# NIEUWE BELVEDÈRE

## Gemeente Heemstede

## bestemmingsplan

**28 oktober 2021**

RHO ADVISEURS

# Bestemmingsplan Nieuwe Belvedère

Gemeente Heemstede

bestemmingsplan

**identificatie**

identificatiecode:
NL.IMRO.0397.BpBelvedere-0101

projectnummer:
20191197

opdrachtleider:
W.IJ. Groenen

**planstatus**

datum:
20-10-2019
28-10-2021

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

**© RHO ADVISEURS BV**
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# REGELS

RHO ADVISEURS

# Inhoudsopgave Regels


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **65** |
| Artikel 1 | Begrippen | 65 |
| Artikel 2 | Wijze van meten en berekenen | 67 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **69** |
| Artikel 3 | Natuur-2 | 69 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie | 71 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **73** |
| Artikel 5 | Anti-dubbeltelregel | 73 |
| Artikel 6 | Algemene bouwregels | 74 |
| Artikel 7 | Algemene afwijkingsregels | 75 |
| Artikel 8 | Algemene wijzigingsregels | 76 |
| Artikel 9 | Strafbepaling | 77 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **79** |
| Artikel 10 | Overgangsrecht | 79 |
| Artikel 11 | Slotregel | 80 |


# Bijlage bij de regels


| | |
|---|---|
| **Bijlage 1** | **Nota Parkeernormen Heemstede** |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan**
het bestemmingsplan Bestemmingsplan Nieuwe Belvedère van de gemeente Heemstede met identificatienummer NL.IMRO.0397.BpBelvedere-0101.

**1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.3 archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**1.4 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

**1.5 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.6 Cultuurhistorie(sche waarden):**
de aan een object, gebouw, terrein of structuur toegekende waarde op basis van zijn sociaalhistorische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouw-histori-sche, archeologische en/of historisch-geografische karakteristiek;

**1.7 Erfafscheiding**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bedoeld is om (een gedeelte van) een perceel of een terrein af te scheiden;

**1.8 evenement**
een georganiseerde, verplaatsbare gebeurtenis, bijgewoond door een verzameling mensen, die zich daarvoor in een bepaald tijdvak en in een inrichting of op een terrein bevindt of beweegt en waarbij (ruil)handel, muziek, kunst, cultuur, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat, zoals (ruil)beurzen, jaarmarkten, tentoonstellingen, exposities, voorstellingen of concerten. Voor wat betreft de werking van dit bestemmingsplan wordt onder het tijdvak voor het houden van een evenement gedurende ten hoogste 1 dag de periode tussen 07.00 uur en 23.00 uur verstaan;

**1.9 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.10 hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.11 nutsvoorziening**
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

**1.12 peil**
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. de bestaande fundering, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

## Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
c. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
f. afstanden tussen bouwwerken onderling en tussen bouwwerken en perceelgrenzen: daar waar de betreffende afstand het kleinst is;
g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;
h. vloeroppervlakte de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Ondergeschikte bouwdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, reclameobjecten, ventilatiekanalen, schoorstenen, (schotel)antennes, overhangende bouwdelen en daarmee naar hun ruimtelijke invloed gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
    2. ondergeschikte bouwdelen als ventilatiekanalen, liftkokers, installaties, mits die bouwdelen niet verder dan 2 meter buiten dat dakvlak steken;
    3. ondergeschikte bouwdelen als lichtstraten, dakramen en zonne(warmte) collectoren op een dakvlak, mits lichtstraten en zonne(warmte)collectoren niet verder dan 0,6 meter en dakramen niet verder dan 0,2 meter buiten dat dakvlak steken;
    4. funderingen, stoepen, stoeptreden, hellingbanen, erkers, toegangsportalen, veranda's, balkons, luifels en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt;
    5. topgevels;

b. Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen niet aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen; op deze bouwdelen zijn de bouwregels van de betreffende bestemming van toepassing;

