

Notitie beantwoording door burgemeester en wethouders van de inspraakreacties op de uitgangspunten en voorontwerpbestemmingsplan voor het bestemmingsplan 'Havendreef'

1. Inleiding

In de vergadering van 29 juli 2014 is door burgemeester en wethouders besloten om de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Havendreef' te starten door uitgangspunten en een voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen (14 augustus t/m 24 september 2014). Gedurende deze periode zijn 4 inspraakreacties ontvangen. Voorts zijn van het Hoogheemraadschap Rijnland en de Nederlandse Gasunie NV reacties ontvangen.

2. Reacties

2.1

Reactie:

Indien de geplande woontoren hoger wordt dan het nu aanwezige kantoorgebouw Havenstraat 87 kunnen de toekomstige bewoners in de slaapkamer van schrijver aan de Johannes Verhulstlaan (oneven zijde) kijken. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Antwoord:

Het bestaande kantoorgebouw op de hoek van Havenstraat en Kanaalweg mag volgens het nu geldende bestemmingsplan 'Haven' een maximale bouwhoogte hebben van 14 m. Het nu geplande woongebouw dat enigszins ten zuiden van dit kantoorgebouw komt, mag een maximale bouwhoogte hebben van 29 m.

De afstand tussen de woontoren en de woning bedraagt \pm 195 m. Tussen de woning en het woongebouw zijn de woonwijk Havendreef en de woningen aan de even zijde van de Johannes Verhulstlaan gelegen. Zo er al inkijk vanuit de nieuwe appartementen in de slaapkamer van de woning mogelijk is, is deze niet van dien aard dat het belang van schrijver dusdanig wordt geschaad dat het mogelijk maken van het woongebouw in strijd is met het wettelijke criterium van goede ruimtelijke ordening.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.2

Reactie:

De voorgestelde woontoren met horecagelegenheid is een te groot bouwvolume. Met de bouw van De Wig (plan Watertoren) is ervaren hoeveel ruimte, uitzicht en daglicht is weggenomen, verkeersbewegingen zijn toegenomen en specifieke karaktereigenschappen van Heemstede zijn weggevallen door een te groot bouwvolume te realiseren op een veel te klein grondoppervlak.

Antwoord:

In de zuidoosthoek van het plangebied, op het scharnierpunt van kanaal en haven, is een woontoren met 8 woonlagen en met horeca op de begane grond gepland. De locatie nodigt uit voor de bouw van een markant gebouw. De toren in Havendreef heeft een gunstige ligging ten opzichte van de zon en open vaarwater en is daardoor ook aantrekkelijk voor een horecavestiging aan het water.

In het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor Havendreef wordt uitgebreid ingegaan op de verschijningsvorm van het gebouw. Deze krijgt een slanke verschijningsvorm door het geringe oppervlak per laag (maximaal 270 m²) en de transparantie van de plint. Door de hoogte en slanke verschijningsvorm is de toren een boeiend contrast met de omliggende eengezinswoningen en reageert deze toren op een eigen wijze op de twee nabije woontorens (het bestaande woongebouw bij Zandvaartbrug en het geplande woongebouw bij de Zwaaihavenbrug). Door middel van de vastgestelde welstandscriteria voor Havendreef worden ook aan de architectuur van het gebouw hoge eisen gesteld, vergelijkbaar met de welstandscriteria voor zeer bijzondere bouwplannen (zie Welstandsnota Heemstede).

In artikel 4.2 onder e en f van het bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat het gebouw een slanke en bijzondere verschijningsvorm dient te krijgen.

Los van de mening van schrijver over het plan Watertoren, gaat de vergelijking van dit plan in het algemeen en De Wig in het bijzonder met het plan voor Havendreef niet op. Deze hebben

een onmiskenbaar sterk afwijkend karakter. Havendreef bestaat hoofdzakelijk uit traditionele eengezinswoningen (2 bouwlagen met een kap) met één bijzonder, hoog element. Watertoren bestaat enkel uit plaatselijk dicht opeen gebouwde appartementengebouwen van 4 à 5 bouwlagen. Het hoge element in plan Watertoren (gebouw Accent) is even hoog als de toren in Havendreef maar heeft een bijna 2x groter bouwvlak (ca. 500 m²). Voor de door schrijver genoemde negatieve gevolgen hoeft niet gevreesd te worden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

De verkeersdruk zal door het bouwplan aanzienlijk toenemen. Dit zal tijdens de avond- en ochtendspits leiden tot verkeersopstoppingen en veel ongerief voor omwonenden en weggebruikers. Vanuit het huidige gebruik van het plangebied is het verkeersaanbod momenteel verspreid over de gehele dag. Het nu voorliggende plan zal onherroepelijk leiden tot een verkeersinfarct op de Heemsteedse Dreef en aansluitende wegen. Is hier überhaupt naar gekeken?

