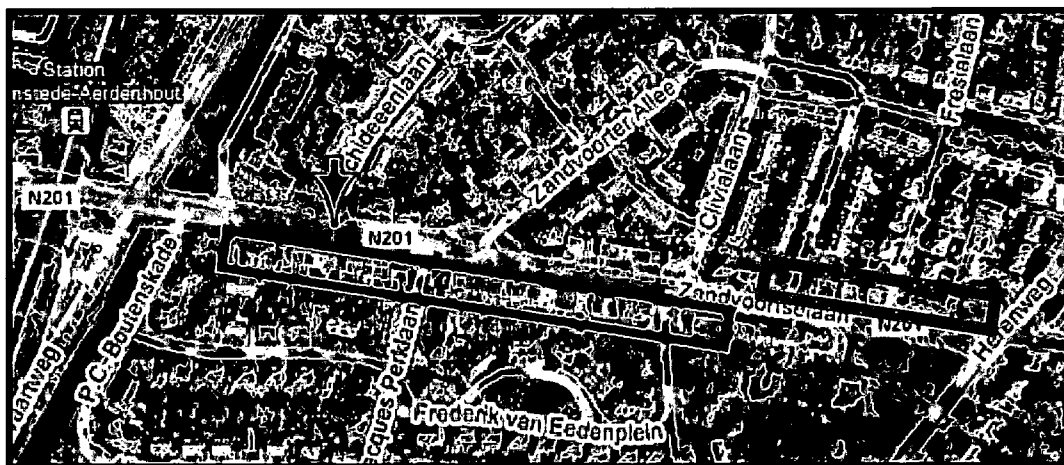
H 2.3. Sturingsmogelijkheden gemeente

Aanreiken sturingsmogelijkheden gemeente.

2.1 Uitgangssituatie

2.1.1 Beschrijving

Figuur 2.1 Kaart plangebied



Het oostelijk deel van de Zandvoortselaan strekt zich uit van de Leidsche Trekvaart tot de Herenweg over een afstand van zo'n 600 meter. De Zandvoortselaan is een belangrijke verkeersader (N201). Over de gehele lengte worden woningen afgewisseld met commerciële functies. Straatparkeren is op een beperkt aantal plekken langs zij mogelijk.

Zwaartepunten van commerciële functies zijn:

- Het meest westelijk deel: 450 meter, enkelzijdig (oneven nummers), onderbroken door woningen (ORANJE gemarkeerd)
- Het meest oostelijk deel: 150 meter, enkelzijdig (even zijde), meer compact, nauwelijks onderbroken door woningen (BLAUW gemarkeerd)

Tabel 2.1 Commerciële invulling oostelijk deel Zandvoortselaan

Hoofdbranche	Naam	Straat	HuisNr	W.v.o
22.080-Antiek & Kunst	Dare Antiques	Herenwg	149	70
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	By Hedges	Zandvoortse	2	90
22.080-Antiek & Kunst	Dé Schilderijen	Zandvoortse	2	24
45.203-Automotive	CB Auto Centrum	Zandvoortse	4	
22.080-Antiek & Kunst	't Heemsteeds Stokpaardje	Zandvoortse	8	70
37.130-Plant & Dier	Gerard's Flowershop	Zandvoortse	8	65
37.180-Wonen	Eight Home Basics	Zandvoortse	8	50
65.290-Particuliere Dienstverlen	Holiday Tours	Zandvoortse	8	
37.150-Bruin & Witgoed	Rekoert-Heemstede	Zandvoortse	10	68
11.010-Levensmiddelen	Arteka Natuurvoeding	Zandvoortse	16	194
59.210-Horeca	Southern Cross	Zandvoortse	24	
59.210-Horeca	Toko Vonn	Zandvoortse	32	
37.160-Auto & Fiets	Joop Hart en Zonen	Zandvoortse	34	112
65.290-Particuliere Dienstverlen	W Bos	Zandvoortse	55	
37.170-Doe-Het-Zelf	Schmeink Gereedschappen	Zandvoortse	59	37
65.280-Financiële Instelling	Boerma Wessel	Zandvoortse	61	
65.280-Financiële Instelling	't Hollandsch Raadhuys	Zandvoortse	69	
11.010-Levensmiddelen	R de Kreek	Zandvoortse	73	35
59.210-Horeca	Azzuro	Zandvoortse	75	
65.260-Ambacht	Salon d'Antoinette	Zandvoortse	62	
00.000-Leegstand	vh Abn Amro	Zandvoortse	74	
65.290-Particuliere Dienstverlen	Van Seters Makelaars	Zandvoortse	107	
65.290-Particuliere Dienstverlen	Smit Makelaardij	Zandvoortse	117	
65.280-Financiële Instelling	Kuyper Hypotheken	Zandvoortse	117	
59.210-Horeca	De Dikke Deur	Zandvoortse	127	
37.170-Doe-Het-Zelf	Kees Krug Glas en Verf	Zandvoortse	141	87
59.210-Horeca	Restaurant Pula	Zandvoortse	143	
	Golfshop Kennemerland	Zandvoortse	147	59
				961

Bron: Locatus Retailverkenner, januari 2008

Het oostelijk deel van de Zandvoortselaan bevat een curieuze mix functies:

- Commerciële functies: winkels (13), horeca (5), financiële en zakelijke dienstverlening (7), een kapsalon (1) en een garagebedrijf (1).
- Diverse medische zorgverleners: huisarts, fysiotherapeut, tandarts en psycholoog.
- Diverse bedrijven aan huis, vaak in combinatie van wonen en werken.
- Leegstand waarvan de voormalig ABN Amro het meest in het oog springt.