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur-2

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden, waaronder mede begrepen de leefgebieden van dieren en planten en – voor zover van toepassing – de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden
b. het behoud en herstel van landschappelijke tuinen;
c. een uitkijktoren, ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Uitkijktoren';

met daaraan ondergeschikt:

d. extensief recreatief medegebruik;
e. speel- en ligweiden; bestaande vergunde (ontsluitings)wegen, paden, speel- en parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige doeleinden;
g. bestaande sloten, beken, waterlopen en waterpartijen
h. bestaande, naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte erf- en terreinafscheidingen, hoger dan 1 meter;
i. utsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. gebouwen en overkappingen;
k. tuinen en terreinen;
l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

*3.2.1 Gebouwen*

a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – Uitkijktoren’ mogen de goot- en bouwhoogte ten hoogste het op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangeduide bouwhoogte bedragen;
c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

*3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

## 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

*3.3.1*
Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op de in 3.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen van bovengrondse kabels of leidingen;
b. het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas;
c. het ophogen van de grond.

*3.3.2*
Het verbod als bedoeld in 3.3.1 is niet van toepassing op andere werken die:
a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*3.3.3*
De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## 3.4 Strijdig gebruik

*3.4.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:*
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van commerciële exploitatie;

# Artikel 4 Waarde - Archeologie

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
b. voor zover de onder a bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikelbepaalde regels met voorrang.

## 4.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:
a. het bevoegd gezag eist dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of slopen van een bouwwerk en bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,8 meter die noodzakelijk zijn ter realisering of sloop van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, een archeologisch rapport wordt verstrekt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag verstoord zullen worden, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## 4.3 Nadere eisen

a. het bevoegd gezag is -als uit de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of slopen en het archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord- bevoegd nadere eisen te stellen ter behoud van de archeologische waarden aan de activiteit bouwen en alle activiteiten die de bodem verstoren ten aanzien van:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van activiteiten die leiden tot bodemverstoring door de archeologische deskundige, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in op de in artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het vellen en rooien van houtopstanden waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
d. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

g. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;
h. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten;
i. het scheuren van grasland;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0.4 meter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

*4.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod, als bedoeld in artikel 4.4.1is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 70 m²;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.4.1 is verleend;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

*4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt voorts verleend als de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 4.4.2, onder d, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van activiteiten die leiden tot bodemverstoring door de archeologische deskundige, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 6 Algemene bouwregels

**6.1 Bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel:**

a. te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota, zoals opgenomen in Bijlage 1 'Nota Parkeernormen Heemstede
b. indien de gemeentelijke parkeernota wordt geactualiseerd of gewijzigd, moet hieraan worden getoetst.

**6.2 Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 indien kan worden aangetoond door de initiatiefnemer dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig belast wordt.**

**6.3 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeersituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.**

# Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

## 7.1 Bouwwerken voor algemeen nut

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages, met een maximum van 100 $m^3$;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil als gevolg van de inpassing van bouwwerken in het terrein daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 $m^2$ bedraagt;
    2. de bouwhoogte, inclusief plaatselijke verhoging(en) niet meer dan 1,25 maal de toegestane bouwhoogte van het desbetreffende gebouw bedraagt;

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

## Artikel 9 Strafbepaling

In deze bepaling wordt overtreding van de gebruiksregels en het niet hebben van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (indien nodig) wordt aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Nieuwe Belvedère' van de gemeente Heemstede.

De voorzitter,

De griffier,

# BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

# Bijlage 1 Nota Parkeernormen Heemstede

CVDR

Officiële uitgave van Heemstede.

Nr. CVDR196041_1

6 juni 2017

# Nota Parkeernormen Heemstede

Nota Parkeernormen Heemstede (25 augustus 2010)

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 14 september 2010

**Inleiding**
In deze Nota Parkeernormen worden de bestaande huidige parkeernormen en -eisen voor de helderheid nog eens op een rijtje gezet. In de bestemmingsplannen wordt een verwijzing gemaakt naar deze nota.

