TOELICHTING

PROJECT	Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0377.DIRKBAKKERLAAN14-VA01
DATUM	2 februari 2018

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Toelichting			5
Hoofdstuk 1	Inleiding		6
	1.1	Aanleiding planherzienning	6
	1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	6
	1.3	Totstandkoming van het plan	7
	1.4	Opzet van het bestemmingsplan	8
	1.5	Projectplan	9
	1.6	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving		14
	2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	14
	2.2	Functionele structuur	15
Hoofdstuk 3	Beleidskaders		16
	3.1	Rijksbeleid	16
	3.2	Provinciaal beleid	19
	3.3	Regionaal beleid	20
	3.4	Hoogheemraadschap beleid	20
	3.5	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving		25
	4.1	Stedenbouwkundig plan	25
	4.2	Programma	26
	4.3	Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden		29
	5.1	Milieu	29
	5.2	Externe Veiligheid	38
	5.3	Water	39
	5.4	Archeologie	41
	5.5	Cultuurhistorie	43
	5.6	Natuurwaarden	44
	5.7	Milieueffectrapportage	45
	5.8	Duurzaamheid	46
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving		48
	6.1	Juridische planopzet	48
	6.2	Bestemmingsmethodiek	48
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid		51
	7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
	7.2	Handhaving	52
	7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
	7.4	Participatietraject	52
	7.5	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
	7.6	Zienswijzeprocedure	53

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Natuurwaardenonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherzienning

Aan de Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 wordt ter plaatse van het voormalige garagebedrijf inclusief showroom woningbouw beoogd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Bloemendaal 2012 is wonen ter plaatse van het bedrijf op de begane grond niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum van Bloemendaal en betreft het kavel aan de Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 (kadastrale gemeente Bloemendaal, sectie A, perceelnummer 10645). Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de kadastrale kaart.

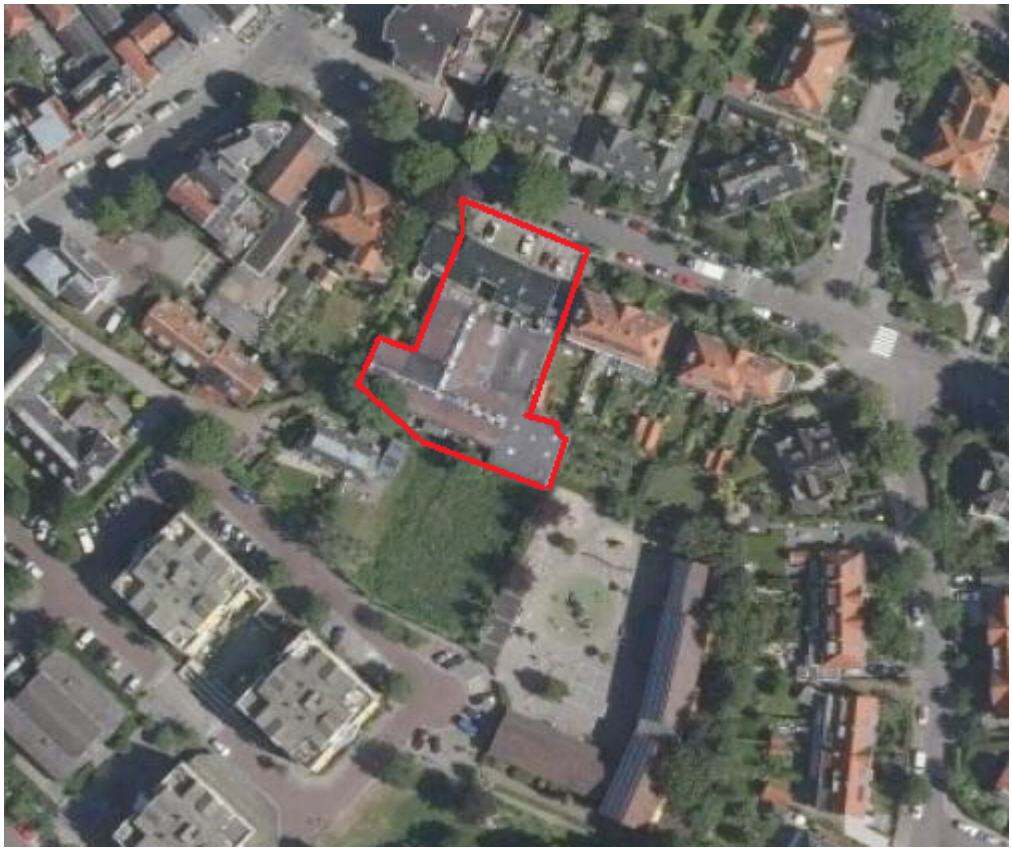
Figuur 1.1 Kadastrale aanduiding plangebied (Uitsnede uittreksel Kadaster)

Op het kavel was in de voormalige situatie een garagebedrijf met showroom (Dr. Dirk

Bakkerlaan 16) en kantoor gevestigd. Het kantoor stond in dienst van het garagebedrijf met showroom. In de showroom vond verkoop van auto's dakkoffers, velgen et cetera plaats. Daarnaast is op huisnummer 14 en 18 respectievelijk een appartement en een bovenwoning aanwezig. De projectlocatie ligt in een rustige groene woonwijk waartussen enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals de Josephschool (basisschool), aanwezig zijn. De projectlocatie wordt begrensd door:

- Dr. Dirk Bakkerlaan aan de noordzijde;
- woning aan Dr. Dirk Bakkerlaan 12 aan de westzijde;
- woning aan Dr. Dirk Bakkerlaan 28 aan de noordoostzijde;
- De Josephschool aan de zuidoostzuide;
- woning aan Bloemendaalseweg 133.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven in het rood.



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012', voor zover dat plan betrekking heeft op de gronden van Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 .

1.3 Totstandkoming van het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling betreft het wijzigen van bouw- en functiemogelijkheden. Het plan heeft betrekking op de gronden Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Bloemendaal, sectie A, perceelnummer 10645.

Naar aanleiding van de beoogde bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf met showroom en bovenwoningen, gevestigd aan de Doctor Dirk Bakkerlaan 14 – 18 te Bloemendaal bestaat de wens om het perceel te transformeren naar een woningbouwlocatie. Hiertoe is

een principeverzoek ingediend waarop op 23 juni 2016 een collegebesluit principeverzoek (kenmerk: 2016021208) vanuit de gemeente Bloemendaal is genomen. Dit collegebesluit is startpunt geweest om, in samenspraak met de buurt en nauw overleg met de ambtelijke disciplines, te komen tot een afgewogen en passend stedenbouwkundig ontwerp van Mulleners+Mulleners d.d. 17 november 2016 (zie Bijlage 1).

Voor de herontwikkeling zijn diverse varianten onderzocht. Tijdens de reactie op het principeverzoek, buurtconsultaties (als onderdeel van het participatietraject (zie paragraaf 8.4) en economisch klankbord, bleek al snel dat grondgebonden woningen in een klassieke uitstraling en ingepast in de bestaande structuur het best haalbare en wenselijke plan zou zijn. Naar aanleiding van de inbreng in het participatietraject, is de ontwikkelende partij tot een consensus gekomen met de omgeving en zijn de plannen op zo'n manier aangepast dat nu wordt voorzien in zes grondgebonden woningen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal' 2012, de Grootschalige BasisKaart Nederland (GBKN) en luchtfoto's is dit bestemmingsplan opgesteld.

Het concept ontwerpbestemmingsplan zal naar overleginstanties worden verstuurd voor advies. Hieronder vallen instanties zoals het Hoogheemraadschap en de Provincie Noord-Holland wiens belangen mogelijk in het geding zijn binnen het plangebied. De overlegreacties worden samengevat en beantwoord in de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid en indien gewenst verwerkt in het plan. Daarnaast zijn de overlegreacties toegevoegd in de bijlage.

De volgende fase is het verwerken van het concept ontwerp tot een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze zal na vaststelling door de gemeenteraad in procedure worden gebracht, waarop vervolgens beroep mogelijk is volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Leeswijzer

Deze toelichting begint met een aantal algemene planaspecten gevolgd door een toetsing van het initiatief aan het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 2). Daarna volgt een gebiedsomschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 3) en het vigerende beleidskader waar rekening mee moet worden gehouden in het bestemmingsplan (hoofdstuk 4). Vervolgens vormt hoofdstuk 5 de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van milieu, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie. Hierna worden in hoofdstuk 6 (Planopzet) de ontwikkelingen beschreven en een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. In hoofdstuk 7 tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het traject van inspraak en overleg.

1.5 Projectplan

Het plan gaat uit van de realisatie van maximaal zes grondgebonden woningen. Aan de dr. Dirk Bakkerlaan worden vier statige herenhuizen gerealiseerd. In het binnen gebied worden twee koetshuizen beoogd.

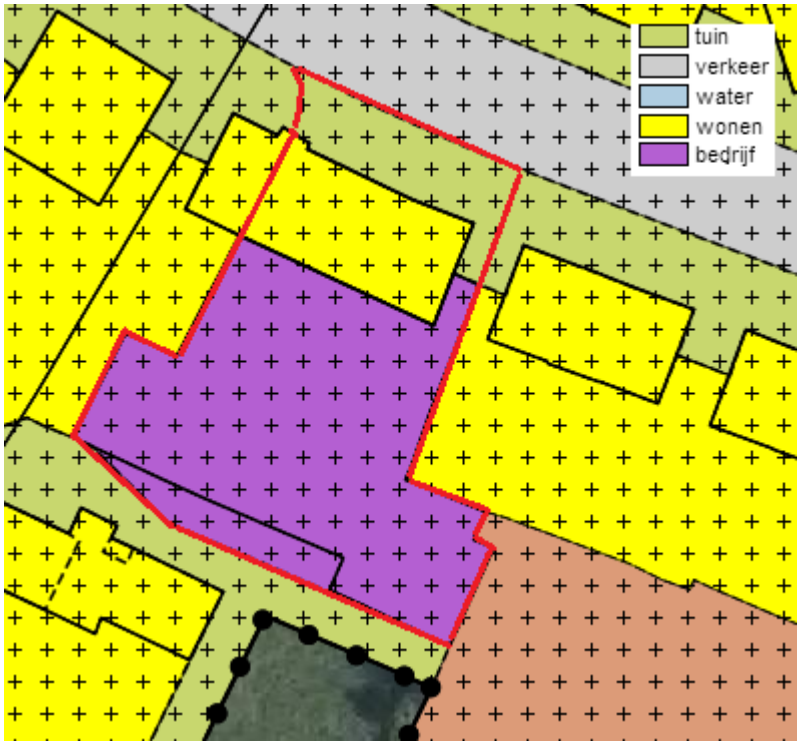
Aan de achterzijde van de toekomstige bebouwing (zuidzijde) worden bergingen, garages, parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is een plattegrondtekening opgenomen van de beoogde toekomstige situatie.