Antwoord:

Bij het bestemmingsplan zijn de rapporten "Actualisatie verkeerskundige toets Havendreef" (Goudappel Coffeng, 19 december 2012) en "Verkeersafwikkeling Havendreef" (Goudappel Coffeng, 8 oktober 2013) gevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Havendreef – in vergelijking met de huidige situatie - geen/weinig effect heeft op de verkeersafwikkeling op de kruispunten Heemsteedse Dreef – Johan Wagenaarlaan/Zandvaartkade en Heemsteedse Dreef - Havenstraat. De planontwikkeling zorgt niet voor meer verkeer, maar wel voor een andere verdeling over de dag. In de ochtendspits verslechtert de situatie iets, terwijl deze in de avondspits iets verbetert. Per saldo levert de ontwikkeling een geringe positieve bijdrage aan de huidige verkeerssituatie omdat er voornamelijk doorstromingsproblemen zijn te verwachten in de avondspits, terwijl de doorstroming in de ochtendspits volgens de gangbare normen acceptabel is. De kruising Heemsteedse Dreef - Johan Wagenaarlaan zit in de huidige situatie aan zijn capaciteit. Door de autonome groei van het autoverkeer zullen de problemen met de verkeersafwikkeling hier toenemen. Havendreef levert hier echter geen significante bijdrage aan. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

De fietsstroken en trottoirs op het kruispunt Wipperplein en Postlaan-Heemsteedse Dreef worden door de toegenomen drukte door veel fietsers op ongebruikelijke wijze (op trottoirs, in tegengestelde richting) gebruikt.

Antwoord:

De constatering of de vrees dat fietsers zich in de omgeving van de geplande woonwijk 'Havendreef' niet aan geldende verkeeregels houden, is geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

De parkeerdruk op omliggende straten zal toenemen, wat nu ook merkbaar is door de ingebruikname van het gebouw De Wig (plan Watertoren).

Antwoord:

Het plan voldoet aan de normen vastgelegd in de gemeentelijke nota "Nota Parkeernormen Heemstede 2012". Hierbij is rekening gehouden met alle functies (wonen - inclusief bezoek- , horeca en dierenpeciaalzaak). Het plan voorziet in ruim voldoende parkeergelegenheid om de vraag op te vangen. Er is geen reden aan te nemen dat naar omliggende woonwijken uitgeweken zal worden om te parkeren. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Verzocht wordt om een kleinschaliger plan.

Heemstede krijgt er met de bouw van Havendreef een fraaie en in de omgeving passende woonwijk bij. Alle in geding zijnde aspecten zijn getoetst en geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een goed plan en er is geen reden om op deze locatie een (nog) kleinschaliger plan te ontwikkelen, zo dit al economisch haalbaar zou zijn. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.3

Reactie:

De geplande woontoren van 8 verdiepingen verstoort zicht en beeld. Voorgesteld wordt het gebouw te verlagen tot 5 verdiepingen te verbreden zodat per woonlaag 3 appartementen mogelijk zijn.

In het kader van de planvorming en besluitvorming voor Havendreef is gekeken wat het effect is indien het appartementengebouw met ongeveer de helft wordt verlaagd (van 27,5 m naar 15 m bovenzijde parkeerkelder) bij gelijkblijvend volume ($\pm 7.425 \text{ m}^3$). Is er nu sprake van een duidelijk rank verticaal element, een lager en breder gebouw resulteert in een horizontaal volume. Een dergelijke bouwhoogte komt teveel overeen met die van de bestaande bebouwing van plan Watertoren om een afwisselend, interessant bebouwingsbeeld te creëren. Het bijna twee keer grotere bouwvlak beperkt voorts de mogelijkheden voor de inrichting van een aantrekkelijke oeverzone. Met een horizontaal bouwvolume blijft het potentieel van de locatie onbenut. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Gevraagd wordt waar de bezoekers van de horecagelegenheid en bezoek van de woningen parkeren. Men zal parkeren in de omliggende woonwijken waar nu al een tekort aan parkeergelegenheid is. Voorgesteld wordt om de middenberm van de Heemsteedse Dreef een parkeerbestemming te geven en het verkeer hier over 2 banen te laten rijden. Dit verhoogt ook de veiligheid van fietsers, kinderen en bejaarden.