2.1.2 SWOT-analyse

Tabel 2.2 SWOT-analyse Heemstede-Zandvoortselaan (oost)

Sterke punten	Zwakke punten
Centrale ligging in gebied Bentveld, Aerdenhout, Haarlem, Heemstede	Weinig compacte, (te) langgerekte structuur
Goede autobereikbaarheid	Enkelzijdige bewinkeling, geen relatie tussen even en oneven nummers
Relatief lage (huur)prijsniveaus	Beperkte aantrekkingskracht: volume en trekkers ontbreken
Hoge inkomens	Beperkte parkeer capaciteit
	Kleinschaligheid troef: gemiddeld unitgrootte 74 m ² w.v.o. (landelijk 252 m ² w.v.o.)
	Uitstraling en kwaliteit bebouwing (en openbare ruimte) blijft achter bij bv Zandvoortselaan-West
Kansen	Bedreigingen
Broedplaatsen voor (startende) ondernemers	Weinig mogelijkheden voor grootschalige herontwikkeling
Woon-werk-combinaties	Toenemende congestie

2.2 Identificatie en beoordeling mogelijke ontwikkelingsrichtingen

In deze paragraaf zijn mogelijke ontwikkelingsrichtingen benoemd, uitgaande van het feit dat de huidige volumeregeling wordt losgelaten. De ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens op hun merites beoordeeld, waarbij ook het aspect kans en ook (risico op) karakterwijziging is meegenomen.

2.2.1 Korte termijn ontwikkelingsrichtingen

Op korte termijn is het niet aannemelijk dat de Zandvoortselaan-Oost een wezenlijke gedaantewisseling ondergaat wanneer de volumeregeling wordt losgelaten. Het aantal aanvragen en mutaties voor de Zandvoortselaan-Oost is namelijk beperkt; hooguit één tot twee per jaar.

2.2.2 Lange termijn ontwikkelingsrichtingen

Op lange termijn zal het karakter van de Zandvoortselaan wel wijzigen als de volumeregeling wordt losgelaten, mede afhankelijk van de opstelling van de gemeente. Er zijn twee autonome ontwikkelingen denkbaar, uitgaande van het feit dat de gemeentelijke ingrepen beperkt zijn:

1. Verdergaande integratie woon-werk-functies;

- In dit scenario ontstaan er meer woon-werk-combinaties, naast elkaar en boven elkaar. De werkfuncties kunnen floreren omdat er voor ondernemers relatief gunstige huren/prijsniveaus zijn, desgewenst gecombineerd met de woonfunctie.

Het zijn de ultieme broedplaatsen voor (startende) ondernemers. De clustering van ondernemers en de combinatie woon-werk wordt gestimuleerd.

- Dit scenario lijkt het meest op de huidige situatie, al zal er wat meer (commerciële) activiteit ontstaan in de sfeer van zakelijke en financiële dienstverlening, alsook horeca en vrije tijd. De detailhandelsfunctie neemt in volume af.

2. Wonen;

- In dit scenario verandert het oostelijk deel in een puur woongebied.
- Het (commerciële) aanbod sterft langzaam uit, of wordt actief gesaneerd.

Een ander mogelijk derde scenario is dat de Zandvoortselaan-Oost zich ontwikkelt tot een winkelstraat en/of aanloopstraat van het centrum. Dit vereist wel forse ingrepen.

3. Winkelstraat/aanloopstraat;

- In dit scenario ontwikkelt het oostelijk deel van de Zandvoortselaan zich tot winkelstraat en/of aanloopstraat voor het centrum, naar model Haarlem-Zijlweg, Groningen-Herenweg (noordelijk deel), Bussum-Huizerweg (west), Amsterdam-Middenweg en Stadionweg.
- Schaalvergroting is noodzakelijk en dient gefaciliteerd te worden.
- Onderdeel van dit scenario is een opwaardering gebouwen, openbare ruimte (ook oversteekmogelijkheden), en parkeerfaciliteiten.
- Qua kwaliteitsniveau en ambitie vergelijkbaar met Zandvoortselaan-West.

2.2.3 Beoordeling ontwikkelingsrichtingen

Scenario	Kans	Pro's en contra's
1 Woon-Werk	Hoog: Voorziet in behoefte, attractief gebied (vult deze functie deels al in)	+ clustering van bedrijvigheid, voorzien in broedplaats 0 geen wezenlijke verandering
2 Wonen	Midden: Kansen gezien druk op de woningmarkt, niet de meest optimale locatie	+ meer keuzemogelijkheden voor woonconsument - dynamiek verdwijnt
3 Winkelstraat	Laag: Marktpotentieel is dun, knelpunten zijn te groot (m.n. gebrek aan grotere units en parkeermogelijkheden)	+ doortrekken kwaliteit van west naar oost - ongewenste concurrentie, ook voor centrum Heemstede - meer congestie

2.3 Conclusies

- Op korte termijn is het niet aannemelijk dat de Zandvoortselaan-Oost een wezenlijke gedaantewisseling ondergaat wanneer de volumeregeling wordt losgelaten. Het aantal aanvragen en mutaties voor de Zandvoortselaan-Oost is namelijk beperkt; hooguit één tot twee per jaar.
- Op lange termijn (> 10 jaar) zal het karakter van de Zandvoortselaan mogelijk wel wijzigen als de volumeregeling wordt losgelaten, mede afhankelijk van de opstelling van de gemeente.
- Zonder ingrijpen van de gemeente zullen **woon- en werk-functies sterker integreren**. Dit scenario lijkt het meest op de huidige situatie, al zal er wat meer (commerciële) activiteit ontstaan in de sfeer van zakelijke en financiële dienstverlening, alsook horeca en vrije tijd. De detailhandelsfunctie neemt in volume af. Een ander minder waarschijnlijk scenario is dat de straat zich ontwikkelt tot woonmilieu, waarbij alle economische activiteit wordt gesaneerd.

2.4 Advies

We adviseren de gemeente de volumeregeling los te laten. Dit betekent dat alle panden aan de Zandvoortselaan tussen het spoor en de Herenweg een gemengde bestemming kunnen krijgen.

Op korte termijn zal er geen rigoureuze wijziging van het profiel optreden. Op lange termijn (> 10 jaar) zal, zonder ingrepen van de gemeente, de detailhandelsfunctie waarschijnlijk vaker plaats maken voor andere commerciële activiteit.

3 Toekomstperspectief buurtsupermarkten

ECORYS Vastgoed is tevens gevraagd een expertoordeel te vormen ten aanzien van de toekomstperspectief van drie buurtsupermarkten, te weten:

- Plus Van der Hulst, Jan van Goyenstraat 21-23. Deze supermarkt meet 400 m². De ondernemer wil graag uitbreiden naar 700 m².
- Spar, Glipper Dreef 105
- Spar, Te Winkelhof 25

Een concrete vraag is of de gemeente het uitbreidingsverzoek van Plus Van der Hulst planologisch moet faciliteren.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde:

H 3.1 Algemene trends en ontwikkelingen t.a.v. buurtvoorzieningen.