Figuur 1.3 Stedenbouwkundig plan (Mulleners+Mulleners d.d. 17 november 2016)

Het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is op 18 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal.

1.6 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' vastgesteld op 11 juli 2012. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan voor het deel dat op onderstaande verbeelding is omkaderd in het rood.



Figuur 1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012' (ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'bedrijf'
- Enkelbestemming 'Tuin' met functieaanduiding specifieke vorm van tuin - 1
- Enkelbestemming 'Bedrijf'
- Dubbelbestemmig 'Waarde – Archeologie 4'

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis gebonden beroepen;
c. bestaande, vergunde zwembaden en tennisbanen;
d. bestaande, onherroepelijk vergunde, naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van meer dan 1 meter;
e. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten.

met daarbij behorende:

f. tuinen, terreinen en erven;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. per perceel maximaal één ontsluiting voor autoverkeer, mits daarvoor een vergunning op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening is verleend.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Daarnaast mogen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte niet worden overschreden. In dit geval bedragen de maximale bouw- en goothoogte respectievelijk 11 en 6 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van gronden met een woonbestemming geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
c. de bouwhoogte van toegangshekken die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag ten hoogste 1,50 m bedragen.
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.
f. de bouw van open zwembaden is niet toegestaan;
g. de bouw en aanleg van tennisbanen is niet toegestaan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. erkers bij woningen;
d. bestaande vergunde zwembaden;
e. bestaande, onherroepelijk vergunde, naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van meer dan 1 meter;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' bij tussenwoningen zonder achterpad zijn de gronden tevens bestemd voor fietsenbergingen.

met daarbij behorende

g. (toegangs)paden;
h. per perceel ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw;
i. per perceel één ontsluiting voor autoverkeer.

Gebouwen

Ter plaatse van de "specifieke vorm van tuin - 1" mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van niet meer dan één fietsenberging per tussenwoning waar geen achterpad aanwezig is, waarbij:

a. de grondoppervlakte maximaal 5 m² mag bedragen;
b. de bouwhoogte ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
c. tussen het bouwwerk en de weg een groenbuffer dient te worden gerealiseerd waarvan de breedte minimaal 0,5 m dient te bedragen;

Een erker mag worden gebouwd aan de voor- en de zijgevels van een woning, mits:

a. de erker maximaal 1,00 m voor de voorgevel uitsteekt;
b. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m2 bedraagt;
c. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, dan wel de hoogte van de 1e bouwlaag;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de gronden met een tuinbestemming geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
c. de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m

bedragen.
d. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
e. de bouw van overkappingen is niet toegestaan.
f. de bouw van zwembaden niet is toegestaan;
g. de bouw en aanleg van tennisvelden niet is toegestaan.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en/of terreinen ten behoeve van:

a. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

Gebouwen

De gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak.Daarnaast mogen de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte niet worden overschreden. In dit geval bedragen de maximale bouw- en goothoogte beide 4 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de gronden met een bedrijfsbestemming geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
c. de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
d. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Waarde - Archeologie 4

a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden.
b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Daarnaast is het verboden op deze bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 50 cm:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is

vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.50 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
d. het omzetten van grasland in bouwland;
e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van bos of boomgaard;
g. verlagen van het waterpeil;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt en de betreffende leiding geen vervanging is van een reeds aanwezige leiding;
k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

Conclusie

Het initiatief is gedeeltelijk in strijd met de vigerende planologische regeling.Wonen is geen toegestane functie binnen de bestemming 'Bedrijf'. De maximale bouw- en goothoogte binnen deze bestemming worden eveneens overschreden. Daarnaast dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm worden gerealiseerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de jaren '30 van de vorige eeuw het gehele terrein is opgehoogd tot maximaal een meter. Binnen deze laag worden geen archeologische sporen verwacht. Om deze planologische strijdigheden op te heffen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De locatie Dr. Dirk Bakkerlaan 14 – 18 is gelegen aan het begin van de Dr. Dirk Bakkerlaan, vrijwel direct tegen het centrum van Bloemendaal aan, te midden van jaren ’20 en jaren ’30 woonbebouwing. De achterzijde van het perceel grenst aan het ‘Landje van Riessen’.

In de jaren ’30 van de vorige eeuw werd aan de Dr. Dirk Bakkerlaan een autoshowroom met garage en een tweetal bovenwoningen gerealiseerd met daarbij een pompstation. In 1961 volgde de eerste uitbreiding met opslag en sanitaire ruimte in het zuidoosten en in 1988 de laatste uitbreiding middels het overkappen van de buitenplaats en wasruimte tegen het perceel met huisnummer 28 aan.

In de beginjaren was er nog veel bedrijfsactiviteit ook op omliggende percelen (met name blekerijen en smederijen). De laatste decennia is de bedrijvigheid rond de locatie sterk afgenomen en is de garage en showroom feitelijk nog het enige bedrijf van significante omvang op locatie.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt te midden van een woongebied met aan de zuidoostzijde een enkele maatschappelijke functie (basisschool De Joseph). Het woongebied bestaat uit compacte dorpse bebouwing (voornamelijk in rijwoningen (kleinschalig) en twee-onder-één-kap-woningen).

In juli 2017 zijn er twee bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd over het opstellen van een stedenbouwkundig perspectief voor de Martin Schilder Garage, Landje van Van Riessen en Bispinckpark. Tijdens deze bijeenkomsten bleek dat de omgeving weinig bezwaar heeft tegen het plan voor de Martin Schilder Garage. Voor dit plan is door de ontwikkelaar dan ook veel tijd besteed aan participatie. Ook bleek uit de eerste ruimtelijke verkenningen (plannen die zowel door omwonenden zijn ingediend als de ruimtelijk analyse van de ambtelijke ondersteuning) dat er weinig tot geen bezwaar tegen het Martin Schilder Garage plan is. De onderzochte mogelijkheden op het landje van Van Riessen zijn goed inpasbaar naast het plan van de Martin Schilder Garage. Zodoende heeft het plan voor de Martin Schilder Garage toch voortgang gekregen. De samenhang tussen de drie gebieden, en dan vooral de aansluiting van het plangebied op het Landje van Van Riessen blijft van belang. Deze aansluiting is dan ook een eis bij de verdere ontwikkeling van het Landje van Van Riessen.

Tussen beide percelen is sprake van ongeveer een meter hoogteverschil, dit omdat in het verleden het perceel van het garagebedrijf is opgehoogd naar de hoogte van de Dr. Dirk Bakkerlaan. Dit is niet zonder reden gedaan. De grondwaterstand is namelijk vrij hoog in dit deel van Bloemendaal-Dorp. Om die reden is het ook niet verstandig om het perceel van de Martin Schilder Garage af te graven naar niveau van het Landje van Van Riessen. De toekomstige bebouwing zal dan zonder twijfel te maken krijgen met (grond)wateroverlast.

Om de huidige peilmaten te bepalen hebben we de NAP hoogte van de huidige vloer van de woningen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan (2.02 m + NAP) en de NAP hoogte van de vloer van de garage (1.74 m + NAP) genomen als peil in het bestemmingsplan. Op het plangebied van de Martin Schilder Garage loopt het perceel dus naar achteren toe licht af. Dit komt de aansluiting op het Landje van Van Riessen ten goede. Door het opnemen van het NAP als peilmaat zal de nieuwe bebouwing niet hoger worden dan de bestaande bebouwing op het perceel.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied komen naast de hoofdbestemming 'Wonen' ook de bestemming 'Tuin'. Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Bloemendaal 2012', geldt voor de directe omgeving van het plangebied eveneens hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Dit maakt het een rustige en groene woonomgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota "Anders omgaan met water" (2000)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21ste eeuw" (2000) onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een "watertoets" voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt.In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met water. In paragraaf 5.3 Water is de watertoets opgenomen.

3.1.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. In het

- Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;

- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

3.1.3 Nationaal bestuursakkoord Water

In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) het Bestuursakkoord Water (BAW) ondertekend.

Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:

- veiligheid tegen overstromingen
- een goede kwaliteit water
- voldoende zoet water.

De vijf partners willen dit bereiken door doelmatiger te werken, dat wil zeggen: goede kwaliteit tegen lagere kosten en minder bestuurlijke drukte. Noodzakelijke investeringen leiden daardoor niet tot sterke stijging van de lokale lasten voor burgers en bedrijven. De partners streven daarnaast ook naar doelmatigheid, door met minder kosten en minder bestuurlijke drukte de werkzaamheden te verrichten.

In 2013 en 2016 hebben evaluaties van het BAW plaatsgevonden. Uitkomsten hiervan is dat op één na alle acties uit het BAW zijn uitgevoerd of niet meer relevant zijn als gevolg van verdere beleidsontwikkeling. Alleen de actie over het bereiken van de doelmatigheidswinst loopt nog door tot 2020. Hiervan wordt overigens wel gesteld dat de voortgang voor het behalen van de afgesproken doelmatigheidswinst van € 750 miljoen per jaar vanaf 2020 op koers ligt.

3.1.4 Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

De ontwikkeling die met dit bestemmingplan mogelijk wordt gemaakt betreft transformatie van het stedelijk gebied en is niet in strijd met de nationale belangen op grond van het Barro en de SVIR.

3.1.5 Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag

en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De projectlocatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan 14 – 18 te Bloemendaal. De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal vier extra woningen mogelijk. De functie van de gronden wijzigt van 'bedrijf' naar 'Wonen'. De functiewijziging is als 'zodanig' (gelet op aard en omvang) te beoordelen dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is het beoogde initiatief niet ladderplichtig. Aangezien het plangebied gelegen is binnen bestaand bebouwd gebied, is met name de motivatie van de eerste trede, de actuele regionale behoefte, van belang. Onderstaand worden alsnog de drie afzonderlijke treden van de Ladder doorlopen.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

Het plan voorziet in de toevoeging van maximaal 6 woningen, waarvan twee geschikt voor senioren en vier voor jonge gezinnen. De woningbehoefte wordt aangetoond in de regionale woonvisie (paragraaf 4.3). De voorgenomen typologie van de woningen komt daarnaast overeen met de typologiebehoefte uit de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 4.5.2). Hiermee is aangetoond dat behoefte staat aan de ontwikkeling.

