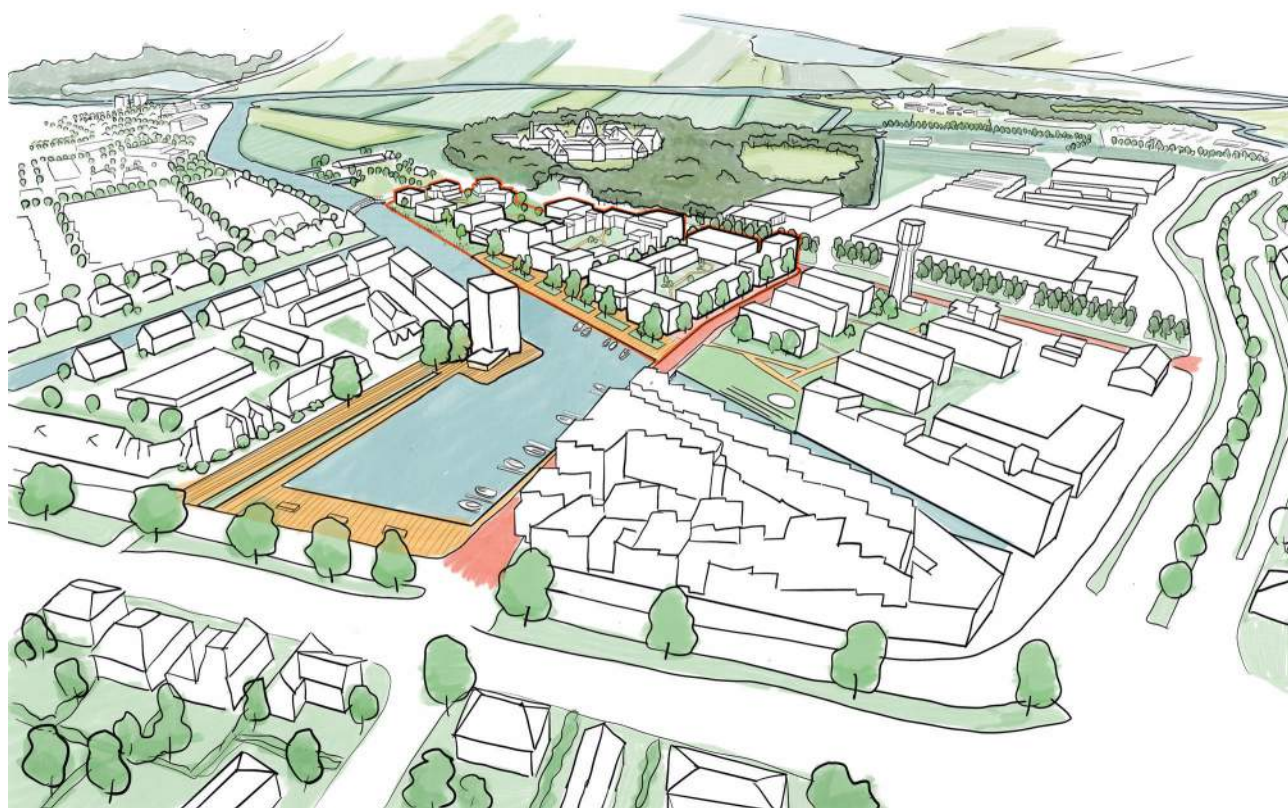




Concept Nota van uitgangspunten **Havenkwartier**



Luchtfoto van het Havenkwartier

Leeswijzer

Doelstelling van dit document

Voor u ligt de concept-Nota van Uitgangspunten (concept-NvU) voor de herontwikkeling van het Havenkwartier. Deze concept-NvU fungeert als één van de kaderstellende documenten voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Het biedt eigenaren ruimte om – individueel of in samenwerking – initiatieven te ontwikkelen die passen binnen de gestelde kaders. Tegelijkertijd biedt het document houvast en duidelijkheid over de openbare ruimte en programmering die de gemeente nastreeft bij de herontwikkeling van het Havenkwartier.

Het kader in deze concept-NvU is tot stand gekomen op basis van een integrale afweging van beleidsopgaven, gemeenschappelijke ambities, en geldende regelgeving. Het vertaalt gebiedsgerichte thema's en doelstellingen naar toetsbare kaders op kavelniveau. Welke uiteindelijk worden geborgd in een nieuw Omgevingsplan.

Individuele ontwikkelingen moeten voldoen aan de in dit document vastgestelde randvoorwaarden. Bij planvorming dienen initiatiefnemers expliciet aan te tonen hoe hun voorstel past binnen deze kaders. Deze concept-NvU schrijft geen fasering of volgordelijkheid voor: eigenaren behouden de vrijheid om het tempo van ontwikkeling zelf te bepalen. Waar mogelijk

is ruimte geboden aan individuele ontwikkeling, al kunnen specifieke beleidsdoelstellingen of regelgeving – zoals eisen ten aanzien van woonsegmentering of parkeren – op sommige kavels tot complexe opgaven leiden. In die gevallen wordt samenwerking gestimuleerd. Het document en bijbehorende proces nodigen expliciet uit tot gezamenlijke verkenning en afstemming.

Vervolgproces

Deze concept Nota van Uitgangspunten verleent geen directe bouwtitel. Voor daadwerkelijke realisatie is een wijziging van het Omgevingsplan vereist. De verantwoordelijkheid voor het opstellen daarvan ligt bij de gemeente Heemstede. Door hierin het voortouw te nemen, borgt de gemeente duurzaam de kaders en behoudt zij de regie op de gebiedsontwikkeling.

Om te komen tot een uitvoerbaar en gedragen Omgevingsplan is intensieve afstemming met grondeigenaren en initiatiefnemers wenselijk. Op basis van deze concept-NvU worden zij uitgenodigd om te starten met planvorming, samenwerkingsmogelijkheden te verkennen en knelpunten te benoemen. De gemeente treedt hierover actief in dialoog, met als doel een Omgevingsplan op te stellen waarin haalbare en wenselijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 1

Inleiding en context



In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de Nota van Uitgangspunten voor het Havenkwartier beschreven, wordt er gekeken naar de situatie van vroeger

en nu en worden de belangrijkste beleidsstukken beschreven. Het hoofdstuk eindigt met een ruimtelijke analyse.



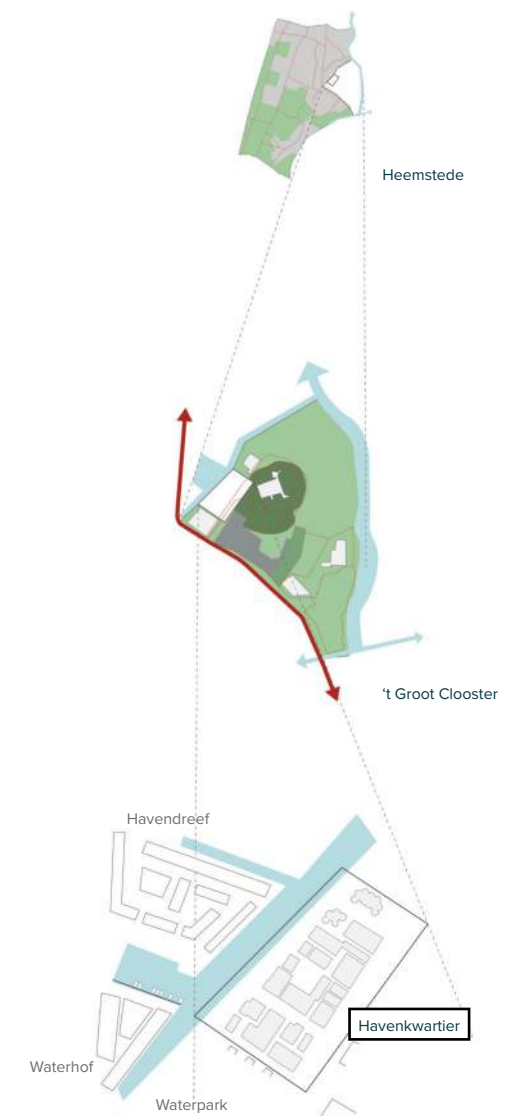
Plangebied
Havenkwartier

1.1 Aanleiding

Heemstede is een compacte gemeente. De ruimte is veelal reeds nuttig besteed. Omdat we het belangrijk vinden het buitengebied groen te houden en het stedelijk gebied nauwelijks uitbreidingsruimte meer heeft, is het lastig om nieuwe woningbouwlocaties te vinden die kunnen voorzien in de woningbehoefte, zoals die in de Woonvisie is benoemd.

Begin 21e eeuw is gestart met de herontwikkeling van de gebieden rondom de Heemsteedse Haven. Hier lagen oude locaties van het energie- en waterbedrijf en leegstaande kantoorgebouwen rondom een werkhaven. Achtereenvolgens werden de woongebieden Waterpark en Havendreef ontwikkeld. Bovendien werd de werkhaven getransformeerd naar een publieke bestemming met horeca en ligplaatsen voor recreanten.

De oostzijde van de werkhaven bleef lang ongemoeid, omdat daar nog veel bedrijfsactiviteit plaatsvond. Inmiddels neemt de leegstand er langzaam toe en worden pandeigenaren voor de vraag gesteld of zij gaan investeren in verduurzaming en opwaardering van bedrijfsgebouwen of in transformatie naar woningen. Voor de gemeente is de herontwikkeling van belang vanuit de opgave die in de Woonvisie is geschetst en om aan te sluiten op voorstellen uit het Havenlab.



1.2 Historische analyse

Vanuit de context kijken we eerst naar wat er vroeger was voordat de bestaande situatie geanalyseerd wordt en gaan terug tot het eerste moment dat het Klooster terug te vinden is op de kaarten.



Landhuis het Klooster

1872

- Zandvaarterbuurt (het verschepen van zand), net buiten de kern van Heemstede
- Oude route langs Het Klooster
- Meerdere landgoederen met de naam Groot Klooster
- Veel bos (onontgonnen), tot aan het Spaarne



1902

1902

- Meer in cultuur gebracht en rechte verkaveling geïntroduceerd
- Rondom 't Klooster nog wel partijen water en bos
- Entreelaan tussen het landgoed en het dorp



1937

- Toevoeging van het Heemsteeds Kanaal vanuit industrialisering
- Lichtfabriek als industriegebied
- Ontwikkeling van 't Klooster tot Klein Seminarie Hageveld (opleiding voor geestelijken)
- Herkenbare bomenstructuren rondom Klooster, daaromheen velden met sloten voor de landbouw



1937



De betonnen kwakel over het Heemsteeds kanaal met zicht op Hageveld (H.J.M.Valks)



Hageveld



1970

1970

- Uitbreiding van het water- /vaarnetwerk en bebouwing Heemstede
- Industrialisatie langs kanaal: Havenkwartier en omgeving. Grootchalige bebouwing
- Lange bomenlaan ontwikkeld tot dubbele ontsluiting (Nijverheidsweg)
- Aanleg provinciale weg N201 richting Cruquius en Haarlemmermeer.



1984

1984

- Cruquiusweg ontwikkeld tot bedrijventerrein met grootchalige bedrijfshallen.
- Hageveld raakt verder op de achtergrond



1996

1996

- Leegstand gemeentelijk energiebedrijf
- Omslag naar denken over toevoegen van woningbouw



2015

2015

- Gebiedstransformatie van fabrieksterrein tot kavels Waterpark en Waterhof
- Hageveld voor de helft herontwikkeld tot appartementen. Andere helft bleef functioneren als school.

2021

- Herontwikkeling Havendreef gereed
- Huidige situatie met een grote diversiteit aan gebouwen en landschappen, zowel agrarisch als bos.



2021



1.3 Beleidscontext

Sociaal-maatschappelijke gebiedsontwikkeling

Sociaal-maatschappelijke gebiedsontwikkeling is een onmisbaar onderdeel van toekomstbestendige wijken en gebieden. Wij volgen hierin de lijn van het Rijk, zoals verwoord in de handreiking Samen snel én goed bouwen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, en de uitgangspunten uit de NOVEX-aanpak. Dit betekent dat wij ons bij gebiedsontwikkelingen (in het geval van 't Groot Clooster in de regierol) niet uitsluitend richten op de bouw van woningen, maar op integrale ontwikkeling waarin wonen, werken, leren, sporten, zorgen, recreëren en ontmoeten in samenhang worden meegenomen.