Definiëren randvoorwaarden voor een gezonde buurtwinkelstructuur

H 3.2 Specifieke toetsing aan de drie lokale buurtsupermarkten in Heemstede, inclusief analyse marktgebied, locatie en huidig functioneren.

Conclusies toekomstperspectief voor de drie buurtsupermarkten, expliciet oordeel over uitbreidingsverzoek Plus.

3.1 Randvoorwaarden voor een gezonde buurtstructuur

3.1.1 Trends en ontwikkelingen t.a.v. buurt- en wijkvoorzieningen

Hevige concurrentie tussen winkels en winkelgebieden

Nederland telt 28 miljoen m² winkelvloeroppervlak, of bijna 1,8 m² per inwoner. De afgelopen vijf jaar nam het winkelareaal met maar liefst 4 miljoen m² toe (+17%), de afgelopen tien jaar met maar liefst 10 miljoen m² (+55%). De cijfers zijn opvallend, omdat Nederland al jaren een hoge winkeldichtheid per hoofd van de bevolking in Europa kent en de grens nog niet lijkt te zijn bereikt.

De groei doet zich vooral voor in de periferie, op solitaire en grootschalige concentraties. Aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtwinkelvoorzieningen en kleine kernen – vindt krimp plaats:

- Kleinere buurtstrips/buurtcentra: in tegenstelling tot andere winkelgebieden daalt het aantal winkelmeters al. De afgelopen vijf jaar met bijna 10%.

- Kleine kernen: koopkrachtbinding daalde in vrijwel alle kleine kernen met minder dan 5.000 inwoners in de randstad, vaak met meer dan 10% (koopstromenonderzoek Randstad 2004).

Schaalvergroting

De stijging van het aantal winkelmeters komt geheel voor rekening van schaalvergroting van winkelunits (en winkelgebieden). Het aantal verkooppunten in de retail daalde de afgelopen vijf jaar licht, namelijk van 114.360 units naar 111.782 units. Het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit nam toe van 210 m² per unit in 2002 tot 252 m² eind oktober 2007 (+20%).

Treffend is de schaalvergroting in de supermarktsector. Moderne full-service supermarkten meten tegenwoordig al snel >1.200 m² w.v.o., terwijl 10 jaar geleden 800 m² nog een goede maatvoering was.

Accent verschuift naar dagelijkse en frequent benodigde artikelen

De dagelijkse sector heeft de overhand in centrale winkelgebieden van de laagste orde. Het aanbod aan dagelijkse artikelen neemt in relatieve zin toe naarmate het verzorgingsniveau afneemt.

Het dagelijks¹ en frequent benodigd² aanbod is bovendien in relatieve zin groeiende. Het aandeel van andere branches neemt af.

Supermarkt wint terrein op de versspeciaalzaken

Specifiek gekeken naar de dagelijkse sector is een belangrijke trend waar te nemen waarbij de supermarkten terrein winnen op de foodspeciaalzaken. De supermarkten zetten steeds meer in op versafdelingen, vanuit margeoptiek en de behoefte aan one-stop-shopping van de consument. Gevolg is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan: de omzet en het aantal vestigingspunten daalt. Meest dramatisch is de sanering onder de groentezaken met een daling van meer dan 50% in 8 jaar tijd.

Overigens lijken de perspectieven voor het topsegment versspeciaalzaken gunstig. De economie en bestedingen trekken weer aan en supermarkten hebben door de prijzenslag ruimte gecreëerd aan de bovenkant van de markt.

Opkomst van discountformules

Een andere duidelijk waarneembare trend is de opkomst van de discountsupermarkten. Deze formules kenmerken zich door een op prijs gericht aanbod en minder focus op service. Kenmerken voor de huidige tijd is dat discountformules niet langer voorbehouden zijn aan het benedenmodale deel van Nederland. Ook bovenmodale consumenten kopen zonder schroom hun olijfolie of verpakte zalm bij Aldi of Lidl. Recente trends bij de hard-discounters zijn onder andere:

- meer A-merken;
- meer vers;
- grotere oppervlaktes van de winkels.

¹ Dagelijkse sector = levensmiddelen en persoonlijke verzorging

² Frequent benodigde artikelen = huishoudelijke artikelen, bloemen & plant en dierbenodigdheden

3.1.2 Randvoorwaarden voor een gezonde buurtvoorziening

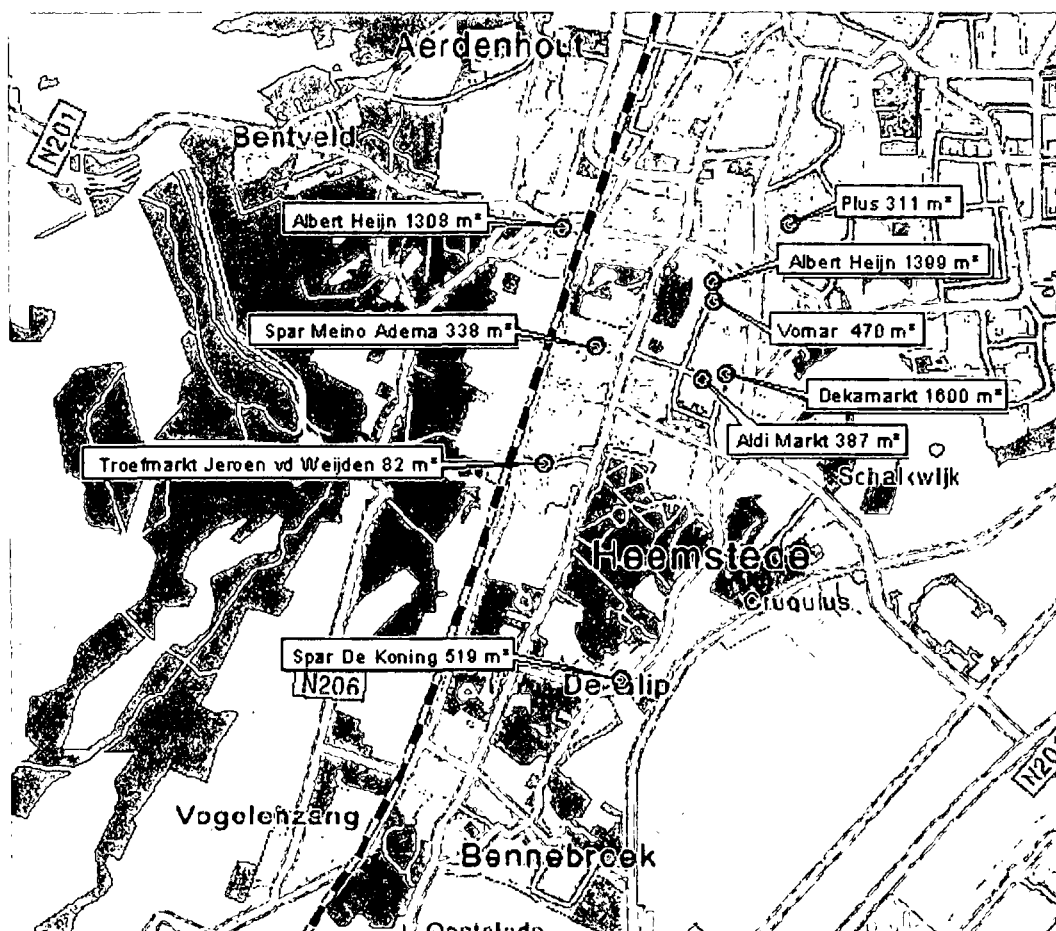
Belangrijke voorwaarden voor een toekomstbestendige buurt- of wijkwinkelvoorziening zijn:

- Relatief groot (potentieel) verzorgingsgebied:
 - Minimaal 7.500 inwoners + mogelijkheden voor toevloeiing
- Logische ligging:
 - Aan hoofdinfrastructuur, met uitstekende bereikbaarheid. Bij voorkeur nabij entree van de wijk, of anders centraal in de wijk, in ieder geval niet excentrisch.
- Sterke ruggengraat:
 - Minimaal één, bij grotere centra twee volwaardige (> 1.200 m² w.v.o.) full-service supermarkten met dito omzet, eventueel aangevuld met een hard-discounter.
 - Een winkel in huishoudelijke artikelen (Blokker) of een klein warenhuis (HEMA) is een pluspunt.
- Gericht op convenience/comfort:
 - Compleet aanbod in de (semi-)dagelijkse sfeer (= boodschappen). Additioneel aanbod afhankelijk van profiel en omvang wijk: kindermode en traiteur in VINEX-wijk, gezondheidscentrum in vergrijsde wijk.
 - Voldoende (gratis) parkeren. NB: vergeet fietsparkeren niet.
 - Eenvoudig van opzet: compact, logische clustering, P voor de deur.
 - Veiligheid, sociale controle: open/transparant (geen dode hoeken), woningen nabij of boven winkels (=gratis toezicht), 's-avonds na 18.00 uur nog wat te doen (licht, videotheek, horeca, supermarkten, fitness).
 - Geen obstakels voor winkelwagens op route tussen winkel en auto, overdekte opstalplaatsen winkelwagens.
 - Koppeling met andere wijkvoorzieningen mits logisch en passend: apotheek/ gezondheidscentrum, bibliotheek, wijkcentrum, sport/fitness, school.

3.2 Beknopte analyse marktgebied, locatie en functioneren

3.2.1 Supermarktstructuur Heemstede

Figuur 3.1 Supermarktstructuur Heemstede



Tabel 3.1 Supermarktstructuur Heemstede

Supermarkt	Adres	Winkelgebied	Omvang (m² w.v.o.)	Omzetindicatie
Dekamarkt	Binnenwg	Centrum Heemstede	1.600	250-300
Albert Heijn	Blekersvaartweg	Centrum Heemstede	1.399	350
Albert Heijn	Zandvoortselaan	Zandvoortselaan-West	1.308	200-250
Spar	Glipper Dreef	Bebouwde kom	519	< 50
Vomar	Binnenweg	Centrum Heemstede	470	100-150
Aldi	Kerklaan	Bebouwde kom	387	100-150
Spar	Te Winkelhof	Bebouwde kom	338	< 50
Plus	Jan van Goyenstraat	Jan van Goyenstraat	311	50-100
Troefmarkt	Amstellaan	Bebouwde kom	82	< 50
Totaal			6.416	

* Door ECORYS geschatte weekomzet * € 1.000

Bron: Locatus Retailverkenner, januari 2008

Heemstede telt 9 supermarkten, in totaal 6.416 m² w.v.o.. Dit is 0,24 m² per inwoner, wat gemiddeld is voor plaatsen van deze omvang. Dekamarkt en de twee Albert Heijn-supermarkten kennen een moderne maatvoering (1.300 tot 1.600 m² w.v.o.), de andere zijn erg klein (< 600 m² w.v.o.).

Het centrum van Heemstede is dominant in de verzorgingsstructuur, niet alleen voor de winkelfunctie, maar ook voor de boodschappenfunctie (dagelijks aanbod). Maar liefst 63% van het dagelijks aanbod (levensmiddelen plus persoonlijke verzorging) is in het centrum geconcentreerd. Ook de belangrijkste supermarkten - Albert Heijn, Dekamarkt en de wat kleinere Vomar en Aldi³ - zijn hier te vinden. Voor Albert Heijn bestaan forse uitbreidingsplannen, de Vomar heeft de wens te reloceren en uit te breiden

Naast het centrum zijn er drie buurt/wijk-steunpunten - Zandvoortselaan (Albert Heijn), Jan van Goyenstraat (Plus) en Wilhelminaplein (zonder supermarkt) - en drie solitair gelegen buurtsupers (2x Spar en 1x Troefmarkt). De Troefmarkt beëindigt naar verluid de exploitatie.

De omliggende gemeenten Haarlem, Bennebroek en Haarlemmermeer zijn zelf (ruim) voorzien van dagelijks aanbod. Winkelcentrum Schalkwijk is in omvang de belangrijkste aanbieder van dagelijks aanbod buiten de gemeentegrens. Schalkwijk staat op de rol om fors uitgebreid te worden.