Trede 2: Voorzien behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Er is vastgesteld dat behoefte bestaat aan de woningen. Bij trede twee dient aangetoond te worden dat kan worden voorzien in de behoefte binnen bestaan stedelijk gebied. Uit paragraaf 4.2 is gebleken dat, gelet op de definitie van bestaand stedelijk gebied, het plangebied hier onderdeel van uit maakt. Ook aan de tweede trede van de Ladder wordt voldaan.

Trede 3: Passende ontsluiting

Omdat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, behoeft de derde trede geen nadere motivatie. Passende ontsluiting is met name van belang indien een ontwikkeling plaatsvindt in landelijk gebied. In onderhavige situatie wordt de locatie direct ontsloten door de bestaande infrastructuur.

Conclusie

De drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn doorlopen. Aan alle treden kan worden voldaan, waardoor de Ladder geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie. De meest geactualiseerde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dateert van 1 maart 2017. In de laatste versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening. Zo worden de begrippen bestaand stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling geïntroduceerd:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen met name binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Dit geldt al helemaal voor kleinschalige ontwikkelingen. In de PRV is in artikel 5c hierover het volgende opgenomen:

"*Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie.*"

De gedachte achter artikel 5c is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Het beoogde initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.2 Provinciale Woonvisie

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie “goed wonen in Noord-Holland” vastgesteld. De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod.
2. Voorzieningen in de woonomgeving.
3. Duurzaamheid en transformatie.

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in Regionale actieprogramma's (RAP's). Enkele relevante opgaven voor deze RAP's zijn:

- Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.
- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.
- Stimuleren wonen boven winkels.

- Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor starters.
- Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
- Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

Diverse speerpunten, dan wel opgaven raken het project, in positieve zin. Speerpunten 2, 5 en 6 zijn van toepassing op het project. Met name de twee koetshuizen zijn bestemd voor senioren waarbij alle faciliteiten op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn de woningen vrij indeelbaar waardoor rekening kan worden gehouden met specifieke woonwensen van de kopers.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 RAP 2016 – 2020

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020 (RAP) is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond, in samenwerking met de provincie Noord-Holland. Het RAP is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen.

In het RAP staan afspraken die de gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen. De lokale woningbouwopgave voor Bloemendaal is 590 woningen in deze periode. Op dit moment is er een vastgestelde plancapaciteit van 368 woningen, het voorliggende plan draagt dus bij aan het invullen van de lokale woningbouwopgave.

Het project is in lijn met het provinciale woonbeleid. Dit beleid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.4 Hoogheemraadschap beleid

3.4.1 Keur Rijnland 2015

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om het watersysteem zo optimaal mogelijk te laten functioneren, heeft een waterschap de bevoegdheid, op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen – volgens artikel 1 van de Waterschapswet – de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Ook de Waterverordening Rijnland en het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Rijnland bepalen de kaders.

Naast voornoemde wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. In de Keur zijn de verschillende activiteiten in vier categorieën in te delen:

1. zorgplicht: activiteiten waaraan Rijnland op voorhand geen nadere eisen of voorschriften stelt en het evenmin vooraf toetst, maar alleen in zijn algemeenheid stelt dat dit gedrag niet mag leiden tot nadelige gevolgen voor het watersysteem;
2. algemene regels: activiteiten waarbij weliswaar een bepaald effect op het watersysteem te verwachten valt, maar dit effect is niet zodanig groot dat steeds een individuele toets vooraf noodzakelijk is. Zolang men zich aan bepaalde, algemeen geformuleerde voorschriften houdt, is het risico van het voorgenomen gedrag voor het watersysteem acceptabel.
3. vergunningplicht: activiteiten waarvan het risico zo groot is dat het watersysteem op een nadelige wijze wordt beïnvloed. Voor die activiteiten geldt een verbod om deze zonder vergunning te verrichten; door de activiteiten vooraf te toetsen, stelt Rijnland voorwaarden in een vergunning waaronder deze handelingen mogen worden verricht.
4. absoluut verbod: activiteiten die Rijnland in zijn geheel niet toestaat. Dit komt zeer zelden voor omdat voor bijna elke soort handeling er wel voorwaarden zijn te bedenken die het risico van de voorgenomen handeling minimaliseren of beheersen. Maar, voor sommige handelingen kan dat niet.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Bloemendaal

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. De hoofdlijnen worden onder andere verder uitgewerkt in bestemmingsplannen. Vanaf mei 2010 heeft de visie ter inzage gelegen. Op 27 januari 2011 is de structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Bloemendaal staat bekend om zijn goede ruimtelijke kwaliteit. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen zal kritisch gekeken moeten worden of deze een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid is door zowel het college als de gemeenteraad aangewezen als speerpunt van beleid. Bij alle projecten moeten duurzame oplossingen worden gevonden. In de gemeente zijn door de historische ontwikkeling drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de visie worden voor elke zone de kenmerken, kwaliteiten en het beleid beschreven. Het onderdeel verkeer geldt voor het gehele gebied.

Kust- en duinzone

De continuïteit van het natuurgebied moet worden gewaarborgd. Het landschap mag niet versnipperen en de groene beleving moet versterkt worden. Er moet een gezonde balans blijven tussen extensieve duinrecreatie en intensieve strandrecreatie. De ingangen van het duingebied kunnen gevitaliseerd worden, met aantrekkelijke, kleinschalige horeca en met natuurinfocentra. In het duingebied worden verder geen woningen of voorzieningen toegevoegd. Bloemendaal aan Zee wordt geen nieuwe dorpskern. Het mag zich wel meer onderscheiden van andere nabijgelegen badplaatsen. De architectuur kan verbeterd worden en ook is meer recreatie door het hele jaar heen mogelijk. Behoud van werkgelegenheid is van belang.

Landgoederenzone

De cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten moet behouden blijven. De contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten zijn essentieel voor de zone en kunnen versterkt worden. Bij landgoederen is het beleid gericht op extensieve vormen van recreatie en cultuur, rekening

houdend met de draagkracht van het landgoed. Binnen de strandvlakten wordt gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging en natuurontwikkeling.

Landgoed Elswout is een cultuurhistorisch icoon binnen de metropool regio. De sportvelden worden niet uitgebreid, maar het gebruik kan wel geïntensiveerd worden, eventueel in combinatie met maatschappelijke functies. Binnen de zone zijn twee zoekgebieden voor woningbouw.

Dorpenzone

Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterkt worden. Recreatie binnen de kernen is gericht op kwaliteit en lokaal gebruik. Er komt wel meer ruimte voor lichte horeca binnen de dorpscentra. Onder voorwaarden wordt kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing toegestaan. Ieder dorp krijgt minstens één brede school.

Binnen de zone zijn zes zoeklocaties voor woningbouw: het Haringbuysterrein, rond de Westelijke Randweg en vier locaties in Vogelenzang/Bennebroek.

Verkeer

Binnen de hele gemeente wordt Hoogwaardig Openbaar Vervoer gestimuleerd, vooral naar trekkers en iconen. Busroutes moeten beter aansluiten op de treinstations. Het fietsnetwerk richting kust en binnen de regio moet verbeterd worden vanwege de toenemende recreatieve druk vanuit met name Haarlemmermeer. Bij trekkers en iconen moet voldoende parkeergelegenheid zijn door het jaar heen.

Het strandverkeer door Haarlem kan met verkeersmanagement verbeteren, waarbij ook het knelpunt bij de Zijlweg en een directe verbinding naar de Zeeweg vanaf de Westelijke Randweg kan worden meegenomen. Er wordt onderzocht of de Westelijke Randweg deels ondergronds kan worden gelegd. De gemeente steunt de aanleg van een verbindingsweg tussen de N205 en de N206, ten zuiden van Bennebroek.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt transformatie van een bedrijf naar woningen mogelijk binnen de dorpenzone. Dit is de zone waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen opgevangen dienen te worden, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.2 Woonvisie Bloemendaal 2012 -2016

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2012 de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven wat voor woningen er in de gemeente moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente wil uitvoeren om bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt. De kerndoelen uit de woonvisie zijn de bouw van seniorenwoningen, het creëren van meer aanbod in het middeldure segment en de bouw van éénderde sociale huurwoningen op nieuwbouwlocaties.

De gemeente wil de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren bevorderen, zodat meer senioren doorstromen uit eengezinswoningen en er meer eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de kernen van Bloemendaal, omdat er meer draagvlak blijft voor voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en winkels.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal zes woning gerealiseerd waarvan er twee geschikt zijn voor senioren. In de twee koetswoningen is het namelijk mogelijk om volledig op de begane grond te wonen. De overige vier woningen zijn eengezinswoningen gericht op jonge gezinnen in het middeldure segment. Hiermee sluiten de woningentypen aan bij de kerndoelen van de woonvisie.

Het kerndoel om een derde sociale huurwoningen te realiseren wordt in dit project niet gehaald. Hierdoor dient het plan getoetst te worden aan de verordening sociale woningbouw.

In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 is vastgelegd dat bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen tenminste één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. De ontwikkelende partij heeft de mogelijkheid om het verplichte aandeel sociale huurwoningen af te kopen als het totale woningbouwprogramma minder dan 18 woningen bevat.

De initiatiefnemer dient op grond van de verordening twee (bij de bouw van zes woningen) sociale huurwoningen te bouwen. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is opgenomen dat deze woningen worden afgekocht op basis van deze verordening.

De woonvisie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5.3 Nota bijgebouwen

De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' (de voormalige nota 'Erfregeling') dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het om aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenuitbouwen, garages of bergingen, maar ook om bijvoorbeeld fietsenbergingen en plantenkassen. Tevens is een regeling voor zwembaden (open en overdekt) opgenomen. De nota bijgebouwen heeft tot doel veel voorkomende aanvragen voor aanbouwen en bijgebouwen eenvoudig te kunnen toetsen en dient als uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

In de gemeente Bloemendaal zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Deze indeling in deelgebieden vormt een belangrijke basis voor de nota bijgebouwen. Gebiedstype 1 betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare. Het betreft over het algemeen een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie tot vier woningen (perceelsoppervlakte 125-500m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceelsoppervlakte 250- 1000 m²). De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Het plangebied is gelegen binnen dit gebiedstype 1. Aan de hand van de inhoud van een woning en de oppervlakte van het perceel waar deze woning op staat, kan in tabel 3.1 worden afgelezen hoeveel vierkante meters aan bijgebouwen is toegestaan op de bestemming wonen, buiten het bouwvlak.