Wij borgen deze benadering in de gebiedsvisie door de principes van maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkeling expliciet te vertalen naar onze lokale context. Dit doen wij door:

- Brede welvaart en duurzaamheid als uitgangspunt te hanteren in programmering en ontwerp;
- ruimte te reserveren voor maatschappelijke voorzieningen, ontmoetingsplekken en sociale infrastructuur;
- samenwerking te organiseren tussen publieke, private en maatschappelijke partners, met gedeeld opdrachtgeverschap tussen het fysieke, sociale en economische domein;
- het sturen op lange termijn gebiedsexploitatie, waarin maatschappelijke baten en toekomstbestendigheid leidend zijn.

Op deze manier waarborgen wij dat onze gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster, aansluit bij de landelijke koers, en tegelijk lokaal invulling geeft aan de opgaven van leefbaarheid en sociale cohesie enerzijds en wonen voor iedereen anderzijds.

Visie-op-hoofdpijnen Omgevingsvisie
Heemstede 2040

Binnen de Visie-op-hoofdpijnen voor de Omgevingsvisie Heemstede is 't Groot Clooster benoemd als gebied met nadere gebiedsuitwerking voor de korte termijn. Het gebied wordt gezien als kansrijk voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkmilieus. Daarnaast biedt het mogelijkheden om maatschappelijke voorzieningen, natuurwaarden en recreatieve verbindingen met het dorp te versterken



Woonvisie

De woonvisie 2023-2027 zet in op vier opgaven.

1. Passend wonen voor iedereen: zoveel mogelijk de verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus vergroten.
2. Zorgen voor elkaar: voldoende geschikte woningen en woonvormen creëren. Ook iemand die zorg of een ondersteuningsvraag heeft, moet prettig in Heemstede kunnen wonen.
3. Leefbare en inclusieve wijken: wijken creëren, waar onze inwoners veilig samenleven, wonen en werken.
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen: woningen staan in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. We stimuleren circulaire bouw, houtbouw en zogenaamde biobased materialen oftewel grondstoffen van natuurlijke en hernieuwbare materialen.

Kwantitatief is het streven om voor 2030 ca 355 woningen aan de gemeente toe te voegen en daarbij te streven naar een verdeling van 30% sociaal, 36% betaalbare koop of middenhuur en 34% vrije sector.

Het Havenkwartier kan hierin een aanzienlijke bijdrage leveren.



Economisch perspectief

De Nota Economisch perspectief Heemstede d.d. april 2025 schetst een kwantitatieve uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen van ca. 0,9 ha. Tevens is een vervangingsvraag vanuit de transformatie van het Havenkwartier te verwachten van ten hoogste 2,5 ha. Het perspectief ziet kansen om de sec bedrijfsmatige activiteiten te concentreren en moderniseren aan de Cruquiusweg. Voor het Havenkwartier liggen er kansen om met name de dienstensector en de zzp'ers in de gemeente te faciliteren door een sterke mix van werken, wonen en horeca.

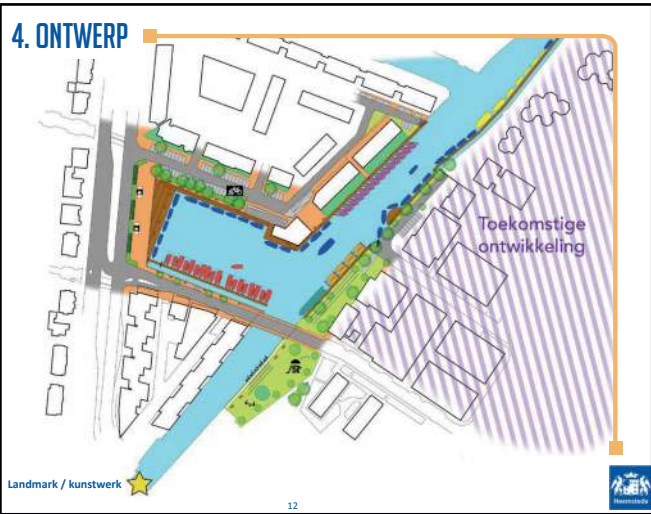
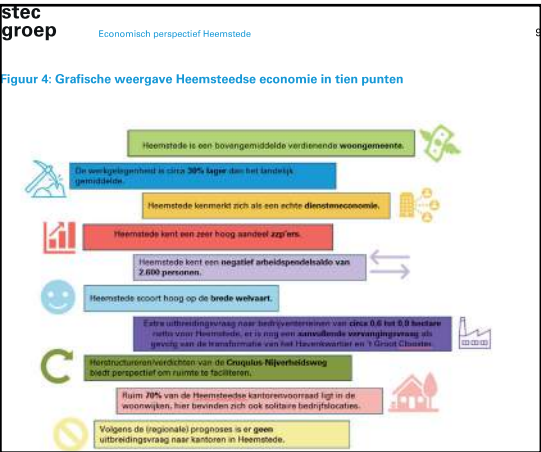
Sectoraal beleid

Naast de al genoemde documenten zijn de ambities en/of taakstellingen vanuit verschillende sectorale beleidsdocumenten relevant zoals bijvoorbeeld;

Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning Heemstede 2025 -2028, inclusief de Woonzorgvisie, Groenbeleidsplan 2024 – 2037, Nota ecologie (2021), Programma Duurzaamheid 2025 -2030, Programma water Heemstede 2022 – 2026 en de nog vast te stellen Erfgoedvisie, Cultuurnota en Nota Sport en Bewegen.

Uitkomsten Havenlab

De uitkomsten van het in 2017 georganiseerd Havenlab zijn meegewogen in de totstandkoming van deze concept-NvU. Daarbij is het toenmalige programma van eisen vrijwel volledig gerespecteerd. Van het ontwerp wordt licht afgeweken naar aanleiding van nadere verdieping inzake gebiedslogistiek en identiteit van de plek. Een aantal onderwerpen is van belang voor de uitwerking van de openbare ruimte en in deze concept-NvU dus nog niet inzichtelijk.



1.4 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de oost oever van het Heemsteeds Kanaal en de haven van Heemstede. De haven grenst aan de westzijde direct aan de Heemsteedse Dreef. Aan de zuidzijde ligt de Van den Eijndekade met daaraan een 5-laagsappartementen complex. Aan de noordzijde is recent een nieuw woongebied ontwikkeld met een markante woontoren met onderin een restaurant.

De haven is door het restaurant, de grote publieke steiger en de recreatie ligplaatsen een bestemming in Heemstede. Een plek waar je naar toe wilt gaan voor de reuring en gezelligheid. De haven wordt gebruikt voor verschillende evenementen, passend bij de schaal van Heemstede.

Aan de noordzijde grenst het gebied aan het Kwakelpad. Deze fietsroute verbindt via een fietsbrug de Mozartkade aan de Nijverheidsweg en is een belangrijke entree tot het gebied. Ten noorden van het Kwakelpad begint het agrarisch gebied.

Aan de zuidkant ligt de van den Eijndekade die het projectgebied verbindt aan de Heemsteedse Dreef. Aan de zuidzijde ligt Waterpark een cluster van appartementen complexen in een groen landschap.

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid van bebouwing. Er zijn showrooms, kleinschalige kantoorgebouwen, bedrijfsruimte met bedrijfswoningen erboven, werkhallen. Gebouwen staan direct aan de weg of achter een parkeerplaats op eigen terrein. De ruimte tussen de gebouwen is versteend en staat allemaal in dienst van auto en logistiek.

Aan de zuidoostzijde ligt de Nijverheidsweg, de voornaamste ontsluiting van het projectgebied en de verbinding naar het naastgelegen landgoed Hageveld.



1. Industrieel erfgoed met bedrijvigheid



2. Industrierweg langs het water met zicht op nieuwe woontoren



3. Nijverheidsweg richting Hageveld met bedrijvigheid links en parkeren rechts



4. Belangrijke route vanuit bestaande dorp richting 't Groot Clooster



5. Kwakelbrug als fietsverbinding aan noordzijde met direct een landschapelijke identiteit

1.5 Ruimtelijke analyse

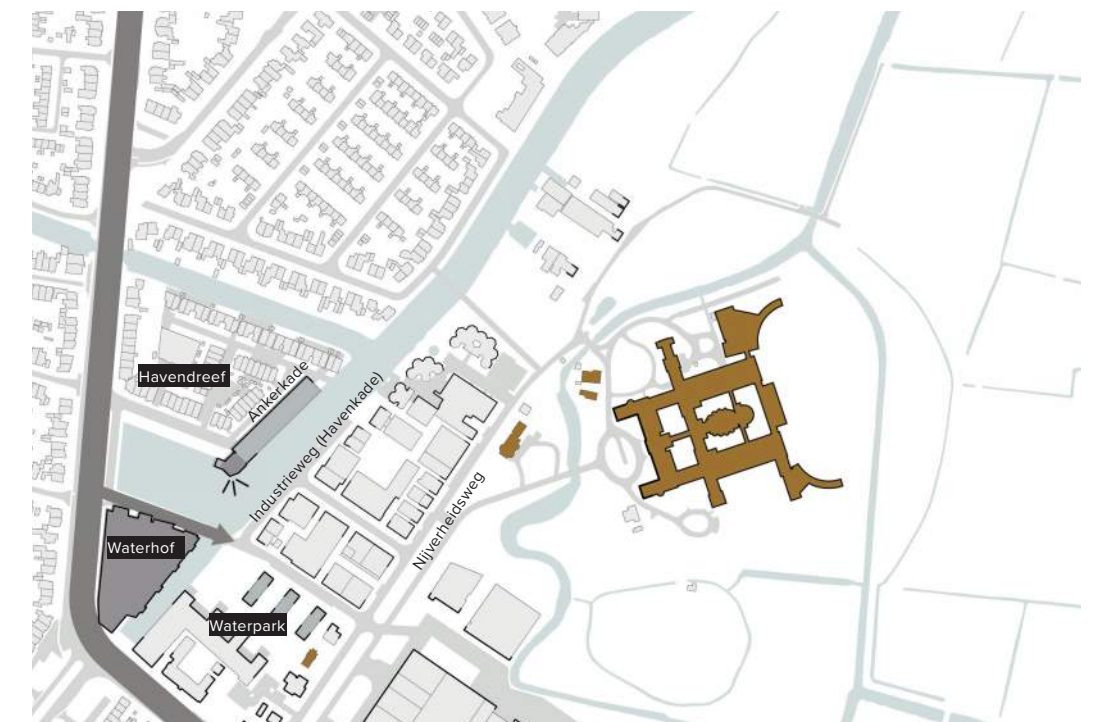
Stedelijke ontwikkeling

Het gebied kent een rechthoekige opzet tussen de Nijverheidsweg en de havenkade (Industrieweg). De Van Den Eijndekade en Industrieweg staan haaks op de oever met aan weerskanten gebouwen met een rooilijn direct aan de straat. De bebouwing is op veel plekken lager dan het Omgevingsplan toestaat. Door de organische ontwikkeling is sprake van een grote diversiteit aan bebouwing qua lengte, breedte, hoogte en architectuur. Met name het kantoorgebouw van Industrieweg 5 aan de haven is een verwijzing naar het verleden.

Het noordelijk deel kenmerkt zich door bedrijven die omringd door parkeervelden op eigen terrein op afstand van de straat staan. Daarmee staan de gebouwen wat verder van de weg of het water en is er een iets lossere opzet. De ontsluiting vindt

plaats vanuit de Industrieweg of Nijverheidsweg en er is in meerdere gevallen sprake van een overpadsituatie. Door het ontbreken van dwarsstraten in het noordelijk deel is er weinig relatie met het water en vice versa.

Rond om de haven zijn veel nieuwe ontwikkelingen. In Waterpark staan 4-laagse gebouwen haaks op de straat. Het Waterhof is een gesloten en stevig ensemble dat met 5 lagen de zuidwand van de haven vormt. Aan de noordzijde staat de markant 9-laagse toren van project Havendreef. De bebouwing aan de Ankerkade vormt aan de kanaalzijde een stevige wand van 4 lagen hoog. Al met al vormt zich daarmee om de haven een gemiddelde schaal van 4-5 lagen die zeer passend is bij de maat van het aanwezige water. Langs de Nijverheidsweg staat de historische watertoren.