Het aanbod aan (zelfstandige) (vers)speciaalzaken is sterk: 4.224 m² w.v.o., of 40% van het dagelijks aanbod. Landelijk is dit nog geen kwart. Dit heeft ongetwijfeld te maken met de hoge koopkracht en de structuur (concentratie in het centrum).

3.2.2 Plus Van der Hulst, Jan van Goyenstraat 21-23

Vraag- en aanbodverhoudingen

Tabel 3.2 Inwoneraantal en profiel verzorgingsgebied Plus – Jan van Goyenstraat

Buurt	Inwoners	0 -25- jaar	25 - 65 jaar	65+ jaar	Gem. huishoud- grootte	% niet- Westerse allochtonen	Inkomens- index
Heemsteedse Dreef/ Schildersbuurt e.o.	4.650	34	51	14	2,6	4	162
Schouwbroekerpolder	1.130	16	36	48	1,8	6	150
Haarlem-Den Hout	2.510	28	49	24	2,1	4	163
Totaal primair gebied	8.290	30	48	22	2,3	4	161
Heemstede	25.580	27	51	22	2,2	5	136
Nederland		30	56	14	2,3	11	100

Bron: CBS Statline

Het primaire verzorgingsgebied wordt gevormd door de buurten Heemsteedse Dreef/Schildersbuurt e.o., Schouwbroekerpolder en de Haarlemse buurt Den Hout.

³ Aldi meegerekend die strikt genomen net buiten het centrumgebied ligt.

Het gaat om in totaal **8.290 inwoners**, met **extreem hoge inkomens** (61% boven landelijk).

De toevloeiing vanuit de omringende buurten – totaal circa 13.000 inwoners – wordt beperkt door de aanwezigheid van winkelveorzieningen en concurrerend aanbod elders. Anderzijds zal ook Plus profiteren van de bijzondere samenstelling van het winkelaanbod de Jan van Goyenstraat. Er zijn diverse winkels/zaken met een wijkoverstijgend karakter (zie volgend). De consumenten komen voor de individuele aanbieders, maar een deel zal ook andere winkels aandoen.

Tabel 3.3 Samenstelling winkelgebied Plus - Jan van Goyenstraat

Hoofdbranche	Naam	Straat	HuisNr	W.v.o
11.010-Levensmiddelen	Plus	J V Goyenstr	21	311
22.040-Kleding & Mode	Kasim	J V Goyenstr	9	192
00.000-Leegstand	Leegstand	J V Goyenstr	20	160
11.010-Levensmiddelen	Le Grand Cru	J V Goyenstr	12	155
22.040-Kleding & Mode	Heemskerk Mode	J V Goyenstr	13	130
35.100-Sport & Spel	Bert Koning	J V Goyenstr	18	126
37.130-Plant & Dier	Patrice	J V Goyenstr	17	120
35.120-Media	Boekhandel Van Ostade	A V Ostadepln	4	76
11.010-Levensmiddelen	P vd Weiden	J V Goyenstr	7	53
35.110-Hobby	De Knutselmand	J M Molenaerpln	8	51
22.060-Juwelier & Optiek	Juwelier Treur	J V Goyenstr	22	48
37.160-Auto & Fiets	Nevil Schenk	J V Goyenstr	2	46
11.010-Levensmiddelen	Keurslager Wim Kuijk	J V Goyenstr	24	46
22.050-Schoenen & Lederwaren	Frans Freyser	J V Goyenstr	28	40
11.010-Levensmiddelen	Bakkerij Ted	J V Goyenstr	6	37
11.010-Levensmiddelen	Lucas Primeurs	J V Goyenstr	10	34
11.010-Levensmiddelen	Sigarenmagazijn Van der Wal	J V Goyenstr	4	20
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	Kado Enzo	J V Goyenstr	35	20
65.260-Ambacht	Pierot Coiffures	J M Molenaerpln	9	
65.260-Ambacht	Clinic Store Beauty	J V Goyenstr	8	
65.290-Particuliere Dienstverlen	Van Wonderen Makelaardij	J V Goyenstr	16	
59.220-Cultuur	Art Choices	J V Goyenstr	26	
65.260-Ambacht	Hennie Smit	J V Goyenstr	15	
65.260-Ambacht	Christiaan Coiffures	J V Goyenstr	19	
59.210-Horeca	Cheval Blanc	J V Goyenstr	29	
59.210-Horeca	Sanz	J V Goyenstr	31	
59.210-Horeca	De Groene Druif	J V Goyenstr	33	
				1.665

Bron: Locatus Retailverkenner, januari 2008

Het winkelgebied Jan Goyenstraat is de Locatus-definitie een klein wijkwinkelcentrum. Het detailhandelsaanbod bestaat uit 18 vestigingen, in totaal 1.665 m² w.v.o.. Het dagelijks aanbod is met een supermarkt, bakker, slager, groentezaak, kaas/zuivelwinkel, slijter en tabakszaak vrijwel compleet (7 vestigingen); alleen een drogist ontbreekt. De omvang van het dagelijks aanbod is met 656 m² w.v.o. echter beperkt. Dit komt vooral veroorzaakt door de geringe omvang van de supermarkt (311 m² w.v.o.).

Het niet-dagelijks aanbod telt 10 vestigingen, totaal 1.009 m² w.v.o.. Het modisch segment⁴ is met 4 zaken sterk vertegenwoordigd. Dit is opmerkelijk: dergelijke modewinkels zijn normaliter in centra van hogere orde te vinden.

Het winkelaanbod wordt gecompleteerd door 3 horecazaken (2x restaurant, 1x café), 3 kapsalons en 1 schoonheidssalon, een kunstuitleen en een makelaardij. Ook dit is veel ruimer dan doorgaans elders in kleine wijkcentra wordt aangetroffen.

Kortom, het aanbod in de Jan van Goyenstraat bestaat uit een bijzondere mix van winkels en bedrijven die normaliter alleen in centra van hogere orde worden aangetroffen. Dit zal ongetwijfeld te maken met de bijzondere bevolkingssamenstelling, en mogelijk ook huurniveaus (die substantieel lager zullen liggen dan in het centrum), en bereikbaarheid en gratis parkeergelegenheid.

De winkels zijn gemiddeld klein, dit geldt ook voor de supermarkt.