	Oppervlakte perceel (m²)		
Woninginhoud (m³)	Tot 250	250 – 500	500 – 1.000
Tot 400	30	35	40
400 – 600	35	40	40
600 – 800	40	40	50

gebiedstype 1
gebiedstype 2
gebiedstype 3

Tabel 3.1 maximum oppervlakte aan bijgebouwen in relatie tot perceel en woning

Naast het maximum oppervlakte volgens tabel 4.1 en de bandbreedte mag niet meer dan 40% van de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak worden bebouwd. Indien een aanvraag dus wordt getoetst aan de nota bijgebouwen wordt gekeken naar de oppervlakte van de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak. Hier wordt 40% van genomen. Indien dit meer is dan het aantal vierkante meters dat op grond van tabel 4.1 is toegestaan, geldt het aantal vierkante meters van de tabel. Indien dit minder is dan de tabel en de bandbreedte

geldt 40% als maximum aan bijgebouwen.

Voor alle gebiedstypen geldt dat in de bestemming Tuin open zwembaden zijn toegestaan. In de gebiedstypen 1 en 2 is in de bestemming Tuin een fietsenberging toegestaan, mits het perceel geen achterpad heeft. Ten behoeve van de inpassing in de omgeving dient tussen de weg en een fietsenberging een groenbuffer geplaatst te worden van minstens 0,5 m breed. Daarnaast is er voor gekozen om binnen de bestemming Tuin erkers mogelijk te maken.

De woningen binnen voorliggend bestemmingsplan hebben allemaal een perceelsgrootte tot 250 m^2 en een inhoud van 400-600 m^3. Dit betekent dat op basis van de nota bijgebouwen, binnen de bestemming wonen buiten het bouwvlak maximaal 35 m^2 aan bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Het aantal vierkante meters dat aan bijgebouwen, binnen het bestemmingsplan op de verschillende percelen wordt beoogd is in overeenstemming met de nota.

De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5.4 Gemeentelijke Rioleringsplan

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2016 beschrijft de doelen en eisen voor de gemeentelijke zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater en geeft een overzicht van de maatregelen die nodig zijn om deze doelen te realiseren.

Het gemeentelijke rioolstelsel is nu op orde, maar er liggen flink wat uitdagingen. Ten gevolge van de klimaatverandering worden de regenbuien heftiger. Dit heeft gevolgen voor de capaciteit van het rioolstelsel dat voor een groot deel nog uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw stamt. Het stelsel is toen ontworpen om zowel regenwater als (huishoudelijk) afvalwater door dezelfde buis af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Bij rioolvervangingsprojecten zetten we nu zoveel mogelijk in om het hemelwater via een apart stelsel af te voeren naar oppervlaktewater of te infiltreren in de bodem. Dit ontlast het rioolstelsel waardoor overlastsituaties worden beperkt en het milieu wordt ontzien. Het aanleggen van zo'n dubbel stelsel brengt uiteraard wel meer kosten met zich mee, zowel qua aanleg als qua beheer en onderhoud.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van zes nieuwe woningen mogelijk waarbij een volledig gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Hiermee wordt het schone hemelwater conform het Gemeentelijk Rioleringsplan afgekoppeld van vuil afvalwater.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig plan

Bij de herontwikkeling van het perceel is de inpasbaarheid en aansluiting op de omgeving de basis geweest.

De directe omgeving kent hoogwaardige bebouwing en verfijnde structuur. In de herontwikkeling is het perceel feitelijk in tweeën gedeeld. De voorzijde aan de Dr. Dirk Bakkerlaan en de achterzijde tegen het 'Landje van Riessen'.

De twee gebieden kennen ook een verschillende morfologie. Aan de Bakkerlaan grondgebonden woningen uit de jaren '20 en '30 in twee lagen met een hoge kap, hoekwoningen met zijentree en een oprijlaan naar de achter de woning gelegen garages en bergingen. Aan de achterzijde is een kleinschalige karakter waarneembaar van typologieen van één laag met een kap, gebaseerd op bouwstijlen uit de jaren 1800 - 1900.

De aansluiting op de openbare ruimte aan de zijde van de Dr. Dirk Bakkerlaan kenmerkt zich door voortuinen met haag en langsparkeren. In vrijwel de gehele straat kennen de woningen ook dakkapellen en dakramen aan de straatzijde.

In de uitwerking van het stedenbouwkundig schetsontwerp is hier nadrukkelijk aansluiting bij gezocht. Aan de voorzijde / Dr. Dirk Bakkerlaan 4 herenhuizen in een rij met dwarskap op de oostkop (meer lucht en licht voor de inrit en huisnummer 28), het laten staan van de karakteristieke entree van huisnummer 14, het maken van erkers en incidenteel een dakkapel, zorgt voor een natuurlijk inpassing in de bestaande structuur. Ook worden de voortuinen met hagen teruggebracht en wordt de oude inrit van pompstation en showroom omgezet naar stoep en langsparkeren.

Op de plek van de huidige inrit komt een intieme en kwalitatief hoogwaardig ingerichte oprijlaan waar de auto te gast is. Dit is de ontsluiting voor het koetshuis en de parkeerplaatsen op het achterterrein.

Op het achterterrein wordt aansluiting gezocht bij de bebouwing aldaar (de panden aan de Bloemendaalseweg 133, 135 en 139) en is een karakteristiek en intiem Koetshuis gepositioneerd aan een intiem pleintje met garages en bergingen met pannendak gelijk aan de reeds aanwezige bergingen en garages in de omgeving.

E.e.a. in een klassieke uitwerking met oog voor detail, klassieke elementen en veel groen en tuinen.

Het bestaande pand aan de Bakkerlaan wordt grotendeels gesloopt daar dit ooit ontwikkeld is als showroom en bouwkundig onvoldoende geschikt is voor hergebruik voor woningen en het pand net de uitstraling mist die de rest van de Bakkerlaan wel bezit. De sloop is met uitzondering van huisnummer 12 (eigendom van de familie Rotteveel) en de karakteristieke entrée van huisnummer 14. Het dak komt onder dezelfde hoek weer terug en wordt gedekt met de bestaande pannen (hergebruik) waardoor deze mooi aansluit op de bestaande woning van huisnummer 12.

Het perceel wordt zo groen mogelijk ingevuld.

Nieuwe straatbeeld

Impressie Koetshuis & achtergevel vanaf Landje van Riessen

Figuur 4.1: Impressietekeningen

4.2 Programma

Gekozen is voor grondgebonden woningen waarbij een differentiatie is gemaakt met statig wonen aan de Bakkerlaan in herenhuizen en intiem en geborgen wonen in het binnengebied.

De vier herenhuizen aan de Bakkerlaan zijn bedoeld voor (jonge) gezinnen met behoefte aan meerdere slaapkamers, ruime woonkamer, (onderhoudsvriendelijk) tuin en een woning met uitstraling.

De twee woningen in het Koetshuis zijn op meerdere manieren uit te werken naar wens van de klant/ koper. De doelgroep voor deze woningen is 55^{+} aangezien deze woningen zich uitstekend lenen voor een levensloopbestendige uitwerking. Het volledig wonen op de begane grond is bijvoorbeeld een mogelijkheid.

De ontworpen producten zijn mede tot stand gekomen in overleg met twee lokale makelaarskantoren. Beiden onderschrijven de vraag vanuit de markt en de planopzet alsmede het verkoopprijsniveau.

Qua parkeren geldt dat in de huidige situatie het garagebedrijf op eigen terrein parkeert en de twee bestaande bovenwoningen in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie zal de Dr. Dirk Bakkerlaan qua structuur worden hersteld (tuin- en haagstructuur), waardoor er vier langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd.

De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het betreffen zeven parkeerplaatsen en uit het zicht, waarvan zes overkapt en 1 met groene pergola. Daarnaast zijn op eigen terrein nog twee garages(boxen) aanwezig.

Daarnaast zijn in de tuinen in totaal vijf bergingen gesitueerd waar onder andere fietsen kunnen worden gestald.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Parkeren

Bij ontwikkelingen wordt ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen getoetst aan de gemeentelijke parkeernorm (gebaseerd op de meest recente uitgave van het CROW-ASVV, momenteel uitgave 2012). Voor de categorie wonen/duur/buiten stedelijk centrumgebied is deze norm 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is inclusief bezoekersparkeren waarvoor een norm geldt van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Per woning in deze categorie dienen dus 1,9 pp privé te worden gerealiseerd.

Bij ontwikkeling van individuele grondgebonden woningen/kavels wordt deze norm noodgedwongen afgerond naar 2 pp per woning/op eigen kavel (+ 0,3 voor bezoekers, openbaar toegankelijk). Het betreft hier namelijk een gemeenschappelijk parkeerterrein, waarbij iedere woning de beschikking heeft over een eigen privé parkeerplaats. De parkeerplaatsen zijn door alle bewoners niet uitwisselbaar te gebruiken.

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm dienen voor maximaal zes woningen met persoonlijke privé parkeerplaatsen dus (6 x 2)= 12 pp privé en (6 x 0,3) = 1,8 pp voor bezoekers te worden gemaakt. Bezoekersparkeren wordt afgerond naar 2.

Volgens de normen moeten er 12 parkeerplaatsen privé worden gerealiseerd, plus 2 voor bezoekers die openbaar toegankelijk dienen te zijn.

Na onderling overleg over de inpassing van de parkeerplaatsen met gemeente en omwonenden is ervoor gekozen, iets meer bezoekersplaatsen te maken (4 i.p.v. 2) en iets minder privéplaatsen (8 i.p.v. 12). Van deze 8 parkeerplaatsen komen er 7 op maaiveld en twee in garageboxen, die elk voor een halve parkeerplaats meetellen. Redenen om voor deze oplossing te kiezen zijn:

a. dat het maken van meer openbare parkeerplaatsen een grotere bijdrage levert aan het verminderen van de bestaande parkeerdruk op het openbare gebied; en
b. dat in de oude situatie al 2 woningen boven het garagebedrijf aanwezig waren zonder parkeervoorziening. Deze 2 woningen verdwijnen en worden als het ware geabsorbeerd in het nieuwe plan voor 6 woningen.