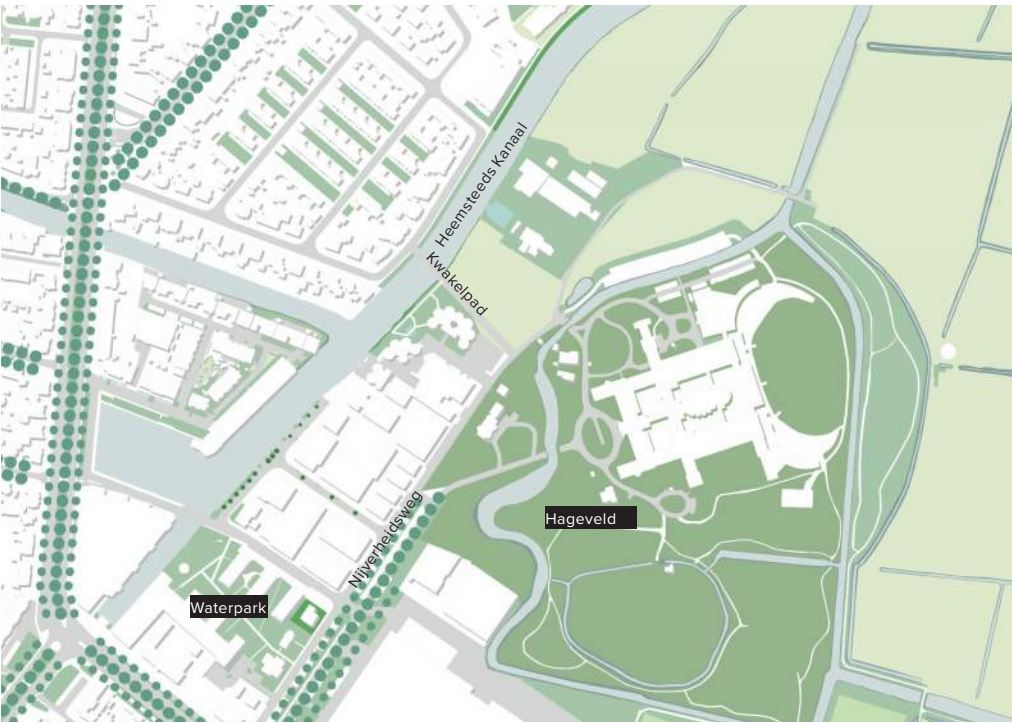
- Grote diversiteit van bebouwing
- Grote en kleine korrels
- Omringd door grote open ruimte van haven en kanaal
- Stevige nieuwbouw rondom de haven
- Watertoren en Haventoren vormen bijzondere accenten

- 3 lagen
- 4 - 5 lagen
- 5 of meer lagen
- Erfgoed
- Accent

Landschappelijke structuren

Het gebied zelf is sterk versteend, maar grenst aan een gezond en divers groengebied. Het historisch bos van landgoed Hageveld raakt aan de Nijverheidsweg en de weilanden komen tot aan het Kwakelpad. De Nijverheidsweg heeft een groen karakter omdat deze parallel aan de historische bomenlaan tussen Hageveld en het dorp is aangelegd. De oude oprijlaan van Hageveld dient nu als parkeerterrein.

Bij de ontwikkeling van Waterpark is er gekozen om de gebouwen in een autovrij park te zetten. Daarmee is een groene loper vanaf de watertoren naar het Heemsteeds Kanaal ontstaan. Aan de noordkant van het plangebied staan de gebouwen ook met eigen tuinen aan het water.



- Erg weinig groen in het gebied
- Veel groen in omgeving
- Bomenlaan langs oostkant plot
- Groene oevers in noordelijke deel

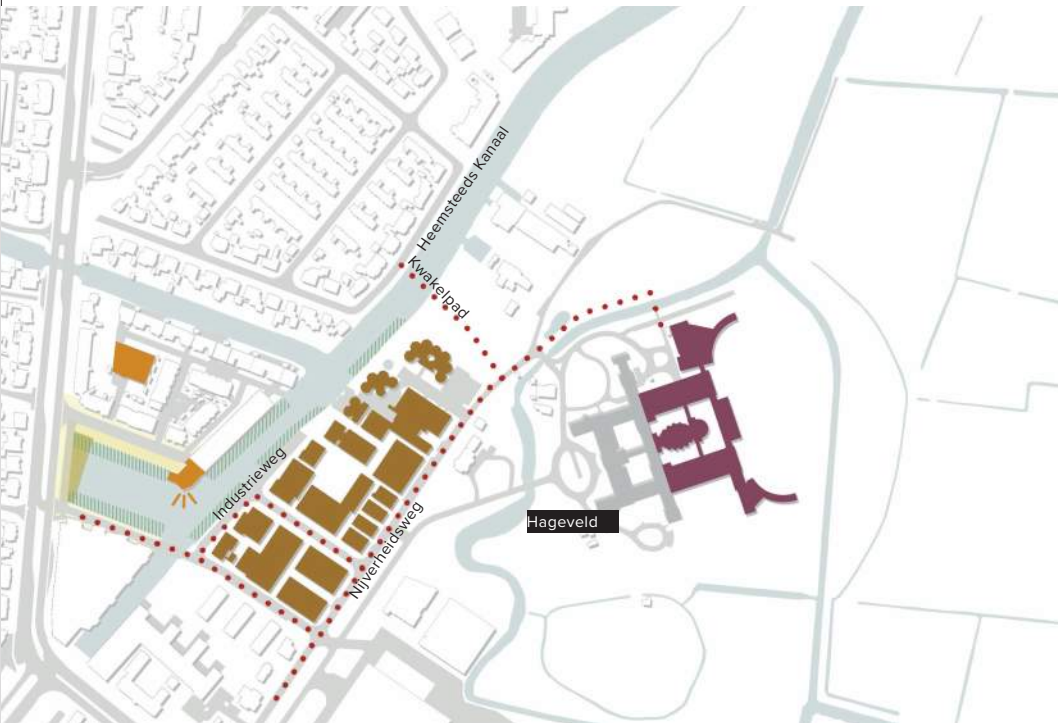
- Akkers
- Prive groen erfgoed
- Prive groen
- Bomen

Activiteiten en programmering

Het Havenkwartier bestaat nu uit bedrijventerrein met daarop een tandarts, showroom, autogarage en zeilmakerij als enige plekken voor consumenten. Het gebied eromheen heeft echter wel een heel aantal voor Heemstedenaren belangrijke bestemmingen zoals school, sport en showrooms.

De herontwikkelde haven vormt met de grote openbare steiger een waterpodium voor diverse evenementen van het Havenconcert tot de Sinterklaas intocht. Aanlegsteigers voor pleziervaart zorgen in de zomer voor veel activiteiten, mede gevoed door het restaurant, met aanlegsteiger dat prachtig ligt op de avondzon.

Op het landgoed Hageveld is in het in oude Klein Seminarie een wooncomplex en een middelbare school gevestigd. De school trekt kinderen aan vanuit de hele regio. Daardoor zijn er veel fietsbewegingen vanuit alle richtingen waaronder de mozaïekade waar de verkeersstroom van de jongeren naar Hageveld kruist met de naar school gaande kinderen van de Prinses Beatrixschool. De Nijverheidsweg is vooral ingericht voor bedrijfsactiviteiten, kent veel bedrijfsinritten, en naar het einde toe hekken en hagen tot op de weg. Dit maakt de Nijverheidsweg een fietsonvriendelijke weg en de kruising Nijverheidsweg/Kwakelpad een onoverzichtelijke en onveilige kruising voor fietsers.

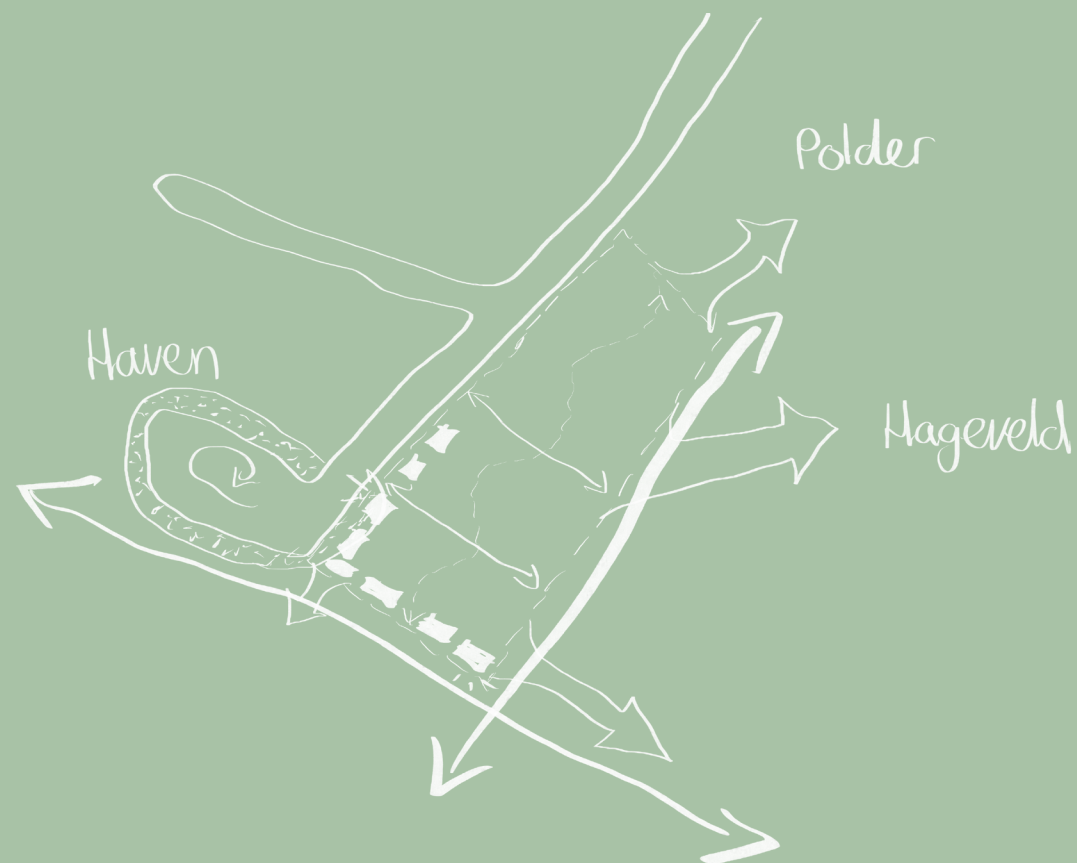


- Oostkant haven ingenomen door bedrijvigheid
- Industrieweg geen verbijfsplek aan de haven
- Havenbekken is een publiekstrekker in Heemstede
- Onoverzichtelijke routing voor fietsers

- Bedrijven
- Winkels/ horeca
- Onderwijs
- Fietsroutes
- Haven
- Openbare steiger en aanleg plekken

Hoofdstuk 2

Visie.



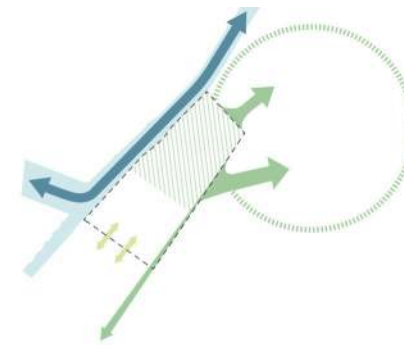
In dit hoofdstuk wordt de visie voor het Havenkwartier beschreven. Aan de hand van verschillende onderdelen laten we zien wat de dragers zijn voor de verdere

ontwikkeling en uitwerking van het plangebied; planessenties, visiebeeld, een raamwerk en themakaarten.

2.1 Planessenties

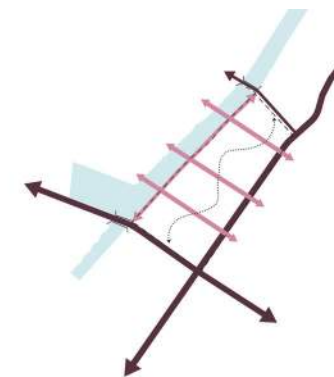
De beleidscontext, analyse en het concept zijn vertaald naar ruimtelijke, landschappelijke en programmatische planessenties voor het Havenkwartier. Deze verwijzen naar de essentiële elementen of kenmerken die de basis vormen van het plan. Bij het ontwikkelen van het

stedenbouwkundig kader zijn deze essenties geanalyseerd en geïntegreerd in het plan om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling aansluit bij de behoeften en de identiteit van de locatie.