Functioneren en perspectief

De huidige Plus meet 311 m² w.v.o.. Het is de op één na kleinste vestiging van deze vestiging in Nederland. Dit is onder de maat; de Plus kan zijn trekkersfunctie voor de Jan van Goyenstraat maar deels waarmaken.

De weekomzet van de Plus-supermarkt bedraagt circa € 60.000-65.000. Op het huidige metrage van 311 m² w.v.o. komt dit neer op € 200 per m² per week. Dit is ruim boven gemiddeld - de winkel is feitelijk overbelast - en geeft aan zich al aanleiding tot uitbreiding. Voor nieuwe supermarktmeters wordt in de branche tegenwoordig uitgegaan van circa € 145-150 per m² per week.

In de supermarktbranche wordt voor vrijwel alle formules - met uitzondering van buurtconcepten (zoals Spar), convencie (tankstation e.d.) en hard discount (Aldi, Lidl) een omzet van € 100.000 als minimum beschouwt. Dit correspondeert met een metrage van circa 650 m² w.v.o.. Er lijkt voldoende perspectief, zowel in fysieke als markttechnische zin, om een uitbreiding naar circa 650 m² w.v.o. te rechtvaardigen. Plus kan hiermee voorlopig, de komende 7 tot 10 jaar, vooruit. De parkeerdruk zal beperkt toenemen. Ervaring leert dat bij een dergelijke kleine uitbreiding vooral de bestedingen per klant toenemen, meer dan het aantal klanten.

Een nog grotere uitbreiding is wenselijk aangezien de supermarkt na uitbreiding nog te klein blijft. Een moderne, volwaardige full service supermarkt meet tegenwoordig minimaal 1.000-1.200 m² w.v.o. (bijbehorende omzet van € 150.000-200.000). Er lijkt markttechnisch mogelijkheden voor verdere vergroting, de fysieke ruimte ontbreekt echter in de Jan van Goyenstraat. Bovendien zou de parkeercapaciteit dan (fors) moeten worden uitgebreid.

Een uitbreiding van Plus van Goyenstraat naar circa 650 m² w.v.o. is markttechnisch verantwoord en fysiek mogelijk. Plus kan hiermee voor een periode van 7 tot 10 jaar vooruit. Daarna bestaat ongetwijfeld de behoefte aan verdere uitbreiding. Het is de vraag of dit kan op de huidige locatie of dat naar een nieuwe plek moeten uitgeweken. Indien de Plus niet uitbreidt, lijkt sluiting een kwestie van tijd met alle negatieve consequenties voor het functioneren van de Jan van Goyenstraat vanden.

⁴ Kleding & mode, Schoenen & lederwaren, Juwelier & optiek

3.2.3 Spar, Glipper Dreef 105

Vraag- en aanbodverhoudingen

Tabel 3.4 Inwoneraantal en profiel verzorgingsgebied Spar – Glipper Dreef

Buurt	Inwoners	0 -25 jaar	25 – 65 jaar	65+ jaar	Gem. huishoud- grootte	% niet- Westerse allochtonen	Inkomens- index
Heemstede-Zuid	2.910	25	54	20	2,3	5	107
Oude Dorp, Indische buurt e.o. (deels)	1.460	32	56	12	2,5	5	117
Totaal primair gebied	4.370	27	55	17	2,4	5	110
Heemstede	25.580	27	51	22	2,2	5	136
Nederland		30	56	14	2,3	11	100

Bron: CBS Statline

Heemstede Zuid - bestaande uit de buurten De Glip, Glipper Dreef en Staatsliedenbuurt – plus een deel van Oude Dorp/Indische buurt, in totaal 4.370 inwoners. Vanwege de ligging aan de Glipper Dreef een niet onbelangrijke noord-zuid-verbinding mag nog enige toevloeiing worden verwacht. Aan de andere kant wordt de toevloeiing begrensd door Bennebroek (zuidkant) en centrum van Heemstede (noordkant).

Tabel 3.5 Samenstelling winkelgebied Spar – Glipper Dreef

Hoofdbranche	Naam	Straat	HuisNr	W.v.o
11.010-Levensmiddelen	Spar De Koning	Glipper Dreef	105	519
11.010-Levensmiddelen	Slagerij Van der Werff	Glipper Dreef	105	28
37.130-Plant & Dier	Bloemisterij Harry	Glipper Dreef	91	14
59.210-Horeca	Smulwereld De Stip	Glipper Dreef	129	
				561

Bron: Locatus Retailverkenner, januari 2008

Naast de Spar liggen er in de directe omgeving nog een slager, bloemist en snackbar.

Functioneren en perspectief

De Spar aan de Glipper Dreef meet 520 m² w.v.o.. Naar onze inschatting draait de winkel een weekomzet van circa € 40.000. Spar neemt een duidelijke afwijkende positie in; de formule is vooral te vinden in kleinere plaatsen en wijken met 2.000 tot 4.000 inwoners, daar waar de andere formules de basis te smal vinden. De winkels liggen altijd op loopafstand. Bij voorkeur worden winkels geleid door lokale ondernemers en wordt het aanbod van services en diensten afgestemd op de omgeving. Het basisconcept is overal gelijk. De gemiddelde verkoopvloeroppervlakte van een Spar winkel ligt tussen de 150 en 600 vierkante meter. Spar is naar onze mening de enige organisatie/formule die de buurtwinkel succesvol weet in te vullen.

Spar – Glipperdreef kent voor een Spar het juiste draagvlak, metrage, ligging en omzet. Er is voldoende perspectief om de exploitatie in huidige vorm voort te zetten. Uitbreiding is ook op termijn niet noodzakelijk.