4.3.2 Ontsluiting

Het projectgebied wordt direct ontsloten door de Dr. Dirk Bakkerlaan. Toevoeging van maximaal zes woningen in plaats van een garagebedrijf met showroom en twee woningen, zorgen niet voor ontwrichting van de infrastructuur. De bestaande wegen kunnen de verkeersstromen gemakkelijk afwikkelen. Daarnaast ligt het station Bloemendaal op circa 1.000 meter afstand van de projectlocatie, wat betekent dat het een gunstige fietsafstand heeft ten opzichte van het openbaar vervoer.

4.3.3 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt door het CROW eveneens bepaald door de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone. De verkeersgeneratie is tevens afhankelijk van het type object. Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum van de gemeente Bloemendaal, een stad die op basis van het CROW als matig stedelijk wordt beschouwd.

De verkeersgeneratie werd in de voormalige situatie werd bepaald door het garage bedrijf (1.000 m^2) inclusief kantoor (60 $m^{2)}$ en showroom (150 m^2) en een tweetal huurwoningen (etagewoningen). De verkeersgeneratie voor: etagewoningen bedraagt 3,0-3,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning, een garagebedrijf 7,7-9,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m^2 en een showroom met kantoor (kantoor met baliefunctie) 10,0-12,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 $m^{2\cdot}$ Op basis van bovenstaande gegevens bedraagt de verkeersgeneratie in de voormalige situatie 98,0-120,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie wordt de verkeersgeneratie bepaald door een tweetal twee-onder-een-kap-woningen en een viertal tussen-/hoekwoningen. De verkeersgeneratie van deze woningen bedraagt 7,2-8,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning respectievelijk 6,5-7,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. De verkeersgeneratie van het totale voorgenomen initiatief bedraagt hiermee 40,4-45,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een aanzienlijke vermindering van de verkeersgeneratie ten opzichte van de voormalige functies waardoor geen extra verkeershinder wordt veroorzaakt.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoeringvan werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo

(kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Bodemkwaliteit van het plangebied

Door HB Adviesbureau bv is in 2010 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2).In het aanvullend bodemonderzoek op het perceel aan de Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 te Bloemendaal wordt het onderstaande geconcludeerd:

Grond

Voormalige wasplaats

- de sporen kolengruis en zwak puinhoudende zandige ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie (>Aw-waarde).

Huidige werkplaats

- de zwak puinhoudende zandige boven- en ondergrond is sterk verontreinigd met barium, lood, zink (>I-waarden), matig verontreinigd met koper (>T-waarde) en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, nikkel, PAK en minerale olie (>AW-waarden).

Tpv boorlocatie 10, huidige wasplaats

- in de sporen tot zwak puinhoudende zandige ondergrond en de zandige ondergrond waarin een zwakke oliegeur is waargenomen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie.

Tpv boorlocatie 119, huidige olie-waterafscheider

- in de onverdachte en zwak puinhoudende zandige ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie.

Tpv boorlocatie 8

- de matig kolengruishoudende zandige bovengrond is matig verontreinigd met lood (>T-waarde) en licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, nikkel, zink, PCB en minerale olie (>AW-waarden);
- de sporen puinhoudende en zwak slakhoudende zandige boven- en ondergrond is sterk verontreinigd met barium (>I-waarde), matig verontreinigd met lood en zink (>T-waarden). Tevens is de grond licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, PAK, PCB en minerale olie (>AW-waarden).

Tpv boorlocatie 102

- in de sporen puinhoudende zandige ondergrond, waarin een zwakke oliegeur is waargenomen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie.

Tpv boorlocatie 107

- de sporen puinhoudende zandige ondergrond, waarin een sterke olie-waterreactie en oliegeur is waargenomen is sterk verontreinigd met ethylbenzeen, xylenen (>I-waarden), matig verontreinigd met minerale olie (>T-waarde) en licht verontreinigd met tolueen (>AW-waarde);
- in de zandige ondergrond, waarin een zwakke olie-waterreactie en oliegeur is waargenomen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie;

- de zwak puinhoudende zandige ondergrond, waarin een sterke olie-waterreactie en matige oliegeur is waargenomen is matig verontreinigd met xylenen (>T-waarde) en licht verontreinigd met ethylbenzeen en minerale olie (>AW-waarden).

Tpv boorlocatie 5, voormalige HBO tank

- in de onverdachte zandige ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie.

Tpv boorlocatie 12/101, voormalig tankstation

- de sporen puinhoudende zandige ondergrond, waarin een sterke olie-waterreactie en oliegeur is waargenomen is licht verontreinigd met ethylbenzeen, xylenen en minerale olie (>AW-waarden);
- in de sporen puinhoudende zandige ondergrond, waarin een zwakke oliewaterreactie en oliegeur is waargenomen zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen van de onderzochte parameters;
- de sporen puinhoudende zandige ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie (>AW-waarden).

Tpv boorlocatie 103, voormalig tankstation

- in de sporen puinhoudende zandige ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met minerale olie.

Bespreking verontreinigingssituatie grond

Voormalige wasplaats

Ter plaatse zijn geen matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen.

Huidige werkplaats / tpv boorlocatie 8

Ter plaatse van de werkplaats en boorlocatie 8 zijn in onderhavig onderzoek in de grondlaag van 0,10 tot 1,10 m-mv en van 0,05 tot 0,9 m-mv matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen met zware metalen. Formeel gezien dient conform de Wet bodembescherming een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar matige en sterke verontreinigingen. Echter wordt verwacht dat de concentraties aan zware metalen op korte onderlingen afstand sterk kunnen variëren. Tevens zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie ook sterke verontreinigingen in de grond aangetroffen met zware metalen, ook de bodemkwaliteitskaart geeft aan dat bij de 95-percentielwaarde matige tot sterke verontreinigingen aanwezig zijn met zware metalen. Derhalve wordt een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Mogelijk maakt de locatie onderdeel uit van een groter, erfgrensoverschrijdend, geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m^3 boven de I-waarde).

Tpv boorlocatie 10, huidige wasplaats

De oppervlakte van de aanwezige sterke verontreiniging met minerale olie is bepaald op circa 1 m^2 , de laagdikte van de sterke verontreiniging is circa 20 cm. Derhalve is circa 0,20 m^3 sterk verontreinigd met minerale olie (>I-waarde), ter plaatse is dan ook geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig (>25 m^3 boven de I-waarde).

Tpv boorlocatie 119, huidige olie-waterafscheider

De oppervlakte van de aanwezige sterke verontreiniging is bepaald op circa 1 m^2, de laagdikte van de sterke verontreiniging is maximaal 1,35 m (worst case situatie want de bodemlaag met een zwakke brandstofgeur is ter plaatse van boorlocatie 119 niet geanalyseerd). Derhalve is circa 1,35 m^3 grond sterk verontreinigd met minerale olie

(>I-waarde), ter plaatse is dan ook geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig (>25 m^3 boven de I-waarde).

Tpv boorlocatie 5, voormalige HBO tank

De oppervlakte van de aanwezige sterke verontreiniging is bepaald op circa 1 m^2 , de laagdikte van de sterke verontreiniging is maximaal 0,5 m. Derhalve is circa 0,5 m^3 sterk verontreinigd met minerale olie (>I-waarde).

Voormalig tankstation (tpv boorlocatie 12/101, 102, 103 en 107)

De oppervlakte van de aanwezige verontreiniging met oliecomponenten is bepaald op totaal circa 104 m^2 waarvan circa 42 m^2 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Van dit oppervlakte is totaal circa 33 m^2 op de onderzoekslocatie gelegen, waarvan circa 8 m^2 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Het overige deel van de verontreiniging is op gemeente grond gelegen.

De verontreinigde laagdikte is bepaald op maximaal 1,4 meter >Aw-waarde en maximaal 0,9 meter voor >I-waarde. Derhalve is de omvang van de aanwezige verontreiniging met oliecomponenten bepaald op circa 145 m^3 waarvan circa 38 m^3 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Van de 145 m^3 bevindt zich circa 46 m^3 op de onderzoekslocatie waarvan circa 7 m^3 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Het betreft dan ook een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m^3 boven de I-waarde verontreinigd) waar formeel een saneringsnoodzaak voor geldt.

Grondwater

Voormalige wasplaats

- in het grondwater (peilbuis 202A) zijn geen verhoogde concentraties gemeten met oliecomponenten.

Huidige werkplaats

- het grondwater (peilbuis 204) is licht verontreinigd met barium (>S-waarde).

Tpv boorlocatie 10, huidige wasplaats

- in het grondwater (peilbuis 10) zijn geen verhoogde concentraties gemeten met oliecomponenten.

Tpv boorlocatie 12/101, voormalig tankstation

- het grondwater (peilbuis 206) is sterk verontreinigd met xylenen (>I-waarde), matig verontreinigd met ethylbenzeen (>T-waarde), licht verontreinigd met benzeen, tolueen, naftaleen en minerale olie (>S-waarden);
- het grondwater (peilbuis 212) is sterk verontreinigd met ethylbenzeen, xylenen (>Iwaarden), matig verontreinigd met naftaleen, minerale olie (>T-waarden) en licht verontreinigd met benzeen en met enkele individuele gechloreerde koolwaterstoffen (>S-waarden). Tevens is MTBE licht verhoogd aanwezig;
- het grondwater (peilbuis 219) is sterk verontreinigd met xylenen (>I-waarde), matig verontreinigd met ethylbenzeen, naftaleen, minerale olie (>T-waarden) en licht verontreinigd met benzeen (>S-waarde).

Tpv boorlocatie 103, voormalig tankstation

- het grondwater (peilbuis 103A) is sterk verontreinigd met xylenen (>I-waarde), matig verontreinigd met benzeen, ethylbenzeen, naftaleen (>T-waarden) en licht verontreinigd met minerale olie (>S-waarde). Tevens is MTBE licht verhoogd aanwezig;
- het grondwater (peilbuis 214) is licht verontreinigd met xylenen (>S-waarde).

Opgemerkt wordt dat de onderzoekslocatie zich niet bevindt in een grondwaterbeschermingsgebied, derhalve behoeven er geen acties te worden ondernomen met betrekking tot de aangetroffen licht verhoogde concentraties aan MTBE. ETBE is niet in een verhoogde concentratie aangetroffen.