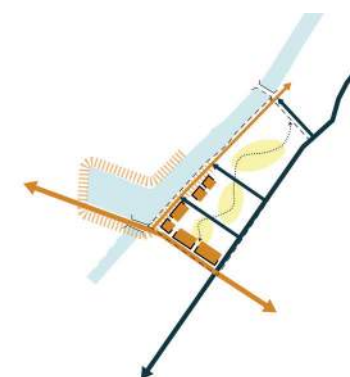
Verbonden landschap

Het Havenkwartier dat nu nog weinig tot geen groen-blauwe belevings- en gebruikswaarde heeft wordt getransformeerd naar een verbindend landschap dat een belangrijk onderdeel wordt van Heemstede en de verbinding legt tussen Zandvaart, Heemsteeds Kanaal en het landschap van 't Groot Clooster. De oude haven wordt conform het industriële karakter stevig omzoomd, terwijl naar het noorden toe de bebouwing te gast is in een nieuw groen-blauw netwerk aansluitend op 't Groot Clooster.



Nieuw stuk dorp

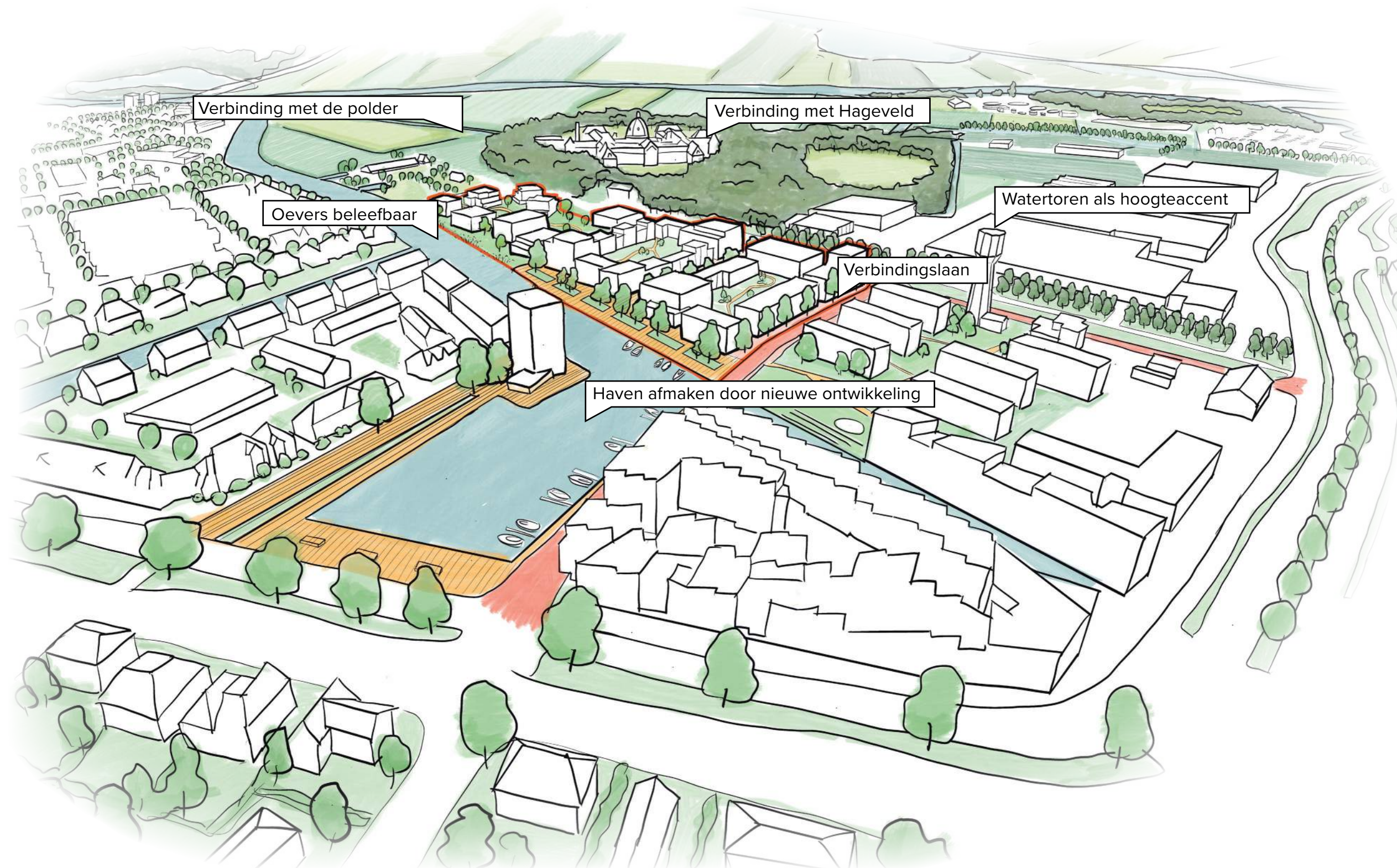
Het Havenkwartier voegt een nieuw stukje dorp toe langs het Heemsteeds Kanaal en de haven. Via goede en veilige fiets- en voetgangersverbindingen is het gebied voor iedereen bereikbaar en wordt het een nieuwe bestemming van Heemstede. Met uitzichten van het kanaal tot Hageveld wordt het Havenkwartier op verschillende manieren beleefd.



Levendige buurt

In de nieuw te vormen woonwijk is sociale samenhang onmisbaar. Activiteiten op de juiste plek dragen bij aan een levendige buurt, zowel overdag als 's avonds. Zo is er rondom de haven altijd dynamiek met horeca en stedelijke functies. Langs de van den Eijndekade zorgen maatschappelijke functies voor een reden om naar het Havenkwartier te komen. Collectieve binnenhoven en een park dragen bij aan de sociale cohesie van de buurt. De sociale samenhang wordt tevens versterkt door de al aanwezige sociale structuur rondom het Havenkwartier, zoals de jongerenzeilvereniging NJV De Haven, de brandweerkazerne en jongeren-ontmoetingsplek aan de Nijverheidsweg.

2.2 Visiebeeld



Mogelijk toekomstbeeld van het Havenkwartier

2.3 Raamwerk

Het Havenkwartier ontwikkelt zich tot een levendig en dorps woon- en leefgebied, met ruimte voor ontmoeting, werken, verblijven, water en groen. Twee werelden komen hier samen: het robuuste, levendige karakter van de haven en de rustige, groene-blaue sfeer van het park.

De haven van Heemstede wordt doorgetrokken aan de kant van het Havenkwartier. Langs de haven ontstaat een publieke kade waar het dorp het water raakt. Hier is ruimte voor horeca, kleinschalige bedrijvigheid, wonen en werken in een gemengd milieu dat de hele dag actief is. De van den Eijndekade biedt ruimte voor maatschappelijke functies. De kade is grotendeels autovrij en ingericht om te verblijven: met steigers, bomen, terrassen en uitzicht op het water. Het bestaande karakter wordt gekoesterd, met behoud van markante bebouwing en een gevarieerd straatbeeld dat aansluit bij de dorps maat. Er wordt zorgvuldig omgegaan met hoogteaccenten, waarbij Hageveld, de watertoren en Havendreef de blikvangers zijn.

In het parkdeel maakt de structuur plaats voor openheid, groen, water en rust. Hier staan losse bouwvolumes in een informeel parklandschap met ruimte voor spelen, ontmoeten en genieten van het water. Gebouwen zijn alzijdig, zorgvuldig ingepast en voorzien van mooie overgangen naar het groen en water. Er zijn zichtlijnen richting de Zandvaart en de Koepel van Hageveld, die zorgen voor oriëntatie en beleving van het landschap. In dit deel begint ook het landschapspark 't Groot Clooster. Groene structuren met gebouwde elementen zijn uitwisselbaar voor blauwe structuren met bebouwde elementen.

Het concept en de visie zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig raamwerk. Het raamwerk geeft de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling. Iedere individuele ontwikkeling moet zich aan dit raamwerk houden. Daarmee is individuele ontwikkeling mogelijk, maar wordt wel de integrale kwaliteit gewaarborgd.

Voor de cohesie in de nieuw te vormen woonwijk is sociale samenhang onmisbaar. We bouwen niet alleen woningen maar een gemeenschap. Ontmoetingsplekken vervullen hierin een randvoorwaardelijke rol. Die ontmoetingen (formeel en informeel) vinden zowel binnen als buiten plaats, in multifunctionele ontmoetingsruimten en horeca, pleinen en in parken. Daarbij is het van belang dat iedereen zich hier welkom en veilig kan voelen."



Diversiteit in de wanden, publiekstrekkingen versterken openbare karakter kade



Wonen te gast in een publiek landschap

Conceptuele schets van de visie

Conceptuele beelden van de visie



- | | | | |
|---------|---|--|------------------------|
| Legenda | | | |
| | Indicatieve Rooilijn | | Fietsroute |
| | Getrapte rooilijn | | Openbare wandelroute |
| | Accenten | | Parkeren uit het zicht |
| | Zichtlijn Zandvaartbrug - Koepel Hageveld | | Entree parkeren |
| | Zichtlijn Heemsteedskanaal - Villa | | |
| | Haven van Heemstede | | |
| | Aanlegplaatsen | | |
| | Park landschap | | |
| | Groene binnenhoven met voldoende plek voor bomen | | |
| | Overgang naar landschappelijk gebied door kleinere bebouwing in losse opzet | | |
| | Overgangsgebied | | |

Conceptuele beelden van de visie

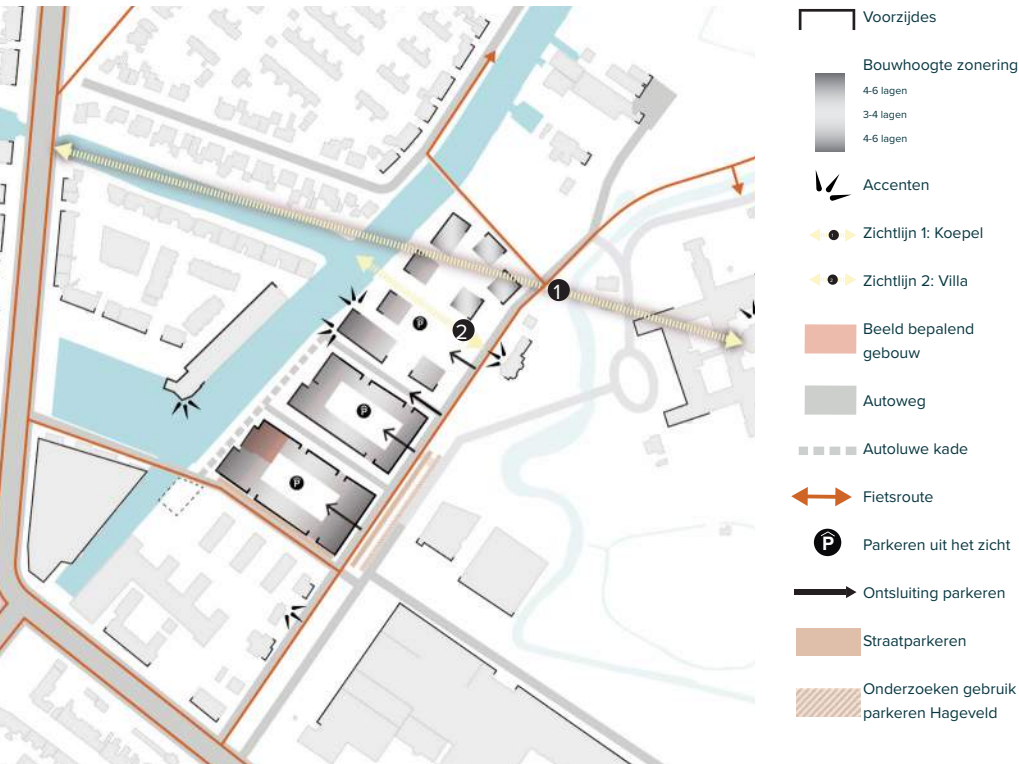
2.4 Themakaarten

Net zoals bij de analyse en de planessenties breiden we de raamwerkkaart uit naar de drie hoofdthema's van het Havenkwartier: Stedenbouw, Groen & Landschap en Programma en gebruik. De thema's vormen de basis voor het plan en zorgen voor kaders van de verdere planuitwerking.