Samengevat komt het erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de parkeerbalans in evenwicht moet zijn: de parkeerbehoefte ('vraag') dient in overeenstemming te zijn met het beschikbare aantal parkeerplaatsen ('aanbod').

**Parkeerbalans**
Bij het bepalen van de benodigde parkeervoorzieningen wordt gekeken naar de *netto parkeerbehoefte* die worden gegenereerd. Dit betekent dat alleen de door de ontwikkeling toegevoegde parkeerdruk hoeft te worden gecompenseerd. Om de parkeerbehoefte te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. Deze zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW [1] zoals gepubliceerd in de publicatie ASVV 2004, 2e herziene druk oktober 2004. Hierin worden kencijfers gegeven voor alle functies/voorzieningen zoals woningen, detailhandel en kantoren. In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de parkeernormen voor een groot aantal functies. Voor de indeling van de stedelijke zone geldt de indeling zoals weergegeven in Bijlage 2. De stedelijkheidsgraad is een vast gegeven; Heemstede is ingedeeld in de categorie "matig stedelijk". Voor Heemstede geldt de *maximumwaarde*.

De parkeerbalans is in evenwicht als:
- het aanbod van parkeerplaatsen (minimaal) gelijk is aan de maximale vraag naar parkeerplaatsen;
- de situering, vormgeving, kwaliteit en gebruik zodanig zijn ingevuld dat de parkeerplaatsen kunnen en zullen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze worden aangelegd;
- de situering, vormgeving, kwaliteit en gebruik zodanig zijn ingevuld dat het risico op toekomstige parkeerproblemen dan wel verschuiving ervan naar buiten het plangebied niet aanwezig is dan wel binnen het plan is te ondervangen.

[1] CROW is het nationale kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur

**Dubbelgebruik**
Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit houdt in dat parkeerplaatsen behorende bij verschillende functies, bijvoorbeeld woningen en kantoren, met elkaar uitgewisseld kunnen worden. Overdag zijn er bij woningen minder parkeerplaatsen nodig en bij kantoren meer, terwijl dit 's avonds omgekeerd is. Dit maakt dubbelgebruik mogelijk. Om de mogelijkheid en de eventuele mate van dubbelgebruik te kunnen bepalen, zijn aanwezigheidspercentages nodig. Deze zijn opgenomen in Bijlage 4. Met behulp van de aanwezigheidspercentages kan het maatgevende moment worden bepaald.

**Parkeren op eigen terrein**
Uitgangspunt is dat de parkeervoorzieningen op het eigen terrein behorende bij de betreffende functie(s) moeten worden gerealiseerd. Hierop kan door het college van burgemeester en wethouders een uitzondering worden gemaakt. Als het oplossen van parkeerplaatsen op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is, en als uit parkeeronderzoek blijkt dat op het maatgevende moment in de openbare ruimte, binnen acceptabele loopafstand, nog voldoende vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn, dan kan worden besloten deze parkeerplaatsen mee te tellen bij het bepalen van de parkeerbalans.

**Uitzondering kleinschalige ontwikkelingen Centrum**
Ook bij een (her)ontwikkeling in het centrum geldt in principe dat de netto parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Bij de besluitvorming rond de 'Startnotitie Herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving' in mei 2007 heeft de gemeenteraad wel besloten het relatief starre Ruimtelijk Parkeerbeleid te versoepelen. De gedachte hierachter is dat het oplossen van de parkeerbehoefte geen remmende factor (meer) hoeft te zijn bij kleinschalige ontwikkelingen in het centrumgebied, waarbij redelijkerwijs niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De dynamiek in dit gebied wordt hiermee vergroot.