Bespreking verontreinigingssituatie grondwater

Voormalige wasplaats

Ter plaatse zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met oliecomponenten.

Huidige werkplaats

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, dit behoeft geen vervolg acties. Ter plaatse
zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met oliecomponenten.

Tpv boorlocatie 10, huidige wasplaats

Ter plaatse zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen met oliecomponenten.

Voormalig tankstation (tpv boorlocatie 12/101 en 103)

De oppervlakte van de aanwezige verontreiniging met oliecomponenten in het grondwater is bepaald op totaal circa 256 m^2 waarvan circa 115 m^2 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Van dit oppervlakte is totaal circa 79 m^2 op de onderzoekslocatie gelegen, waarvan circa 26 m^2 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Het overige deel van de verontreiniging is op gemeente grond gelegen.

Gesteld kan worden dat een waterkolom van 1,5 meter verontreinigd is met oliecomponenten. Derhalve is in totaal circa 384 m^3 verontreinigd, waarvan circa 173 m^3 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Van de 384 m^3 bevindt zich circa 119 m^3 op de onderzoekslocatie waarvan circa 39 m^3 sterk verontreinigd is (>I-waarde). Het betreft dan ook een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 100 m^3 boven de I-waarde verontreinigd) waar formeel een saneringsnoodzaak voor geldt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande bevindingen is de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de grondwaterkwaliteit niet geschikt voor wonen. Wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is dient een actualiserend bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor het gehele perceel. De bodem en het grondwater dient op basis van dat onderzoek te worden gesaneerd zodat de kwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Dit bodemonderzoek inclusief saneringsrapporten dient deel uit te maken van de bescheiden van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. De ontwikkelaar van het gebied heeft met de saneringskosten rekening gehouden waardoor de uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd is. Na sanering is de bodem geschikt voor de functie wonen waardoor het geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder tengevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

Verplicht akoestisch onderzoek

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden

verricht waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen krachtens de Wet geluidhinder wordt voldaan. Onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Voor nieuwe situaties gelden er strengere normen dan voor bestaande. Omdat de geluidsbelasting afneemt bij een toenemende afstand heeft de wetgever geluidszones gedefinieerd, een soort aandachtsgebieden, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht.

Zonering

Wegen, spoorwegen en zoneringsplichtige industrieterreinen kennen geluidszones. De geluidszone is het afgebakende gebied waarbinnen normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. De omvang van de geluidszones voor wegverkeer zijn afhankelijk van het aantal rijstroken en zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder.Bij railverkeer zijn de zonebreedtes eveneens landelijk bepaald. Deze zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Voor een zoneringsplichtig industrieterrein wordt de geluidszone zijn voor ieder afzonderlijk industrieterrein vastgesteld. Deze geluidszone wordt vastgesteld door middel van Zonebesluit en vastgelegd op een zonekaart of door middel van een bestemmingsplan, waarbij de zone wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart. Niet ieder industrieterrein is zoneplichtig. Zoneringsplichtig zijn alleen dié industrieterreinen waarop bepaalde soorten bedrijven die veel lawaai veroorzaken aanwezig zijn of zich kunnen vestigen. Deze categorieën zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet milieubeheer.

De geluidszonering van vliegvelden is gebaseerd op het werkelijke gebruik van die vliegvelden. De zonering is vastgelegd in zonekaarten per vliegveld. Het Bloemendaalse grondgebied ligt niet binnen een geluidszone van een vliegveld.

Normstelling

De normstelling onderscheidt voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. De voorkeursgrenswaarde wordt voor alle (nieuwe) situaties nagestreefd. Realisatie hiervan is echter niet altijd mogelijk. De wet biedt de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van de voorkeursgrenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde.

Hogere waarde procedure

Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet worden onderzocht of er mogelijke maatregelen zijn te treffen om het geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Hierbij moet eerst worden gekeken naar mogelijke maatregelen bij de bron (bijv. geluidsreducerend wegdek), dan in de overdracht (bijv. geluidsschermen) en dan pas bij het 'ontvangend' object (bijv. extra gevelisolatie). Voor het verkrijgen van een ontheffing voor een hogere waarde dient een hogere waarde procedure te worden gevoerd.

Wegverkeerslawaai

Het bouw-plan is gelegen binnen de zone van Bloemendaalseweg en de Mollaan. Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting van de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald. Tevens zijn in het kader van goede ruimtelijke ordening de relevante 30 km/uur wegen beschouwd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Bloemendaalseweg en de Mollaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen is in het kader van goede ruimtelijke ordening toelaatbaar. Hierdoor kan het bouwplan gerealiseerd worden zonder extra procedures in het kader van geluid. Het volledige geluidsrapport is als Bijlage 3 (Akoestisch onderzoek wegverkeer Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 te Bloemendaal, BK Bouw- & Milieuadvies B.V. projectnummer:170596, gedateerd op 24 februari 2017) bij deze toelichting bijgevoegd.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van railwegen, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder. Voor de overige inrichtingen rondom het plangebied is de geluidsuitstraling geregeld middels de Wet milieubeheer. Dit levert geen belemmering op bij de verblijfsgebieden binnen het plangebied.

Luchtvaartlawaai

Bloemendaal ligt niet binnen een zone van een vliegveld.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekende mate' (NIBM) van belang.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de verlening van derogatie door de Europese Unie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM een bijdrage van niet meer dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m^3 van zowel PM_{10} als NO_2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van ‘in betekenende mate’ projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze maatregelen, zowel rijksmaatregelen als lokale, meer gebiedsgerichte, maatregelen, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Op basis van bovenstaande volgt dat bestuursorganen een ruimtelijk plan kunnen vaststellen als:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden, of

- een plan (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt, of
- een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een ontwikkeling wordt gecompenseerd met een verbetering door een als gevolg van dat plan optredend effect of een met het besluit samenhangende maatregel (saldering zoals bedoeld in art. 5.16 lid 1 onder b Wet milieubeheer), of
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan het NIBM

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van www.nsl-monitoring.nl is op 2 maart 2017 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties fijnstof en stikstof zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ onder de grenswaarden van 40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ liggen.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie (Id 136969)		
	NO_2 (µg/m3)	PM_{10} (µg/m3)	$PM_{2.5}$ (µg/m3)
2015	19,2	17,9	10,5
2020	16,7	19,7	11,9

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.4 Bedrijvigheid

Begrip milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale

veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen.

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Milieuzonering in het plan

Aan het gehele plangebied is de bestemming wonen en tuin toegewezen. Hierdoor kunnen binnen het plangebied met uitzondering van aan huis gebonden beroepen of bedrijven geen bedrijven worden gerealiseerd. Het plangebied kan hiermee getypeerd worden als een rustige woonwijk. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijfsbestemmingen gelegen. Hierdoor worden bedrijven niet beperkt in hun milieugebruiksruimte en ondervinden de nieuwe woningen geen hinder van bedrijven. Wel is het plangebied gelegen naast de basisschool Joseph. Een dergelijke inrichting dient een minimale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een rustige woonwijk aan te houden. In de huidige situatie zijn de dichtstbijzijnde gevels van de reeds aanwezige woningen rondom de school op een afstand van circa 12 meter tot aan deze maatschappelijke bestemming gelegen. De dichtstbijzijnde beoogde woningen worden op circa 20 meter van deze bestemming, in dit geval het schoolplein, gerealiseerd. De koetshuizen liggen hiermee binnen de geadviseerde richtafstand van een school. Desondanks kan gemotiveerd worden dat ter plaatse van de koetshuizen een woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt:

- het schoolplein is slechts een beperkt gedeelte van de dag in gebruik door de school (maximaal drie uur per dag in verband met (wisselende) schoolpauzes);
- de koetshuizen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit waardoor de woningen uitstekend geïsoleerd zijn. De geluidwering van deze gevels zorgen ervoor dat geluidsoverlast binnen de woningen niet worden verwacht;
- de tuinen van de koetswoningen zijn buiten de richtafstand van de school gelegen. Daarnaast hebben de koetswoningen een geluidsafschermende werking

5.2 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes |(Bevt). Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting of transportroute of buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute of met de buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op de transportroute of met de buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicobron verantwoord, d.w.z. het groepsrisico op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico.

Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Bloemendaal heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Gezien de ligging van het plangebied en de daarin gelegen wegen kan gesteld worden dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen

plaatsvindt.

Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of contouren van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

5.3 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Beleid

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3 per jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

In het waterbeheerplan (WBP5) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een

goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater
- Het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De regels zijn te vinden op www.rijnland.net/regels.

Watertoets

Waterkwantiteit

Ten aanzien van waterkwantiteit is van belang te beoordelen of, en zo ja hoeveel, verharding plaatsvindt als gevolg van het plan. Indien sprake is van extra verharding van 500 m^2 of meer, dient op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie plaats te vinden. In de huidige situatie is het plangebied met een oppervlakte van in totaal circa 1.480 m^2 volledig verhard met gebouwen (1.230 m^2) en bestrating (250 m^2). In de nieuw beoogde situatie zal het totale plangebied minder verhard zijn aangezien 525 m^2 voor tuinen gereserveerd is en het niet de verwachting is dat deze volledig verhard zullen worden. Wonen (495 m^2) , bergingen/garages (160 m^2) en bestrating/ontsluitingsweg (300 m^2) dragen in totaal voor circa 955 m^2 bij aan verharding in de nieuwe situatie. Hierdoor is watercompensatie in dit plan niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Realisatie van de woningen hebben een positieve invloed op de (grond)waterkwaliteit. Aangezien de projectlocatie dusdanig verontreinigd is dat de grond en het grondwater niet geschikt is voor de functie wonen dient sanering van de grond en het grondwater plaats te vinden. Hierdoor zal de milieuhygiënische grondwaterkwaliteit toenemen. Daarnaast worden bij de nieuwbouw geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Riolering

Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwaterriool niet te belasten met schoon hemelwater. Bij de erfgrens wordt het vuile water en het hemelwater apart aangeboden. Het regenwater kan niet lokaal in de bodem worden geïnfiltreerd vanwege de hoge grondwaterstand.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering.

5.4 Archeologie

Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 29 september 2011 is het Beleidsplan Archeologie van de gemeente Bloemendaal vastgesteld.Het beleidsplan bestaat uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart, een beleidsadvieskaart en dekkingsmogelijkheden hiervoor. Een groot deel van het grondgebied in Bloemendaal kent een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat de kans aanwezig is dat bij verstoring van deze gebieden archeologische resten zullen worden aangetroffen.