Stedenbouw

Het Havenkwartier kenmerkt zich door afwisselende groottes en hoogtes van bebouwing met een grote verscheidenheid aan typologieën. Hier en daar zijn er accenten mogelijk, in hoogte of in architectuur. Het zuidelijke deel zijn twee samengestelde blokken met getrapte rooilijnen aan de haven en die door middel van informele routes door de binnentuinen doorwaadbaar zijn. De structuur en blokken verwijzen naar de historie van het bedrijventerrein en sluiten aan bij kenmerken van de Haven van Heemstede.

Het Noordelijk deel vormt de overgang naar het polderlandschap en is zo een doorwaadbaar park met losse bouwblokken. De ontwikkeling van het Havenkwartier sluit aan op de bestaande kwaliteiten van de omgeving. Belangrijk daarbij zijn het zicht op de koepel van Hageveld over de Zandvaart en creëren we uitzichten vanaf het water naar de Villa 't Clooster. Parkeren is vanuit Nijverheidsweg bereikbaar, om tussenstraten en kade autoluw te maken. Parkeren is altijd uit het zicht opgelost.



Groen en landschap

Het Havenkwartier maakt de haven van Heemstede af. Het water wordt beter bereikbaar en zichtbaar en door openbare groene oevers in het Havenpark en vergroening met schaduwplekken rondom de haven wordt de kade

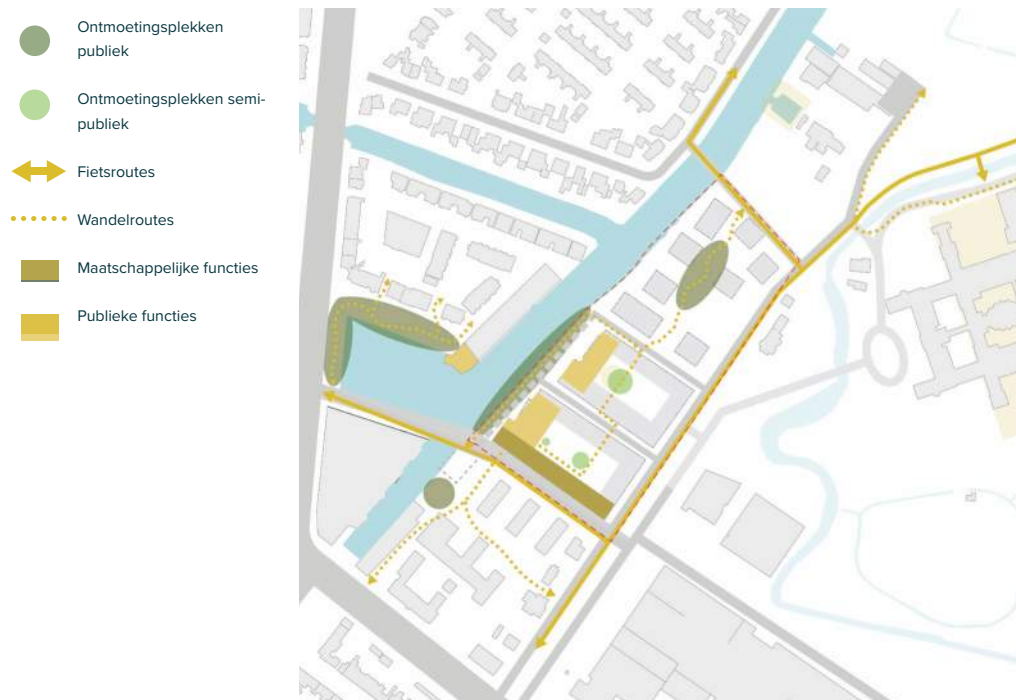
beter beleefbaar. Met het Havenpark wordt het omliggende landschap het gebied ingetrokken. Groene straten verbinden de kade aan Hageveld. Semi-publieke binnentuinen met informele routes zorgen voor collectiviteit met de bewoners. De Nijverheidsweg en oprijlaan zorgt voor versterking van de historische structuur richting Hageveld.



Programma en gebruik

Het Havenkwartier wordt een bestemming voor alle Heemstedenaren. Dit wordt mogelijk door veel levendigheid rondom de haven toe te voegen en het opwaarderen van den Eijndekade als sterke verbinding met de Binnenweg. Op de van den Eijndekade zijn er maatschappelijke functies in de plint mogelijk, zoals een plek voor ontmoeting,

dagbesteding, cultuur, eerstelijnszorg. We maken bijvoorbeeld een koppeling tussen horeca en cultuur. Met wandelroutes door het gebied waarbij een aaneenschakeling van groene plekken en een speelplek in het Havenpark een nieuwe route langs de Heemsteeds Kanaal maken. De Nijverheidsweg krijgt een fietsvriendelijke inrichting met meer overzicht op de kruising met het Kwakelpad.



Hoofdstuk 3

Identiteiten



In het hoofdstuk identiteiten worden de uitgangspunten en randvoorwaarden van de ontwikkeling per plek beschreven. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan

in de vervolgfases. De kaders maken de ambities en opgaven concreet en toetsbaar.

Verschillende identiteiten in één geheel

Er zijn verschillende plekken te definiëren in het gebied. Heel sterk aanwezig is het karakter van de haven. Binnen het Havenkwartier onderscheiden wij hierin twee verschillende sferen van een haven; de voormalige werkhaven en het

Havenpark. Hiertussen en hieromheen liggen in de openbare ruimte verschillende straten met een eigen karakter. Deze worden op de volgende pagina's beschreven en met verschillende beelden gedefinieerd.



Legenda

- Straatjes
- Van den Eljndekade
- Voormalige werkhaven
- Havenpark
- Nijverheidsweg
- Binnenhoven

1. Havenkade

Verblijfsplek aan de haven

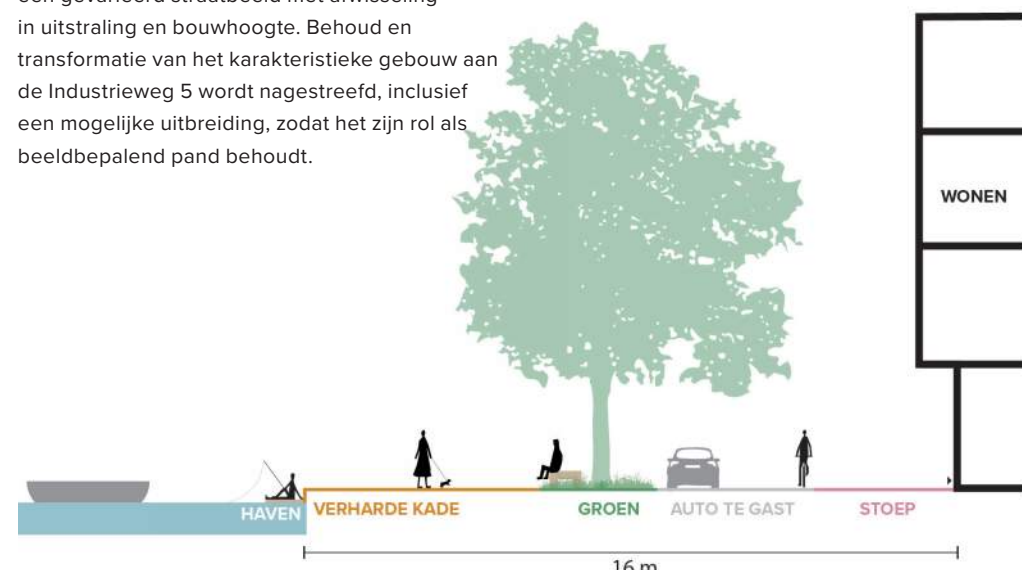
De Havenkade vormt het sluitstuk van de transformatie van de Heemstedse haven tot een levendige, dorpse ontmoetingsplek. Hier ontstaat een kade met een publiek karakter, waar ruimte is voor diverse functies die bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

De programmering van de bebouwing mag gevarieerd zijn, met onder andere ruimte voor horeca, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en woningen. Een combinatie van horeca en werkfuncties wordt als bijzonder waardevol gezien, omdat dit bijdraagt aan een levendig straatbeeld en daghoreca ondersteunt.

De bebouwing borduurt voort op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de plek: een gevarieerd straatbeeld met afwisseling in uitstraling en bouwhoogte. Behoud en transformatie van het karakteristieke gebouw aan de Industrieweg 5 wordt nagestreefd, inclusief een mogelijke uitbreiding, zodat het zijn rol als beeldbepalend pand behoudt.



De Havenkade wordt grotendeels autovrij. Alleen voor laden en lossen is incidenteel verkeer toegestaan. Langs het water kunnen mensen ontspannen op steigers in de zon of onder bomen in de schaduw. Er is ruimte voor zowel openbare verblijfsplekken als terrassen van horecagelegenheden, zodat het water maximaal beleefbaar is voor iedereen.



Principe profiel



Mogelijke toekomstige invulling

Bebouwing

- Industriële sfeer in materialisatie en volume opbouw, en architectuurstijl. (Franse) balkons dragen bij aan contact en levendigheid aan de kade
- Verspringende rooilijn, pandsgewijs, tenminste twee panden per blok
- Basishoogte van 4 lagen met accenten tot 6 lagen
- Streven naar behoud industrieel erfgoed
- Toegangen (steeg of poort) tot binnentuinen voor voetgangers creëren informele routes en vergroten de doorwaadbaarheid van het gebied. Het hele blok woont zo aan de haven



Plint en overgangen

- De plint heeft een hogere verdiepingshoogte dan de bovenliggende verdiepingen
- Niet-woonprogramma: open en uitnodigend naar de straat, gebruik van luifels of terugliggende gevel delen in de plint zorgen voor een gevarieerd beeld, (beperkte) ruimte voor terrassen en uitstallingsruimte direct aan de gevel
- Woonprogramma: voordeuren aan de straat en herkenbare hoofdentrees voor appartementen. Delftse stoep in afwijkende materialisatie in combinatie met plantenbakken, of verhoogde entrees ('loadingdocks') voor een divers straatbeeld. Geen voortuinen



Openbare ruimte

- Verharde kade met trappen en/of steigers met aanlegplekken, industriële materialisatie
- Losse bomen in verharding of groene stroken met kleine bomengroepen (Behoud van zoveel mogelijk gezonde bestaande bomen is een streven)
- Shared space voor voetganger en fietser waar de auto op sommige plekken te gast is. Fietsveilige inrichting met voldoende fietsparkeren als integraal onderdeel van de openbare ruimte.
- Enkele laad/losplekken voor auto's, geen parkeren op straat
- Openbare verblijfsplekken en ruimte voor terrassen



2. Van den Eijndekade

Levendige fietsroute met maatschappelijke functies

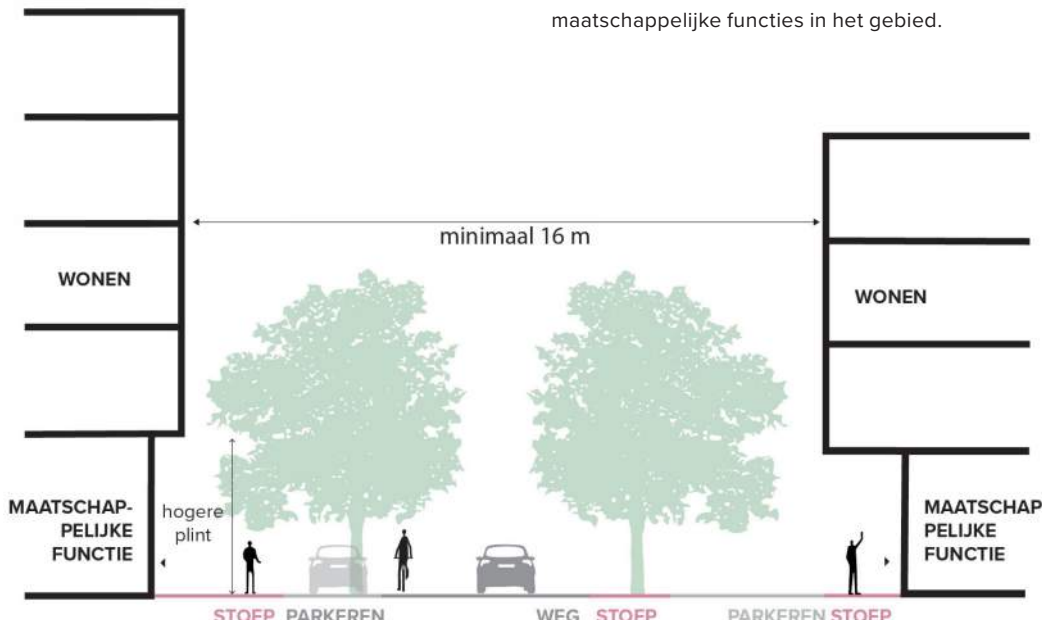
De Van den Eijndekade is nu al een belangrijke fietsroute voor veel bewoners, scholieren en sporters uit Heemstede, die hier dagelijks langsfietsen op weg naar school of sportverenigingen. Deze functie wordt versterkt door de route aantrekkelijker te maken voor langzaam verkeer en te voorzien van meer maatschappelijke en ontmoetingsfuncties in de plinten. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als een gezondheidscentrum, kinderdagverblijf of sportschool.