Antwoord:

Het plan voldoet aan de parkeernormen vastgelegd in de gemeentelijke nota "Nota Parkeernormen Heemstede 2012". Hierbij is rekening gehouden met alle functies (wonen - inclusief bezoek-, horeca, dierspeciaalzaak). Het plan voorziet in ruim voldoende parkeergelegenheid om de vraag op te vangen. Er is geen reden aan te nemen dat naar omliggende woonwijken uitgeweken zal worden om te parkeren. Los van dat het voor het beeld ongewenst is om de middenberm van de Heemsteedse Dreef (ook wel het langste arboretum van Nederland genoemd) in te richten als parkeerterrein, ontbreekt hiervoor ook de noodzaak. Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Wat gaat er met de haven gebeuren? Gevraagd wordt om een ligplaats en een meer recreatiefkarakter van de haven.

Antwoord:

De planontwikkeling voor de haven is nauw verbonden met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Havendreef, maar volgt een apart traject. Op 30 september 2014 hebben burgemeester en wethouders besloten dat een brede visievorming belangrijk is voor de haven van Heemstede, waarbij duidelijk wordt welke groep mensen, met welke reden, belangstelling heeft voor de haven en op welke wijze zij gebruik willen maken van de haven. Aan belangstellenden wordt gevraagd naar hun betrokkenheid bij de haven, welke elementen ze zouden willen zien bij de haven en welke sfeer de haven van Heemstede zou moeten krijgen. Met deze uitkomsten kunnen dan een aantal ontwerpen worden gemaakt die kunnen worden voorgelegd aan de burgers van Heemstede. Dit besluit wordt besproken in de raadscommissie Ruimte van oktober 2014. Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Aandacht wordt gevraagd voor het oversteken van de Heemsteedse Dreef en gevraagd wordt om verkeerslichten (in combinatie met de eerder gevraagde parkeerbestemming van de middenberm van de Heemsteedse Dreef).

In het kader van de besluitvorming over de verkeersregelinstanties (vri) op de Heemsteedse Dreef van het Wipperplein tot en met de Pieter Aertzlaan in 2013 (er komt binnenkort een vri bij de Postlaan/Van den Eijndekade), is ook de oversteekplaats over de Heemsteedse Dreef bij de Havenstraat bekeken. Hierbij is rekening gehouden met de aanleg van Havendreef. Besloten is deze oversteekplaats voorlopig te houden zoals deze is. Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Gevraagd wordt om een hondenuitlaatterreintje in de middenberm van de Heemsteedse Dreef.

Antwoord:

De gemeente Heemstede kent geen hondenuitlaatterreinen. Er zijn wel twee hondenlosloopgebieden. Voor de gehele gemeente Heemstede geldt de plicht om honden aangeliind te hebben en hondenpoep op te ruimen, dus ook op de losloopgebieden. Er is geen reden een hondenuitlaatterrein aan te leggen in de middenberm van de Heemsteedse Dreef. Honden mogen hier al worden uitgelaten mits voldaan wordt aan vorengenoemde plichten. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.4

Reactie:

Waarom blijft de ventweg tussen Havendreef en Van de Eijndekade als zodanig in stand? Voorgesteld wordt hier een groenvoorziening te maken.

De ventweg is niet betrokken bij de planvorming voor Havendreef en ligt niet in het projectgebied van het project haven (zie hierboven). Er bestaan op dit moment geen plannen om deze weg te wijzigen (inrichting/functie).

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.5 Hoogheemraadschap Rijnland

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in het totale oppervlakte van het gebied, de oppervlakte verhard en onverhard terrein zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. Voorts verwijzen naar het gemeentelijk rioleringsplan.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan aangepast.

Reactie:

De voorgestelde demping van 160m² kan na vaststelling van de BCR (berging rekening courant).

Antwoord:

Hiervan wordt kennisgenomen.

2.6 Nederlandse Gasunie NV

Reactie:

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van een dichtstbijzijnde aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord:

Hiervan wordt kennisgenomen.