De Wet op de archeologische monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m^2. Gemeenten kunnen echter van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke archeologische inhoudelijke motivering aanvoeren. Nu de gemeente een archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft laten opstellen kan een eigen planologisch regime, met voor de gemeente Bloemendaal eigen passende ondergrenzen, worden gemotiveerd.

Voor wat betreft de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een ondergrens van 500 m^2. Voor de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting kiest Bloemendaal een ondergrens van 250 m^2. Dit betreft de iets lager gelegen delen, waar de parklandschappen en blekerijen aanwezig zijn geweest.

Wat betreft de gebieden met een hoge verwachting kiest de gemeente Bloemendaal ervoor hier een ondergrens te hanteren van 250 m^2. De reden voor deze gebieden ook een lage ondergrens vast te stellen, is gelegen in het feit dat de trefkans voor archeologische sporen in deze gebieden hoger is. De hoge verwachting bevindt zich met name op de oude duinen en strandwallen, een landschap dat sporen uit de Nieuwe Steentijd herbergt. Voor de weinige gebieden met een lage verwachting kiest Bloemendaal voor een ondergrens van 1000 m^2 en een dieptegrens van een meter. Een geheel eigen

karakteristiek heeft het duingebied in de gemeente. De Jonge Duinen zijn relatief recent ontstaan. Hieronder kunnen zich echter nog archeologische resten uit de prehistorie bevinden. Voor dit gebied hanteert de gemeente dan ook een andere dieptegrens, te weten 5,5 m boven NAP. Alle ingrepen die onder 5,5 m boven NAP plaatsvinden en die groter zijn dan 250 m^2, zijn onderzoeksplichtig.

Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt het volgende onderscheid in gebieden

met archeologische waarde:

Waarde-Archeologie1: bekende vindplaatsen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 3 m^2 en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie2: alle AMK-terreinen en de beschermde stads- en dorpsgezichten

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie3: hoge verwachting; strandwallen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 30 cm.

Waarde-Archeologie3: extra: Jonge Duinen dieper dan 5,5 m boven NAP

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 5,5+ NAP.

Waarde-Archeologie4: middelhoog tot hoog: Jonge Duinen

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 50 cm.

Waarde-Archeologie5: Middelhoge archeologische verwachting; vlaktes

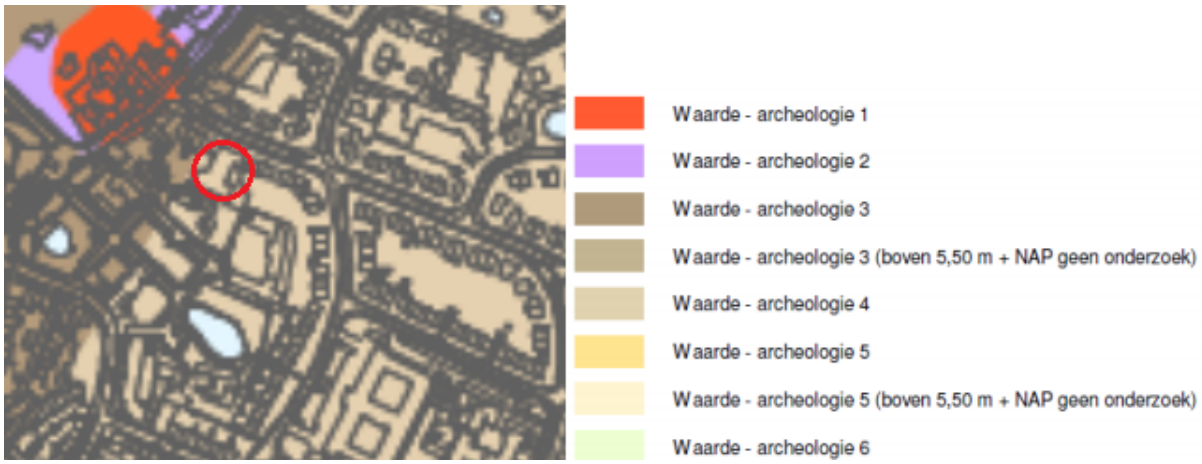
Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 500 m^2 en dieper dan 50 cm.

Waarde-Archeologie5 extra: Jonge Duinen dieper dan 5,5 m boven NAP

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 500 m^2 en dieper dan 5,5+ NAP.

Waarde-Archeologie6: lage archeologische verwachting

Onderzoek benodigd bij bodemingrepen vanaf 1.000 m^2 en dieper dan 100 cm.



Figuur 5.1: archeologische beleidskaart

Het plangebied is gelegen in het gebied dat getypeerd is als Waarde- archeologie 4. Dit betekent dat onderzoek benodigd is bij bodemingrepen vanaf 250 m^2 en dieper dan 50 cm. In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zal de Waarde- archeologie 4 aan het gehele plangebied worden toegekend om de eventueel aanwezige

archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien grondbewerkingen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 50 cm dient eveneens een archeologisch onderzoek te worden gedaan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het plangebied in de jaren dertig van de vorige eeuw is opgehoogd met maximaal 1 meter. In deze ophooglaag zijn geen archeologische sporen aanwezig. Voor de beoogde ontwikkeling zal bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen een dergelijk rapport worden bijgevoegd.

5.5 Cultuurhistorie

Kader

Provinciaal beleid

Beleidskader Landschap en cultuurhistorie, Noord-Holland

In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie staat in teksten en op kaarten aangegeven waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming.

Regioprofiel Kennemerzoom:

De Kennemerzoom is een in Nederland uniek landschap dat zich kenmerkt door de hoge kwaliteit van de architectuur en de aantrekkelijkheid van het landschap in de kuststreek. De villaparken, buitenplaatsen en zorgcomplexen in het groen, afgewisseld met open weilanden, bepalen het aanzicht van dit groene weeldelandschap. Bebouwing en bebossing liggen vanouds op de strandwallen, terwijl de strandvlakten lange tijd onbebouwd zijn gebleven en dit deels nog zijn. Naast de noord-zuid verlopende structuren, bepaald door de verschillen in de ondergrond, zijn de oostwest verlopende vaarten en wegen kenmerkend voor dit gebied. Het mozaïek van het landschap heeft een kenmerkende maat die bepalend is voor de identiteit van deze regio. In de bodem van de strandwallen liggen archeologische vindplaatsen die getuigen van vroege bewoning. De Kennemerzoom is een hoogwaardig landschap waarin geen grootschalig bouwprogramma past. De ruimtelijke kwaliteit moet worden versterkt door in kleinschalige plannen ruim aandacht te geven aan vormgeving van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) levert een belangrijk overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart inbrengen als kenniskaart en inspiratiebron, de waarden geïmplementeerd en benut worden. Het gaat bij dit alles om tastbare cultuurhistorische waarden: alle elementen en structuren die een beeld geven van de bewoningsgeschiedenis die nu nog aanwezig zijn en die een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van het landelijk (en ook het stedelijk) gebied.

Gemeentelijk beleid

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Het plangebied maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht Bloemendaalse Park/Duin en Daal. Van de thema's, genoemd in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente is van belang het onderwerp 'Bleekvelden', genoemd onder Kernwaarden voor het thema

landschap en natuur.

5.6 Natuurwaarden

5.6.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet biedt een integraal wettelijk kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten en Natura 2000-gebieden. Met deze wet is het soorten beschermingsbeleid van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving verwerkt. De Wet natuurbescherming kent geen koppeling met het Ruimtelijke Ordeningsbeleid. Dat doet niet af aan het feit dat bezien moet worden of de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit brengt met zich mee dat, als er een redelijk vermoeden bestaat dat beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen in het kader van de planprocedure onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van deze soorten (ABRvS, 23 februari 2005, Leeuwarden).

5.6.2 Natuurwaardenonderzoek

Door Dresmé&vanderValk is een Quickscan Wet natuurbescherming, Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 te Bloemendaal uitgevoerd (datum 29 juni 2017). De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven (het volledige onderzoek is als Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek bijgevoegd).

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht. Met de afname van het gasverbruik en het verkeer bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden als gevolg van de ontwikkeling. Een nadere stikstofdepositieberekening is daarom niet nodig.

Onderhavige Quickscan Wet natuurbescherming richt zich op de voormalige garage, de showroom en de twee bovenwoningen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan te Bloemendaal. Naast vleermuizen, worden beschermde soorten niet verwacht ter plaatse van het projectgebied. Alleen de voorgevel is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek in de zomerperiode is nodig om te bepalen of en welke soorten op welke tijdstippen in het jaar gebruik maken van deze vaste verblijfplaatsen. Op basis van deze kennis kan worden bepaald of sprake is van een voor de populatie belangrijke verblijfplaats en wat de effecten zijn op populatieniveau.

Mogelijk komen soorten als roodborst, pimpelmees en winterkoninkje tot broeden in de aanwezige struiken en de haag van hedera aan de zijkant van de garage. Deze vogelsoorten zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. De nesten van deze soorten zijn alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd. Indien de heg voor of na het broedseizoen wordt verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Conclusie

Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal het vleermuisonderzoek zijn afgerond. Indien zicht is op een eventueel benodigde ontheffing staat dit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Natuurwaarden vormen hiermee geen belemmering.

5.7 Milieueffectrapportage

Er zijn twee Europese richtlijnen met betrekking tot het instrument milieueffectrapportage. Ten eerste de m.e.r.-richtlijn (Richtlijn 85/337/EEG, Pb. EG 1985 L 175, pp. 42 e.v., zoals herzien middels Richtlijn 97/11/EEG, Pb. EG 1997 L 73, pp. 5 e.v., Richtlijn 2003/35/EG, Pb. EG 2003 L 156, pp. 17 e.v. en Richtlijn 2009/31/EG, Pb. EG 2009 L 120, p. 5 e.v.) en ten tweede de smb-richtlijn (Richtlijn 2001/42/EG, Pb. EG 2001 L 197, pp. 30 e.v.). Beide richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse m.e.r.-regelgeving die grotendeels is vervat in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer en het ter uitvoering daarvan vastgestelde Besluit milieueffectrapportage (het Besluit m.e.r.; tot 1 april 2011 werd deze algemene maatregel van bestuur aangeduid als het Besluit m.e.r. 1994). Ingevolge het Besluit m.e.r. kan de m.e.r.-(beoordelings)plicht voor bepaalde activiteiten verbonden zijn aan de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is niet als activiteit genoemd in kolom C van het Besluit-mer, zodat niet direct sprake is van een MER-plicht. In Bijlage D is de volgende voor dit bestemmingsplan relevante categorie opgenomen:

D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft.