Een kleinschalige (her)ontwikkeling in het winkelgebied komt in aanmerking voor een vrijstelling van de inspanningsverplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, als wordt voldaan aan allebei de volgende voorwaarden:

- de totale (her)ontwikkeling genereert een parkeerbehoefte van ten hoogste 25 parkeerplaatsen én
- de netto parkeerbehoefte is maximaal 10 parkeerplaatsen én
- er is redelijkerwijs geen mogelijkheid voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het maatgevende moment voor de parkeerberekening is de doordeweekse middag en/of zaterdagmiddag.

In Bijlage 5 is het uitzonderingsgebied voor kleinschalige ontwikkelingen weergegeven.

Voorbeelden van mogelijkheden waarvoor geen oplossing voor parkeren nodig is:

- uitbreiding van maximaal 260 $m^2$ detailhandel;
- functieverandering van kantoor naar detailhandel van maximaal 660 $m^2$;
- functieverandering van detailhandel naar café/cafetaria van maximaal 550 $m^2$;
- functieverandering van detailhandel naar restaurant van maximaal 300 $m^2$;
- realisatie van 5 dure (boven)woningen binnen bestemming centrumdoeleinden en 100 $m^2$ uitbreiding detailhandel;
- realisatie van maximaal 9 dure (boven)woningen binnen bestemming centrumdoeleinden;
- in het nieuwe bestemmingsplan wordt het onderbouwen mogelijk gemaakt; volledige onderbouwing kan tot een maximum van 260 $m^2$ zonder consequentie voor het parkeren;

Als gevolg van deze ontheffing kan de parkeerdruk in en rond het winkelgebied toenemen. Gelet op de ervaringen uit de planperiode van het bestemmingsplan “Centrum” zal deze toename naar verwachting beperkt zijn. Daar staat bovendien tegenover dat gedurende de planperiode van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” op bijvoorbeeld de locaties van Albert Heijn aan de Blekersvaartweg en het parkeerterrein aan de Eikenlaan naar verwachting een substantieel aantal centrumparkeerplaatsen zal worden toegevoegd.

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

**Bijlage 1**
Parkeernormen Heemstede voor verschillende functies

1.Woningen (aantal parkeerplaatsen per woning)

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| woning goedkoop[1] | 1,3 | 1,5 | 1,7 |
| woning midden[1] | 1,5 | 1,7 | 1,9 |
| woning duur[1] | 1,7 | 1,8 | 2,1 |
| serviceflat/ aanleunwoning[1] | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| kamer verhuur[2] | 0,6 | 0,6 | 0,6 |

[1]Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

[2]Aandeel bezoekers: 0,2 pp per woning
Voor onderverdeling naar goedkoop, midden en duur: zie Bijlage 3

2.Detailhandel/winkels (aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ per bruto vloeroppervlak)

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| hoofdwinkelgebied | 3,8 | - | - |
| wijk-, buurt-, dorpscentra | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| grootschalige detailhandel | - | 7,5 | 8,0 |
| (week)markt | 4,0 | 4,0 | 4,0 |

Aandeel bezoekers: 85%

3.Kantoren (aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ per bruto vloeroppervlak)

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| met baliefunctie[1] | 2,3 | 2,8 | 3,3 |
| zonder baliefunctie[2] | 1,7 | 1,9 | 2,0 |

[1]Aandeel bezoekers: 20%
[2]Aandeel bezoekers: 5%

4.Bedrijven (aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ per bruto vloeroppervlak)

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| arbeidsextensief/ bezoekers-extensief[1] | 0,6 | 0,7 | 0,9 |
| arbeidsintensief/ bezoekers-extensief[1] | 1,7 | 2,2 | 2,8 |
| arbeidsextensief/ bezoekers-intensief[2] | 1,2 | 1,4 | 1,8 |
| bedrijfsverzamel-gebouw[3] | 1,7 | 1,7 | 1,7 |