De bebouwing aan deze route mag een duidelijke stedelijke wand vormen, waarmee grotere en actieve plintfuncties mogelijk worden gemaakt. De bovenliggende woningen profiteren daarbij

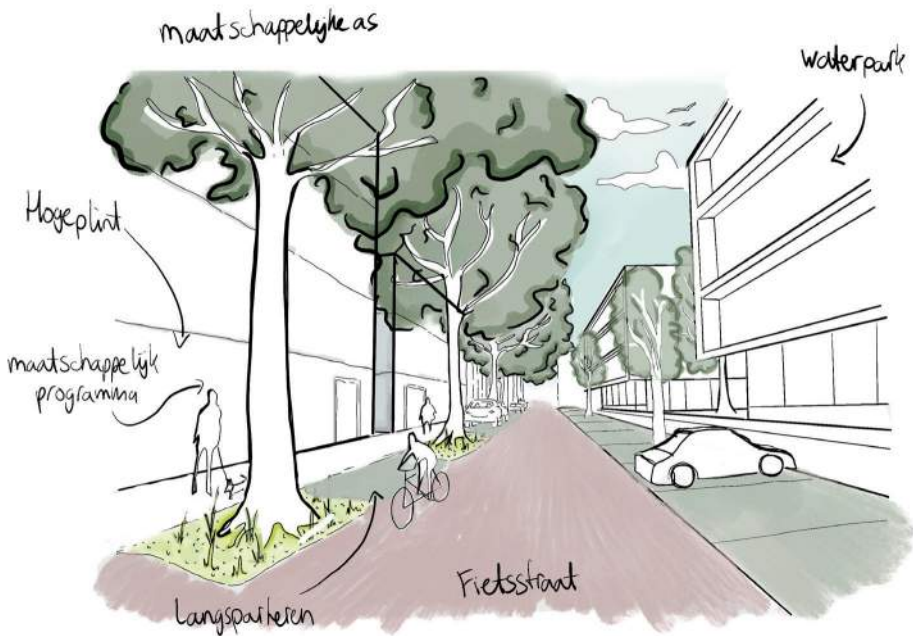


van fraaie zichtlijnen richting het Waterpark. Op de hoek van de van den Eijndekade en de Nijverheidsweg is ruimte voor een hoogte accent dat de kruising markeert en ruimtelijke diepte aan het gebied geeft, zonder daarbij de watertoren te overschaduwen.

De straatinrichting is gericht op comfortabel en veilig gebruik door langzaam verkeer. Het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt en is uitsluitend ondersteunend aan de publieke en maatschappelijke functies in het gebied.



Principe profiel



Mogelijke toekomstige invulling

Bebouwing

- Industriële sfeer in materialisatie en volume opbouw, en architectuurstijl.
- Lange wand bebouwing mogelijk zonder verspringing in de rooilijn, begeleid de weg. Tenminste in 3 panden opgedeeld met variatie in hoogte
- Toegang tot binnentuin voor voetgangers creëert informele route en vergroot de doorwaadbaarheid van het gebied
- Balkons dragen bij aan levendigheid en variatie in de gevels



Plint en overgangen

- De plint heeft een hogere verdiepingshoogte dan de bovenliggende verdiepingen
- Niet-woonprogramma: open en uitnodigend naar de straat, meerdere los toegankelijke functies met een eigen entree
- Woonprogramma: geen wonen in de plint. Herkenbare hoofdentrees voor appartementen op bovenliggende verdiepingen
- Entrees van wonen en werken direct aan de stoep zonder overgangszone



Openbare ruimte

- Deze straat heeft hetzelfde industriële karakter en materialisatie als de haven.
- Het lineaire karakter van deze belangrijke verbinderoute wordt versterkt door de inrichting, er is beperkte verblijfsruimte.
- Bomen in een laanstructuur
- Shared space waar de auto te gast is. Fietsveilige inrichting met voldoende fietsparkeren als integraal onderdeel van de openbare ruimte.
- Beperkt langsparkeren voor bezoekers maatschappelijke programma's
- Informele dwarsverbindingen koppelen het groen in Waterpark aan de binnenzijde van de bouwblokken.

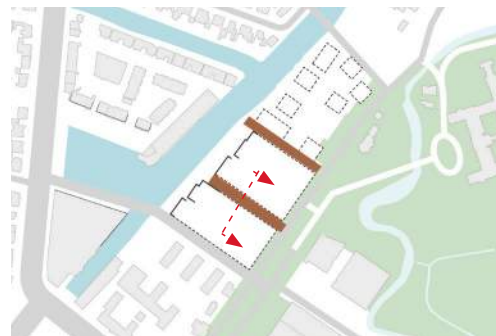


3. De straatjes

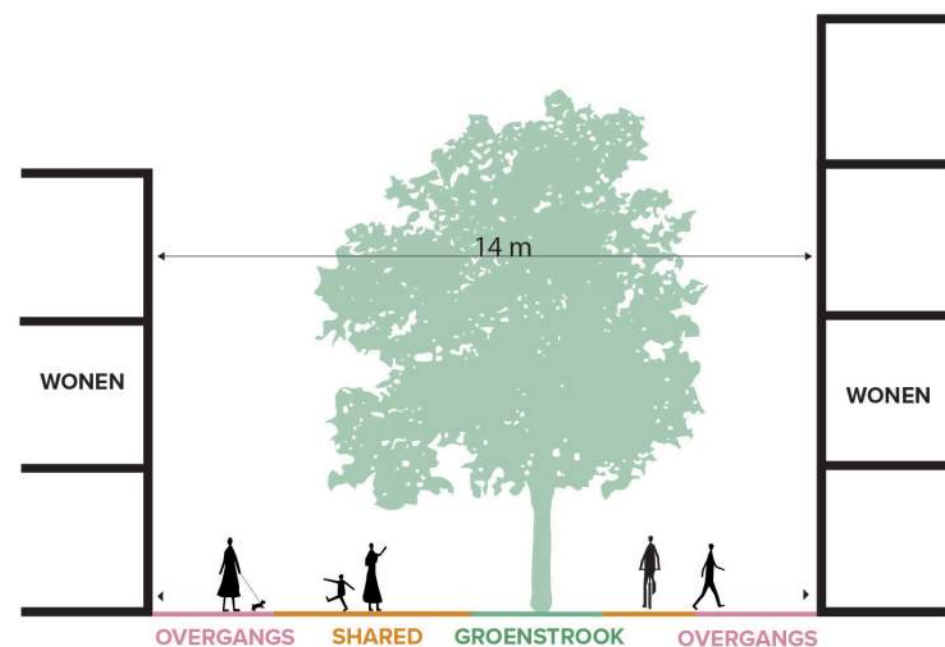
Rustig wonen in de haven

In de smalle straatjes is het rustig wonen met veel groen en behoud van het industriële karakter. Hier speelt het dagelijks leven zich af. Spelende kinderen bij de voordeuren wordt afgewisseld met kleinschalige ateliers of werkruimten aan huis. Er is veel ruimte om het dagelijks leven van binnen naar buiten uit te breiden en de straat een semi-collectief domein te maken.

Bebouwing kent een grote verscheidenheid in korrelgrootte en uitstraling. Centraal in de straat is bebouwing lager dan aan de koppen om goed aan te sluiten op de andere identiteiten.



De straat is ingericht voor spelen en leven op straat, keukenramen en atelierdeuren kunnen open worden gezet. Voetgangers hebben het primaat de auto is te gast. Bomen en groenvakken zorgen voor schaduw, infiltratie en verkoeling. Gevelgroen versterkt het groene karakter.



Principe profiel

Mogelijke toekomstige invulling

Bebouwing

- Industriële sfeer in materialisatie en architectuurstijl
- Een combinatie van oude en nieuwe bebouwing. Pandsgewijze architectuur met kleine tot middelgrote korrelmaat, zodat een intiem en gevarieerd straatbeeld ontstaat
- Stadswoningen 2-3 lagen, soms met een extra opbouw
- Appartementengebouwen tot 6 lagen (als hoogteaccenten op de hoeken)
- Strakke rooilijn. Variatie in balkons, setbacks en raampartijen
- Toegang tot binnentuinen voor voetgangers creëren informele dwarsverbindingen en vergroten de doorwaadbaarheid van het gebied



Plint en overgangen

- Plinthoogte mag variëren
- Niet-woonprogramma: kleine werkruimtes en ateliers in de plint of werken aan huis. Te openen puien/schuifdeuren versterken het industriële karakter van werkplaatsen aan de straat
- Woonprogramma: voordeuren aan de straat en herkenbare hoofdentrees voor appartementen.
- Ruimte voor bewoners om overgangszone in te richten, groene inrichting en gevelbegroeiing integraal meeontwerpen en stimuleren (Delftse Stoep)



Openbare ruimte

- De straatjes hebben hetzelfde industriële karakter en materialisatie als de haven, maar een kleinschaliger en informeel
- Kleine bomen in een groenstrook, in groepjes of los, gevel begroeiing
- Auto niet welkom, wel bereikbaar voor nood- en hulpdiensten
- Shared space voor voetganger en fiets waar de auto te gast is.
- Enkele laad/losplekken voor auto's, geen parkeren op straat

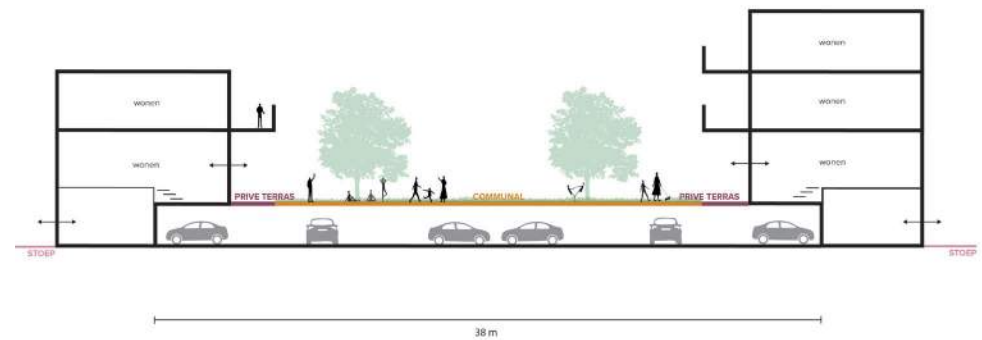
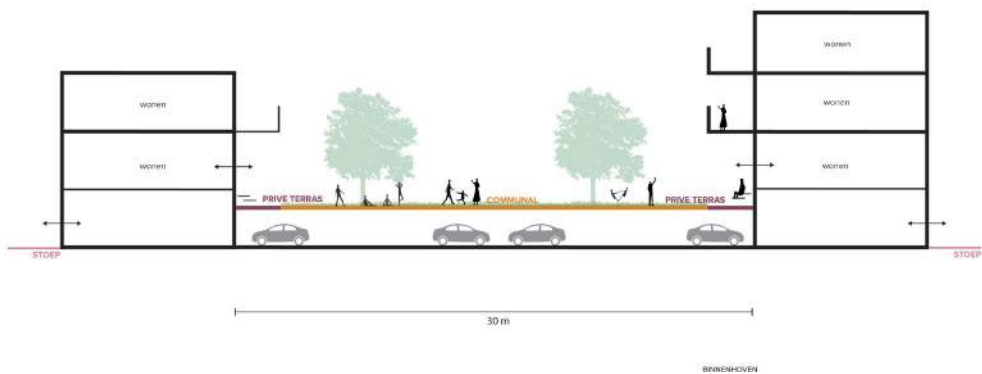


4. Binnenhoven

Functioneel en collectief

In de binnenhoven speelt zich een ander leven af dan op de bruisende kade van de haven. Het is een plek van rust en een plek van ontmoeting tussen bewoners. De binnentuin is een collectieve plek voor de bewoners met privé terrassen, balkons en leefgalerijen waar bewoners dagelijks een praatje met elkaar maken. Informele routes door de binnenhoven zorgen ervoor dat de bewoners in alle richtingen door het gebied heen kunnen bewegen en de binnenhoven ontmoetingsplekken voor de hele buurt worden.