3.2.4 Spar, Te Winkelhof 25

Vraag- en aanbodverhoudingen

Tabel 3.6 Inwoneraantal en profiel verzorgingsgebied Spar – Te Winkelhof

Buurt	Inwoners	0 -25 jaar	25 – 65 jaar	65+ jaar	Gem. huishoud- grootte	% niet- Westerse allochtonen	Inkomens- index
Geleerdenbuurt	1.770	17	48	35	1,8	2	139
Totaal primair gebied	1.770	17	48	35	1,8	2	139
Heemstede	25.580	27	51	22	2,2	5	136
Nederland		30	56	14	2,3	11	100

Bron: CBS Statline

Spar-Te Winkelhof kent een smalle basis: de Geleerdenbuurt met 1.770 inwoners, gemiddeld oudere huishoudens. Enige toevloeiing is er vanuit de omliggende buurten, maar deze is beperkt door concurrerend aanbod:

- Zandvoortselaan en Berkenrode e.o (2.040 inwoners) -> primair georiënteerd op Zandvoortselaan
- Kennemerduin en omgeving (1.050 inwoners) -> primair georiënteerd op centrum
- Van Merlenbuurt en Valkenburgerplein e.o. (1.080 inwoners) -> primair georiënteerd op centrum en Troefmarkt
- Rivierenbuurt (1.880 inwoners) -> primair georiënteerd op Troefmarkt en centrum
- Dichters- en Vogelbuurt (390 inwoners) -> primair georiënteerd op Zandvoortselaan, spoor is barrière

Tabel 3.7 Samenstelling winkelgebied Spar – Te Winkelhof

Hoofdbranche	Naam	Straat	HuisNr	W.v.o
11.010-Levensmiddelen	Spar Meino Adema	Te Winkelhof	25	338
65.260-Ambacht	La Coupe/Le Coup	Te Winkelhof	29	
59.230-Ontspanning	Solheim Zonnestudio	Te Winkelhof	31	
				445

Bron: Locatus Retailverkenner, januari 2008

Het winkelcentrum Te Winkelhof kent een verouderde opzet. Het centrum is naar binnen gekeerd en beperkt in omvang. Spar is de enige winkel. Spar is recentelijk opgeknapt en kent een eigentijds winkelbeeld.

Functioneren en perspectief

De Spar meet 338 m² w.v.o.. Dit is voor een Spar-vestiging op zich voldoende. We schatten de winkel in op circa € 30.000 per week. Dit is ook voor Spar aan de onderkant. Daar de winkel recentelijk opgeknapt is, lijkt de positie voor de korte termijn te zijn veilig gesteld. Ook zal helpen dat de Troefmarkt de deuren sluit. Spar – Te Winkelhof kan dan enige extra omzet toucheren. Op lange termijn (5-10 jaar) is het de vraag of deze winkel levensvatbaar is. Het perspectief voor uitbreiding op de huidige locatie ontbreekt; daarvoor is de basis te smal.

Spar – Te Winkelhof heeft het lastig. Er is in geïnvesteerd, waardoor de komende jaren de exploitatie is verzekerd. Spar zal ook profiteren van de sluiting van Troefmarkt. Op lange termijn (5-10 jaar) is er onzes inziens onvoldoende perspectief en lijkt sanering van het centrum onvermijdelijk.

3.3 Conclusies

- Een uitbreiding van Plus Jan van Goyenstraat naar circa 650 m² w.v.o. is markttechnisch verantwoord en fysiek mogelijk. Een verdere uitbreiding is wenselijk, maar de ruimte ontbreekt.
- Spar – Glipperdreef kent voor een Spar het juiste draagvlak, metrage, ligging en omzet. Er is voldoende perspectief om de exploitatie in huidige vorm voort te zetten.
- Spar – Te Winkelhof heeft het lastig. Er is in geïnvesteerd, waardoor de komende jaren de exploitatie is verzekerd. Op lange termijn (5-10 jaar) is er onzes inziens onvoldoende perspectief en lijkt sanering van het centrum onvermijdelijk.

3.4 Advies

Wij adviseren medewerking te geven aan uitbreiding van de Plus-supermarkt aan de Jan van Goyenstraat naar circa 650 m² w.v.o.

Bomeninventarisatie



Bomenlijst Bestemmingsplan Woonwijken Noordwest 2007

Nr.	Straatnaam	Boomsoort Ned.	Boomsoort Latijn	Verband	Eigendom van:	Doorsnede	Beeldbep./ Monum.
1	Brederolaan	krimlinde en gewone linde	Tilia euchlora en eurpaea	laan	gemeente	15-50	B
2	Vondelkade	6 witte paardenkastanjes	Aesculus hippocastanum	laan	gemeente	40	B
3	Vondelkade	gewone plataan	Platanus acerifolia	solitair	gemeente	60	B
4	Orchideeenlaan 18	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	particulier	70	B
5	Zandvoorter Allee 11	treurwilg	Salix sepucralis `Chrysocoma`	solitair	particulier	100	B
6	Narcissenlaan 12	valse acacia	Robinia pseudoacacia	solitair	gemeente	60	B
7	Zandvoorter Allee 23	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	90	B
8	Narcissenlaan	2 witte elzen	Alnus incana	solitair	gemeente	50	B
9	Chrysanthemumlaan*	gewone en oosterse plataan	Platanus acerifolia en orientalis	laan	gemeente	60	B
10	Zandvoorter Allee 41	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	65	B
11	Zandvoorter Allee*	gewone beuken	Fagus sylvatica	laan	gemeente	25	B
12	Laan van Rozenburg*	krimlinde en koningslinde	Tilia europaea Euchlora/Pallida	laan	gemeente	30-80	B
13	Adriaan Pauwlaan*	gewone lindes	Tilia europaea	laan	gemeente	30-50	B
14	Zandvoorter Allee 32	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	65	B
15	Zandvoorter Allee	zomereik	Quercus robur `Alpha`	solitair	gemeente	65	B
16	Herenweg 207	gewone haagbeuk	Carpinus betulus	solitair	particulier	80	B
17	Adriaan Pauwlaan 20	zomereik	Quercus robur	solitair	particulier	65	B
18	Adriaan Pauwlaan 20	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	50	B
19	Herenweg 182	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	100	M
20	Laan van Bloemenhove	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	laan	gemeente	120	B
21	Laan van Bloemenhove	rode paardenkastanje	Aesculus carnea	laan	gemeente	90	B
22	Casper Fagellaan 5	Japanse notenboom	Ginkgo biloba	solitair	particulier	40	B
23	Amaryllislaan	valse accacia	Robinia pseudoaccacia	solitair	gemeente	90	B
24	Amaryllislaan 10/12	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	solitair	particulier	70	B
25	Claus Sluterweg 4	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	120	B
26	Claus Sluterweg 10	zomereik	Quercus robur	solitair	particulier	60	B
27	Claus Sluterweg 12	gewone vleugelnoot	Pterocarya fraxinifolia	solitair	particulier	80	B
28	Herenweg 213/215	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	70	B
29	Herenweg 213/215	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	particulier	65	B