[1]Aandeel bezoekers: 5%
[2]Aandeel bezoekers: 35%
[3]Aandeel bezoekers: 10%

5.Horeca/hotel

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| café/bar/discotheek/ cafetaria[1] | 6,0 | 6,0 | 7,0 |
| restaurant[2] | 10,0 | 10,0 | 14,0 |
| hotel[3] | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| congresgebouw[4] | 6,0 | 7,0 | 8,0 |

[1]Aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 90%
[2]Aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 80%
[3]Aantal parkeerplaatsen per kamer
[4]Aantal parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 99%

6.Sport

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| sportveld (buiten)[1] | 27,0 | 27,0 | 27,0 |
| sporthal[2] | 2,2 | 2,5 | 3,0 |
| sportschool/ dansstudio[2] | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| tennisbanen[3] | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| squashbanen[3] | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| zwembad[4] | 10,0 | 11,0 | 12,0 |

[1]Aantal pp per ha. netto terrein. Aandeel bezoekers: 95%
[2]Aantal pp per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 95%
[3]Aantal pp per baan. Aandeel bezoekers: 90%
[4]Aantal pp per 100 $m^2$ opp. bassin. Aandeel bezoekers: 90%

7.Zorg

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| arts/therapeut[1] | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| ziekenhuis[2] | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| verpleeg-/ verzorgingstehuis[3] | 0,7 | 0,7 | 0,7 |

[1]Aantal pp per behandelkamer, met een minimum van 3 pp per praktijk. Aandeel bezoekers: 65%

[2]Aantal pp per bed

[3]Aantal pp per wooneenheid. Aandeel bezoekers: 60%

8.Onderwijs

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| basisonderwijs[1] | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| VBO/HAVO/VWO(dag)[2] | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| MBO (dag)[2] | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| WO/HBO (dag) | 20,0 | 20,0 | 20,0 |
| -leslokalen[2] + | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| -collegezalen[3] | | | |
| avondonderwijs[4] | 1,0 | 1,0 | 1,0 |

[1]Aantal pp per leslokaal. Exclusief kiss & ride

[2]Aantal pp per leslokaal (leslokaal = circa 30 zitplaatsen)

[3]Aantal pp per collegezaal (collegezaal = circa 150 zitplaatsen)

[4]Aantal pp per student

9.Diversen

| | centrum | schil/overloop | rest bebouwde kom |
|---|---|---|---|
| bioscoop/theater/ schouwburg)[1] | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| bibliotheek/museum[2] | 0,7 | 0,9 | 1,2 |
| cultureel centrum/ wijkgebouw[3] | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| creche/peuterspeel-zaal/kin-derdagverblijf[4] | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| begraafplaats/ crematorium[5] | 30,0 | 30,0 | 30,0 |

[1]Aantal pp per zitplaats

[2]Aantal pp per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 95%

[3]Aantal pp per 100 $m^2$ bruto vloeroppervlak. Aandeel bezoekers: 90%

[4]Aantal pp per arbeidsplaats. Exclusief kiss & ride

[5]Aantal pp per gelijktijdige begravenis/crematie

Voor definities en nadere uitleg van begrippen wordt verwezen naar de publicatie ASVV 2004, 2e herziene druk oktober 2004. Dit geldt ook voor eventuele functies/voorzieningen die niet in het bovenstaande overzicht staan.

**Bijlage 2**

Stedelijke zone tbv parkeren wegcategorisering

**Bijlage 3**
Verdeling woningcategorieën Heemstede

| | Koopwoning (€) |
|---|---|
| Woning goedkoop | < 205.000 |
| Woning midden | 205.000 - 338.250 |
| Woning duur | > 338.250 |

Prijspeil 1 januari 2009, indexatie op basis van prijsindexcijfers CPI alle huishoudens

**Bijlage 4**

Aanwezigheidspercentages verschillende functies

**Bijlage 5**

Centrumgebied waar uitzondering geldt voor kleinschalige ontwikkelingen