De binnenhoven hebben een groen karakter. Auto's zijn geparkeerd onder een groen dak of kwalitatief dek met verblijfsfuncties en groen.



Principe profiel optie A

Principe profiel optie B

Bebouwing

- Aan de binnenzijde van de blokken voert het wonen de boventoon, het is een plek voor rust en met een collectief karakter.
- De gebouwen rondom de binnentuin creëren een rustig binnengebied door meer samenhang te vertonen met elkaar.
- Hier is ruimte voor balkons en leefgalerijen.
- Toegangen tot binnentuinen voor voetgangers creëren informele dwarsverbindingen en vergroten de doorwaadbaarheid van het gebied



Plint en overgangen

- Collectiviteit bij ontsluiting, bijvoorbeeld met ontmoetingsruimtes of brede leefgalerijen
- Zicht op de collectieve binnentuin
- Woningen die grenzen aan de collectieve binnentuin hebben voldoende privacy door een ontworpen oplossing naar hun privé terras/tuintje. Geen schuttingen



Buitenruimte

- Groene inrichting stimuleert gemeenschapszin, spelen, tuinieren, verblijven en gezamenlijk beheer
- Parkeren (half) overdekt. Let op: de aanwezigheid van de auto mag niet bepalend worden voor de ruimte
- Bomen in de volle grond of voldoende grondlaag op het dek
- Ruimte voor informele route door het blok

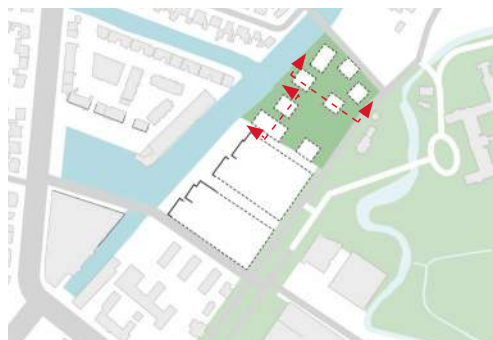


5. Park

Overgang van haven naar polder

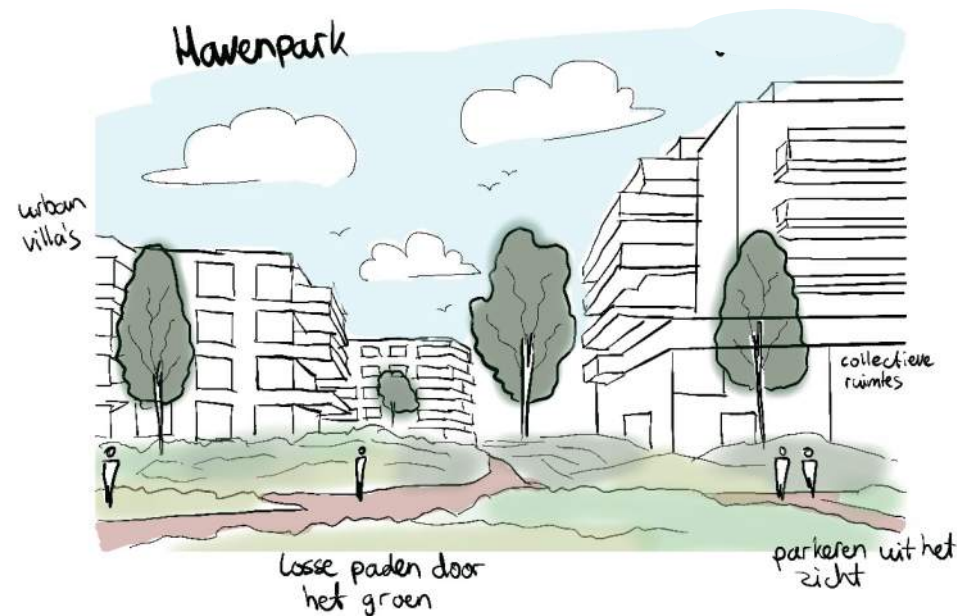
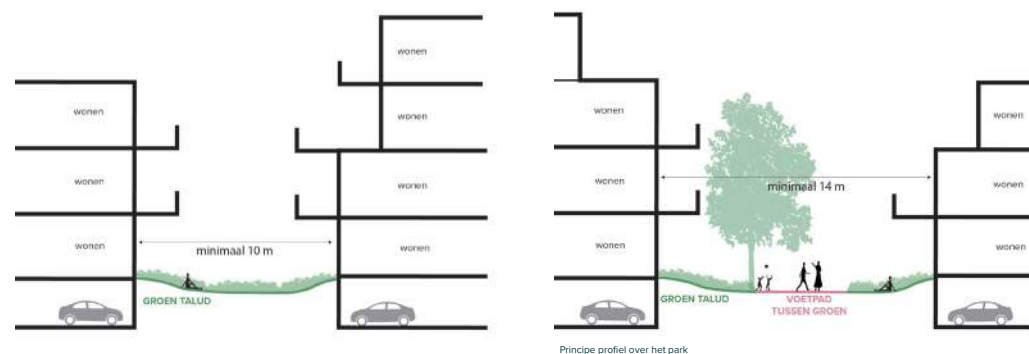
Binnen het groene karakter van 't Groot Clooster en het industriële karakter van de haven ligt een ensemble van alzijdige gebouwen in een groen en informeel park. Hier is ruimte voor spelen en verblijven. Ruimte voor mooie bouwblokken in het groen en aan het water. Steigers en bootjes verlevendigen de oever. Hier begint het landschapspark 't Groot Clooster.

Bebouwing is hoogwaardig en alzijdig. De blokken zijn te gast in het landschap met een openbaar toegankelijk pad. Het geheel voelt als vrij toegankelijk maar op subtiele wijze is privaat en publiek georganiseerd. Een belangrijke zichtlijn is het zicht over de Zandvaart naar de Koepel van Hageveld. Binnen die lijn is de hoogte beperkt. Daarnaast zijn er doorzichten vanaf de Nijverheidsweg naar het water om de beleving van het water in het gebied te vergroten.



Langs de Nijverheidsweg is sprake van een overgangszone ten opzichte van het naastgelegen Hageveld, met daarin lagere bebouwing.

Tevens zijn blauwe structuren denkbaar als alternatief of in aanvulling van de groene structuren in dit gebied



Mogelijke toekomstige invulling
kaders Havenpark

Bebouwing

- In dit gebied is het groen leidend en voegen de gebouwen zich daarnaar, als urban villa woonblokken van 4-5 lagen hoog, soms naar 6 lagen
- Verborgens parkeren, bij voorkeur half-verdiept
- Gebouwen zo gepositioneerd dat er vanuit de woningen veel doorzichten naar het aangrenzende water en landschap zijn



Plint en overgangen

- Hier enkel wonen in de plinten
- Alzijdige blokken met terrassen en balkons grenzend aan de openbare ruimte aan alle zijden
- Herkenbare hoofdentrees, maar geen privé voordeuren in de plint
- Privé buitenruimtes op maaiveld zijn beperkt en kennen maximaal een half hoge erfafscheiding om doorzichten in het gebied te bevorderen. Hoogte verschillen zijn een middel om de privacy te vergroten



Openbare ruimte

- Een parkachtig landschap met een open en luchtig karakter dat doorzichten naar het water geeft.
- Groene oevers
- Losse paden vloeien tussen de woonblokken door
- Parkeren uit het zicht
- Elementen die gebruik van het water en de waterkant stimuleren

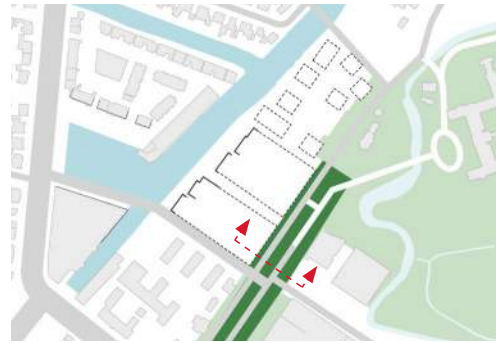


6. Nijverheidsweg

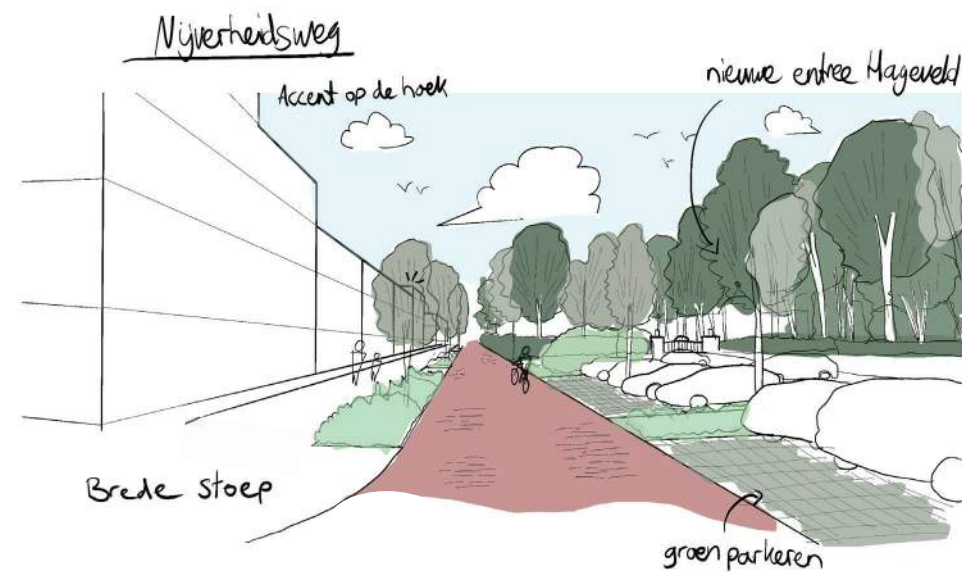
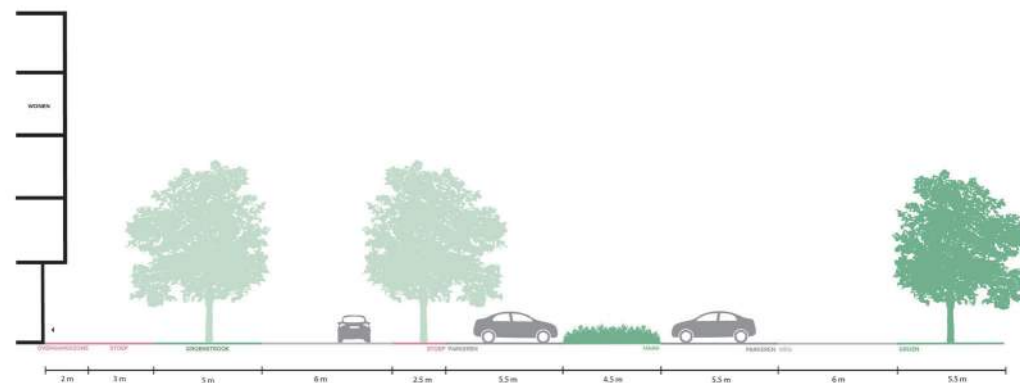
Overgang tussen industrie en woongebied

Vroeger lag de entree van het klooster aan de Cruquiusweg. Dit was een lange prominente laan met lange bomenrijen. Met de ontwikkeling van industrie is de entree van het klooster naar achter geschoven. De bomen op de Nijverheidsweg zijn er nog, maar er is heel veel parkeren bij gekomen. Dit parkeren is op openbaar terrein, maar wordt gebruikt door de bedrijven die aan de Nijverheidsweg zitten. Naast de entree van Hageveld vormt deze weg ook de hoofdentree van het Havenkwartier. Met lange bomenlanen en brede stoepen is het een fijne overgang tussen industrie en woongebied.