30	Herenweg 215	4 lindes	Tilia europaea	groep	particulier	50-70	B
31	Herenweg 190	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	90	B
32	Casper Fagellaan 7	boomhazelaar	Corylus colurna	solitair	particulier	50	B
33	Herenweg 207	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	65	B
34	Herenweg 207	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	65	B
35	Casper Fagellaan 5	blauwe ceder	Cedrus libani `Glauc`	solitair	particulier	50	B
36	Herenweg 195	Chinese moerascipres	Metasequoia glyptostroboides	solitair	particulier	65	B
37	Adriaan Pauwlaan 10	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	130	B
38	Overboslaan 23	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	60	B
39	Overboslaan 25	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	60	B
40	Bronsteeweg 59	Libanonceder	Cedrus libani	solitair	particulier	180	M
41	Overboslaan 35	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	particulier	100	B
42	Overboslaan 26	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	gemeente	130	B
43	Overboslaan 26	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	gemeente	40	B
44	Overboslaan 26	3 lindes	Tilia europaea en `Euchlora`	groep	gemeente	90	B
45	Overboslaan 26	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	gemeente	45	B
46	Overboslaan 26	4 Chinese moerascipressen	Metasequoia glyptostroboides	groep	gemeente	50,70,80,100	B
47	Bronsteeweg 66	zilveresdoorn	Acer saccharinum	solitair	particulier	90	B
48	Adriaan Pauwlaan 3B	blauwe ceder	Cedrus libani `Glauc`	solitair	particulier	80	B
49	Bronsteeweg 48	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	120	B
50	Heemsteedse Dreef 261	2 zomereiken	Quercus robur	solitair	particulier	60 en 100	B
51	Heemsteedse Dreef 261	4 zomereiken	Quercus robur	laan	particulier	60	B
52	Crayennestersingel 23	3 dennen	Pinus nigra var. nigra	solitair	particulier	40-60	B
53	Lanckhorstlaan *	koningslindes	Tilia europaea `Pallida`	laan	gemeente	15	B
54	Lanckhorstlaan 93	Oostenrijkse den	Pinus nigra var. nigra	solitair	particulier	90	B
55	Lankhorstlaan 101	valse acacia	Robinia pseudoacacia	solitair	particulier	40	B
56	Lankhorstlaan 103/105	valse acacia	Robinia pseudoacacia	solitair	particulier	60	B
57	Van Slingelandtlaan 24	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	80	B
58	Van de Spiegellaan 19	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	particulier	80	B
59	Van Slingelandtlaan	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	solitair	particulier	50	B
60	Herenweg 158	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	90	B
61	Van Slingelandtlaan	2 Cinese moerascipressen	Metasequoia glyptostroboides	solitair	particulier	50	B
62	Herenweg 146/152A	2 platanen	Platanus acerifolia	solitair	gemeente	100	B

63	Koediefslaan 76	2 bruine beuken	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	100	B
64	N.V.T.						
65	Herenweg 135	moseik	Quercus cerris	solitair	gemeente	40	B
66	N.V.T.						
67	Herenweg*	div. soorten		solitair	gemeente		B
68	Herenweg 135	zomereik	Quercus robur	laan	gemeente	100	B
69	Herenweg 145	gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	solitair	particulier	80	B
70	Herenweg 145	gewone linde	Tilia europaea	solitair	particulier	110	B
71	Herenweg 145	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	100	B
72	Willem Klooslaan	lindes en eiken	Tilia europaea/ Quercus palustris	laan	gemeente	20-65	B
73	Willem Klooslaan 10	Cinese moerascipres	Metasequoia glyptostroboides	solitair	particulier	110	B
74	Willem Klooslaan 16	bruine beuk	Fagus sylvatica `Atropunicea`	solitair	particulier	75	B
75	Landschappelijk waardevol gebied		div. soorten	solitair	particulier		B
76	Willem Klooslaan 20	trompetboom	Catalpa bignonioides	solitair	gemeente	70	B
77	Herenweg 135	gewone plataan	Platanus acerifolia	solitair	particulier	130	M
78	Willem Klooslaan 17	2 gewone lindes	Tilia europaea	solitair	particulier	70	B
79	Crayennestersingel*	o.a. els, paardenkastanje	o.a. Alnus, Aesculus	laan	gemeente		B
80	Alberdingk Thijmlaan 24	blauwe ceder	Cedrus libani `Glauc`	solitair	particulier	50	B
81	Frederik van Eedenplein	trompetboom	Catalpa bignonioides	solitair	gemeente	120	B
82	Frederik van Eedenplein	rode paardenkastanje	Aesculus carnea	solitair	gemeente	60	B
83	Frederik van Eedenplein	gewone linde	Tilia europaea	solitair	gemeente	110	B
84	Frederik van Eedenplein	3 gewone platanen	Platanus acerifolia	groep	gemeente	70 & 110	B
85	Jacques Perklaan 7	witte paardenkastanje	Aesculus hippocastanum	solitair	particulier	80	B
86	Herman Heijermanslaan	2 gewone lindes	Tilia europaea	laan	gemeente	40	B
87	Herman Heijermanslaan 3	blauwe ceder	Cedrus libani `Glauc`	solitair	particulier	45	B
88	Herman Heijermanslaan 15	gewone plataan	Platanus acerifolia	solitair	particulier	65	B
89	Alberdingk Thijmlaan 50	gewone beuk	Fagus sylvatica	solitair	particulier	50	B
90	Zandvoortselaan.*	koningslindes	Tilia europaea `Pallida`	laan	gemeente	nvt	B
91	N.V.T.						
92	N.V.T.						
93	Bronsteeweg*	plataan / es	Platanus / Fraxinus	laan	gemeente		B
94	Pieter Aertzlaan*	o.a. es	o.a. Fraxinus	solitair	gemeente		B
95	Heemsteedse Dreef*	o.a. linde	o.a. Tilia	laan/solitair	gemeente		B

96	Koediefslaan*	berk & iep	Betula / Ulmus	laan	gemeente		B
----	---------------	------------	----------------	------	----------	--	---