Met de mogelijkheid tot realisatie van zes woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. Deze uitspraak van het Europese hof was één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal zes woningen ter plaatse van een voormalige garage met kantoor, showroom en een tweetal woningen. Ten aanzien van luchtkwaliteit draagt het project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van die kwaliteit. Aangezien de verkeersgeneratie zelfs afneemt ten opzichte van de voormalige situatie vindt zelfs een verbetering plaats.

2. Plaats van het project

De realisatie van het project vindt plaats in bestaand stedelojk gebied. De locatie is gelegen in de nabijheid van gevoelige (natuur)gebieden.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De verkeersaantrekkende werking neemt af ten opzichte van de voormalige situatie. In vergelijking met het voormalige gebruik zal het gasverbruik eveneens aanzienlijk minder zijn. Dit is alles heeft een positief effect op nabij gelegen gevoelige natuurgebieden gelegen.

Conclusie

Er zijn door de realisatie van voorliggend project geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Er is derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”(hierna BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Nieuwe ontwikkelingen

In de vorige eeuw was het gebruikelijk om elk huis en overig gebouw aan te sluiten op het elektriciteits- en gasnet. Sinds het stijgen van de gas- en elektriciteitsprijzen de afgelopen twee decennia en de bewustwording omtrent het klimaat, is men op zoek gegaan naar zuinigere en alternatieve technieken en vormen van energie. Met deze nieuwe technieken kan veel fossiele brandstof worden bespaard en kan de energierekening omlaag worden gebracht. Zie het rapport Op weg naar een klimaatneutrale gebouwde omgeving 2050.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

In het 'Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018' van de gemeente Bloemendaal is aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Hierin is gesteld dat de ambitie van de GPR-gebouw score voor nieuwbouwplannen minimaal een 8 bedraagt voor de thema's Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 bedraagt voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Dit vooruitlopend op klimaatneutraal bouwen in 2020.

Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen. Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouw-projecten stimuleert de gemeente Bloemendaal het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10. De bouwprestaties worden gemeten op basis van vijf thema's:

1. Energie
2. Milieu (materiaalgebruik)
3. Gezondheid
4. Gebruikskwaliteit
5. Toekomstwaarde.

De keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor deze vijf onderdelen. Binnen het ontwerp is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

Onderzoek

Binnen dit bestemmingsplan kan bij nieuwbouw worden voldaan aan de doelstellingen van duurzaam bouwen. Bij nieuwbouwplannen wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

Binnen voorliggend project wordt onderzoek verricht naar de mogelijkheden om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken. Zo worden de daken in ieder geval voorzien van zonnepanelen en bestaat de ambitie om woningen gasloos uit te voeren.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk.De nieuwbouw zal rekening houden met de gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en nieuwe technologische ontwikkelingen op dit vlak.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planopzet

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gehele plangebied weergegeven. Alle percelen en gebieden zijn bestemd. De digitale verbeelding is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge verbeelding is in te zien in het gemeentehuis en bestaat uit 1 kaartblad en de legenda.

Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten de inleidende regels (hoofdstuk 1), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2), de algemene regels (hoofdstuk 3) en de overgangs- en slot-regels (hoofdstuk 4).

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de standaardisering uit het Handboek bestemmingsplannen van de Gemeente Bloemendaal (augustus 2015). In de volgende paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.2 Bestemmingsmethodiek

Artikelsgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels. In deze paragraaf worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden alle begrippen uit de regels gedefinieerd waarover discussie kan ontstaan over de betekenis bij de toetsing van een plan.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, toegepast moeten worden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt toegelicht voor welke functies deze is bedoeld, wat voor soort bebouwing en gebruik toegelaten is, welke bebouwing en gebruik onder voorwaarden is toegestaan en welke waarden het college eventueel wil beschermen. Tussen haakjes staat vermeld of het een perceel- of een gebiedsbestemming betreft.

Voor wat betreft de benaming van de bestemmingen wordt aansluiting gezocht bij de SVBP2012. In de SVBP2012 is aangegeven welke hoofdgroepen van bestemmingen in bestemmingsplannen mogen worden gebruikt. Alle hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVPB2012 zijn opgenomen in het handboek bestemmingsplannen, met uitzondering van de groepen 'bedrijventerrein' (niet aanwezig in de gemeente Bloemendaal), 'woongebied'

(alle woonpercelen worden individueel bestemd) en 'overig' (de ervaring leert dat elke functie en elk gebruik al dan niet met een specificatie binnen een van de hoofdgroepen is onder te brengen).

Tuin

De bestemming Tuin wordt alleen gebruikt voor percelen, niet voor gebieden. De tuinbestemming wordt toegekend aan de zone tussen het hoofdgebouw en de openbare ruimte. Daarachter bevindt zich de zone waar bijgebouwen zijn toegelaten. In de tuinbestemming mogen op erkers en een fietsenberging na, geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De uitgangspunten voor het bestemmen van woningen en bijgebouwen zijn vastgelegd in de nota bijgebouwen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het handboek. Het is toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen en er kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan een bedrijf aan huis.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

De algemene regels zijn met name nuttig in gebiedsbestemmingsplannen. Als een bepaling in het merendeel of alle bestemmingen van toepassing is, dan is het effectiever om die bepaling bij de algemene regels op te nemen. Een voorbeeld hiervan is de regel dat de maatvoering van monumenten niet mag worden gewijzigd, tenzij op grond van de Wabo een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument is verleend.

Bij partiële bestemmingsplan herzieningen dient de opsteller van het bestemmingsplan per situatie te bepalen welke algemene regels al dan niet van toepassing zijn en of die algemene regels al dan niet in de bestemmingsregels kunnen worden opgenomen. Als de partiële herziening maar één bestemming bevat waarbinnen kan worden gebouwd, kunnen algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en procedureregels meestal in die betreffende bestemming worden opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het betreft algemene regels over dakkapellen, monumenten, ondergronds bouwen en nutsvoorzieningen. Er is een regeling opgenomen om bestaande, onherroepelijk vergunde overschrijdingen van de bouwregels positief te bestemmen. Tenslotte is bepaald voor welke onderdelen van een gebouw de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepalingen omtrent strijdig en verboden gebruik opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Er is tevens een evenementenregeling opgenomen. Het doel daarvan is te voorkomen dat omwonenden een evenement waarvoor op basis van de APV een vergunning is verleend via het bestemmingsplan gaan aanvechten.

Algemene aanduidingsregels

In dit maatwerkartikel kunnen bepalingen met betrekking tot de specifieke aanduidingen, zoals waardevolle bomen, zichtlijnen, milieuzones en Wro-zone worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die op alle bestemmingen van

toepassing zijn. Het betreft regels voor nutsvoorzieningen, zendmasten, de 10% afwijkingsregel en het aanpassen van wegprofielen. Er is tevens een regeling voor de bouw van een extra terugliggende bouwlaag bij een hoofdgebouw opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen voor overschrijdingen en aanpassingen die niet op basis van de algemene overschrijdings- en afwijkingsregels kunnen worden vergund.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van de gronden.

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels aan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen zijn in eigendom bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

7.1.2 Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Gemeente en initiatiefnemer hebben hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de gemeente verzekerd is van financiële dekking van gemaakte kosten.

Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

7.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4 Participatietraject

Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp is een uitgebreide participatie doorlopen met omwonenden. De stappen daarin zijn als volgt geweest:

- Eerste inloopavond d.d. 12 juli 2016
- Tweede inloopavond / presentatie stedenbouwkundig ontwerp d.d. 10 oktober 2016
- Persoonlijke gesprekken / afspraken met:
    1. Fam. Rotteveel, Dr. Dirk Bakkerlaan 12
    2. Fam. Fontein, Dr. Dirk Bakkerlaan 28
    3. Mevrouw A. Wierts, Dr. Dirk Bakkerlaan 30
    4. Fam. Van Riessen, Bloemendaalseweg 131-133
    5. De heer M. Kamst, Bloemendaalseweg 135
- Diverse emailwisselingen met diverse bewoners en de stichting Woongenot Bakkerlaan.

Een deel van de omwonenden heeft zich gedurende het proces verenigd in de stichting Woongenot Bakkerlaan, waarmee constructieve en positieve afstemming heeft plaatsgevonden naast de persoonlijke inbreng van de omwonenden.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp in de gemeenteraad en de aanvang van het planologische traject zal de participatie een vervolg krijgen en zal meer op de

uitwerking van de bebouwing, erfafscheiding etc. worden ingezoomd.

Voor wat betreft de aanpalende percelen is met de betreffende buur een afspraak gemaakt wat de wensen zijn rond het behoud, herstel en hoogte van de bestaande bergingen, garages, perceelafscheidingen /tuinmuren, bebouwingsdiepten etc. Dit wordt ook als zodanig in de verdere uitwerking meegenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat bepaalde afspraken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, met direct buren zijn afgestemd en privaatrechtelijk zijn vastgelegd.

Tijdens de terinzagelegging van van het ontwerpbestemmingsplan heeft op woensdag 1 november 2017 een inloopavond plaatsgevonden in de showroom van de Martin Schilder Garage, Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18 te Bloemendaal. Tijdens deze avond kon men binnenlopen om uitleg te verkrijgen over het ontwerpbestemmingsplan. De medewerkers van het team Ruimtelijke Ordening van de gemeente Bloemendaal alsmede vertegenwoordigers van projectontwikkelaar RotteveelM4 waren aanwezig om te beantwoorden. Op deze avond zijn een vijftal personen afgekomen die met name vragen hadden over de voortgang van het project. Eventuele bezwaren ten aanzien van het project zijn op deze avond niet kenbaar gemaakt.

7.5 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader wordt het (concept)ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Noord-Holland;
- hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Om die reden wordt geen inspraak gehouden voor omwonenden over een concept / voorontwerpbestemmingsplan.

7.6 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na afronding van het bestuurlijk vooroverleg conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan in te dienen.

Van 11 oktober 2017 t/m 22 november 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen bij het Publiekscentrum Gemeentehuis in Overveen en kon het geraadpleegd via de gemeente website:https://www.bloemendaal.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplan.html.

Hierbij bestond de mogelijkheid om, in dezelfde periode als de terinzagelegging, zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden door de gemeenteraad.