De Nijverheidsweg wordt een woonstraat waar naarmate je meer naar Hageveld de bebouwing steeds openener wordt. Met name bij de hoek Kwakelpad Nijverheidsweg geeft dit meer overzicht en veiligheid op de kruising voor fietsers.



Een kans op de rand van het plangebied is om te onderzoeken of de entree van Hageveld via de oprijlaan zichtbaarder kan worden en meer aanzien kan krijgen.



Principe profiel

Mogelijke toekomstige invulling

Bebouwing

- Industriële sfeer in materialisatie en architectuurstijl
- Variërende hoogte van 3-6 lagen met accent tot 6 lagen op de kruising met de Van den Eijndekade.
- Doorlopende rooilijn die de weg begeleid wel opgedeeld in verschillende panden met variatie in hoogte en verschijningsvorm
- Hoekpanden met een verbijzondering
- Toegang tot binnentuin voor voetgangers creëert informele route en vergroot de doorwaadbaarheid van het gebied



Plint en overgangen

- Brede openbare stoep met kleine overgangszones naar bebouwing
- Gezamenlijke entrees van appartementengebouwen en individuele entrees van de grondgebonden woningen.
- Extra aandacht voor de entrees naar parkeren, als integraal onderdeel van de architectuur



Openbare ruimte

- Lange bomenrijen in doorlopende groen stroken voor nieuwe grandeur van Hageveld en Havenkwartier
- Brede openbare stoep
- Tussen de bomen wordt er geparkeerd in het groen.
- Waterdoorlatende bestrating.



Hoofdstuk 4

Vervolg



Met het afronden van de Nota van Uitgangspunten is een belangrijke stap gezet in het proces tot de herontwikkeling van het Havenkwartier.

4.1 Aandachtspunten

Voorliggend Concept NvU is een ruimtelijk kwalitatief kader. Voor de verdere uitwerking is breder gemeentelijk beleid ook van toepassing. Daarvan staan hier de belangrijkste aandachtspunten op een rij.



Woningbouw

- Toevoegen van ca. 250 woningen in verschillende segmenten en typologieën een verdeling van 30% sociaal, 36% betaalbare koop of middenhuur en 34% vrije sector, conform de Woonvisie 2023 (zorggeschikte woningen, nul-treden woningen)
- Naast de ca. 250 woningen een bijdrage leveren aan voldoende woonoplossingen voor de specifieke doelgroepen die zijn genoemd in het Beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning 2025 – 2028. (kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid, kleinschalige woonvoorzieningen voor kwetsbare jeugd en noodopvang voor economisch daklozen).
- Mogelijk bijdrage leveren aan taakstelling opvang
- Mogelijkheden om blokken individueel te ontwikkelen rekening houdend met bestaande perceelsgrenzen.
- Aansluiten bij de ambities uit het convenant ‘Toekomstbestendig woningbouw MRA’ (circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit) en deze verder verankeren
- Vernieuwende gebouwen passend bij het industriële verleden



Groen, water en landschap

- Het landschap van ‘t Groot Clooster beter verbinden aan het dorp
- De nabijheid van groen en water benutten om de leefbaarheid in het gestapeld woongebied te versterken
- Versterking van groene en ecologische netwerken
- Water en bodem sturend
- Toegankelijk maken van de groene structuren en oevers
- Versterken positie rijks cultureel erfgoed Hageveld
- Natuurinclusief bouwen
- Eenheid in de openbare ruimte
- Water als openbare kwaliteit



Economie en circulair

- Vernieuwen werklocaties in en rondom het Havenkwartier.
- Met nieuwe werkmilieus en programmering werkplekken bieden voor Heemstedse inwoners
- Streven naar gemixte werkmilieus waar werken samengaat met wonen, gezondheid, horeca, sport.
- Ruimte voor energie en warmtetransitie
- Aansluiten bij de ambities uit het convenant ‘toekomstbestendige woningbouw MRA’ (circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit)
- Behoud industrieel erfgoed en de identiteit van de voormalige werkhaven



Recreatie

- Bijdrage leveren aan haven als bestemming voor heel Heemstede
- Versterken van de openbare verblijfsplekken aan de haven
- Recreatieve ligplaatsen mogelijk maken



Uitvoerbaar en haalbaar

- Een kader waarbinnen de markt zelf de uitvoering kan regelen
- Verschillende ontwikkelsnelheden faciliteren
- Ruimte voor typologiën waarbinnen sociaal programma haalbaar is
- Openbare ruimte toegankelijk voor hulpdiensten
- Inpassing van energie- en warmte infrastructuur

Mobiliteit

- Een gebied ontwikkelen en ontwerpen langs de principes van STOMP (Stappen, Trappen, OV, deelMobiliteit en Prive auto)
 - Profiteren van de nabijheid van H-OV halte Wipperplein en het voorzieningen cluster aan de Binnenweg
 - Parkeerbehoefte vaststellen conform de Parkeervisie Heemstede. Waarbij rekening wordt gehouden met:
- De juiste parkeerder op de juiste plek
 - Parkeeroverlast en/of onveilige situaties voorkomen
 - Een duidelijk parkeerregime
 - Nieuwe parkeernormen afstemmen op de locatie, doelgroep en functie
 - Autoluwe straten in het havengebied
 - Parkeren gebeurt uit het zicht op eigen kavel
 - Beperkt straat parkeren beschikbaar in het zuidelijk deelgebied aan de Nijverheidsweg



HOV-halte
Wipperplein

Fietsstraat

Ontsluiting
parkeren

Parkeren uit het
zicht



4.2 Ontwikkeling van de concept-NvU

Sinds de ontwikkeling van Waterpark en Havendreef heeft de gemeente ingezet op versterking van de haven. In dit kader is er in het Havenlab met inwoners gepraat over de toekomst van de haven.

In het verlengde van het Havenlab melden ook enkele eigenaren zich al in 2017 met het initiatief om het gebied ten oosten van de haven te herontwikkelen naar woningbouw. Zij stelden een concept-plan op en organiseerden eigen participatieavonden om draagvlak te krijgen voor hun plannen.

De gemeente heeft in 2020 een eerste NvU opgesteld. Daarbij is aangestuurd op integrale planvorming voor het gehele gebied vanuit de eigenaren zelf. De NvU 2020 was daarom enkel een uitgangspunten opsomming zonder ruimtelijk programmatisch vooronderzoek. Daarbij was met name de verkeersafwikkeling en integrale ontwikkeling een belemmering voor de eigenaren.

In 2023 heeft de gemeente een nieuwe proces aanpak gekozen. Besloten is actief de regie te pakken en in dialoog te gaan met de eigenaren. In verschillende overleggen met eigenaren is de nu voorliggende concept-NvU opgesteld. De gemeente ziet voor eigenaren van percelen in het Havenkwartier en de markt, voldoende mogelijkheden om tot planvorming te komen en initiatieven uit te werken. Daarbij is het denkbaar dat met name groene en blauwe structuren tegen elkaar uitwisselbaar zijn. Het woningbouwprogramma van tenminste 250 reguliere woningen conform de Woonvisie 2023 is daarbij leidend in combinatie met het bouwen van voldoende woon-zorg woningen en woningen voor specifieke doelgroepen conform het vigerende beleid. Gemeente en initiatiefnemers werken planvorming gezamenlijk verder uit in de periode van participatie en opstellen ontwerp-omgevingsplan voor dit gebied.

In de tabel op de volgende pagina staat aangegeven hoe deze concept-NvU zich verhoudt tot het eerder opgestelde Concept-NvU uit 2020.

	Uitgangspunt 2020	Beoogd uitgangspunt 2023	concept-NvU 2025
1	Eén ruimtelijk kader in de vorm van een omgevingsplan	Gebiedsvisie nader uit te werken in omgevingsplannen.	Duidelijke visie voor heel het Havenkwartier, kaders op basis waarvan individuele plotuitwerking mogelijk is. (Definitieve NvU is onderlegger voor Omgevingsplan)
2	Gefaseerd uitvoeren is desgewenst mogelijk.	Gefaseerd uitvoering toestaan op basis van duidelijke kaders aan de voorkant.	Duidelijke visie voor heel het Havenkwartier, kaders op basis waarvan individuele plotuitwerking mogelijk is.
3	De maximale capaciteit van de omliggende kruispunten leidend in de ruimtelijke afweging	De kruispunten en wegvakken van de N201 in Heemstede dienen zodanig heringericht te worden dat voor het (boven) lokale verkeer, het gebied Havenkwartier, scholencomplex Hageveld, sportvelden, Meermond, Herenboeren en bedrijventerrein nu en in de toekomst goed en veilig bereikbaar blijven.	Regionaal mobiliteitsonderzoek naar de N201 en oplossingen in het kader van Gebiedsvisie 't Groot Clooster.
4	Het kan niet zo zijn dat de aanwezige 'ruimte' totdat de maximale capaciteit van de omliggende kruispunten is bereikt, geheel ten goede komt aan een deelontwikkeling in het plangebied.	Een mobiliteitsonderzoek geeft een zicht op de totale verwachte verkeersproductie en belasting van de kruispunten op de N201. Daarmee wordt rekening gehouden ongeacht of het gebied uiteindelijk gefaseerd gaat transformeren.	Regionaal mobiliteitsonderzoek.
5	Beoordeling van de parkeerbehoefte in het kader van de ruimtelijke afweging hanteren wij de meest recente nota parkeernormen	Een goede belangenafweging maken tussen de diverse beleidsonderdelen zonder één ruimtevrager op voorhand prioriteit te geven. Deze afweging (mede) maken op basis van de herijkte parkeernormennota, waarin rekening wordt gehouden o.a. met de motie 'parkeer de norm'	Een gebiedsprogrammering met de nadruk op gestapelde woningbouw, waarbij een lagere parkeerbehoefte valt te verwachten. En tevens een gebieds inrichting vanuit het STOMP principe.
6	De plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerrein' zijn leidend.	Door gezamenlijk een visie voor het gebied op te stellen, het reken- en tekenproces te doorlopen en nieuwe planologische kaders op basis van die uitkomsten op te stellen worden de juiste voorwaarden en mogelijkheden voor transformatie gecreëerd	In afstemming met eigenaren in het gebied gekomen tot de scope en inhoud van de concept-NvU.
7	Bij een transitie naar woningbouw moet er tevens ruimte geboden worden aan bedrijfsactiviteiten	Bij een transitie naar woningbouw ruimte bieden voor bedrijfsactiviteit afkomstig uit het Havenkwartier in de omgeving van het Havenkwartier (bijv. Cruquiusweg)	In het eindbeeld van de concept-NvU wordt een gemixt woon-werk milieu gestimuleerd. Bovendien is binnen de gestelde kaders individuele ontwikkeling mogelijk. Daarmee is evenzo individuele voorzetting van de activiteiten in het gebied ook mogelijk.

Tabel met inzicht in de voornaamste procesmatige wijzigingen tav de Concept NvU Havenkwartier

Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Gemeente Heemstede

Disclaimer:

Alle afbeeldingen zijn indicatief om opzet, structuur, schaal en identiteit te duiden. Ze zijn niet
maatvast, tenzij uitdrukkelijk maatvoeringen zijn vermeld.

Gemeente Heemstede

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede

ECHO urban design

Vijverhofstraat 47
3032 SB Rotterdam

Versie 7 oktober 2025

Team

Annika Goede
Reinier Kalt
Pim Wagemakers
Ronald van der Aar

Team

Koen de Boo
Esmee Bais
Rick Schoonderbeek
Lisanne Riksen

ECHO



ECHO

