BELEIDSNOTA

RUIMTELIJKE BEOORDELING 2010

Principeverzoeken en aanvragen in strijd met het bestemmingsplan

Gemeente Bloemendaal
Registratienummer: 2010027550

November 2010

Bloemendaal

INHOUDSOPGAVE

		pagina
Inleiding		**2**
Hoofdstuk 1	**Ruimtelijk instrumentarium**	**3**
1.	Inleiding	3
2.	Ruimtelijke instrumenten	4
2.1.	Bestemmingsplannen op verzoek	4
2.2.	Afwijkingen van Bestemmingsplan (Projectbesluiten)	4
2.3.	Afwijkingen van Bestemmingsplan (Ontheffingen)	4
2.4.	Wijzigingen en Uitwerkingen	4
2.5.	Principeverzoeken	5
3.	Ruimtelijke procedures nader bekeken	6
3.1	Projectbesluit versus Partiële Herziening	6
3.2.	Planschade en kostenverhaal	6
3.3.	Relevante artikelen in Wro en Wabo	6
Hoofdstuk 2	**Beleid t.o.v. Projectbesluiten en Ontheffingen**	**7**
1.	Inleiding	7
2.	Beleid ten aanzien voor het voeren van ruimtelijke procedures en het nemen van een principebesluit	7
	Beleidsregel 1	7
	Beleidsregel 2	8
	Beleidsregel 3	8
	Beleidsregel 4	9
Bijlagen		
1.	Verklaring van geen Bedenkingen	10
2.	Bijlage II behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7 Bor (voorheen artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening)	11
3.	Standaard planschadeverhaalsovereenkomst	20
4.	Handreiking ruimtelijke kwaliteit	23

INLEIDING

Deze nota is opgesteld om het aantal verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan beter en efficiënter te kunnen geleiden. Deze nota is de directe opvolger van de nota 'Projectbesluiten en Ontheffingen in de nieuwe Wro' van 2008. Daarnaast ging de oude beleidsnota 'Projectbesluiten en Ontheffingen in de nieuwe Wro' niet in op de behandeling van ruimtelijke principeverzoeken. In de praktijk werd in voorkomende gevallen getoetst, maar omdat de verwachting is dat principeverzoeken ook in de toekomst de eerste fase van een ruimtelijke ontwikkeling zullen vormen, is het logisch het afwegingskader op te nemen in deze nota.

Op beleidsgebied is het gemeentelijk beleid sinds 2008 verder geëvolueerd. De Structuurvisie Bloemendaal 2010 is vastgesteld waarin het algemene ruimtelijk beleid is neergelegd tot in 2023. Dit beleid heeft invloed op de manier hoe reguliere herzieningen van bestemmingsplannen worden uitgevoerd, maar vooral ook in het opvangen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de verknoping van de structuurvisie en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Bloemendaal is extra aandacht besteed in deze nota. De gemeentelijke ambitie wordt door middel van deze nota tijdig gedeeld met interne en externe initiatiefnemers, waardoor op transparante en duidelijk wijze samengewerkt kan worden om een hoge standaard in ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

In het eerste hoofdstuk van deze nota worden de mogelijkheden voor projectbesluiten, planherzieningen, verschillende ontheffingsmogelijkheden, wijzigingen en principeverzoeken met bijbehorende procedures besproken. Ook komt een nadere beschouwing van de invloed van de Wro en de Wabo op ruimtelijke instrumenten aan bod. In het tweede hoofdstuk komt het inhoudelijk toetsingsbeleid aan de orde. Het vormt een zowel een kader voor de inhoudelijke afweging van aanvragen als een handreiking voor potentiële initiatiefnemers. In de bijlagen is een aantal documenten opgenomen dat een rol speelt bij de beoordeling van aanvragen.

Hiermee voldoet deze nota weer aan de actualiteit en heeft het inzicht in de behandeling van ruimtelijke dossiers aan helderheid gewonnen.

HOOFDSTUK 1 Ruimtelijk instrumentarium

1. Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe **Wet ruimtelijke ordening (Wro)** van kracht. Omdat deze wet een nieuw ruimtelijk instrumentarium met zich meebracht is september 2008 de beleidsnota 'Projectbesluiten en Ontheffingen in de nieuwe Wro' ontwikkeld waarmee verzoeken konden worden behandeld in strijd met het bestemmingsplan. Op 12 maart 2010 is de Crisis- en Herstelwet aangenomen die gevolgen heeft gehad voor de Wro. Eén van deze wijzigingen heeft betrekking op het projectbesluit. Het projectbesluit diende binnen een jaar te worden opgevolgd door het herzien van het bestemmingsplan op straffe dat geen leges meer konden worden geheven. Deze bepaling is komen te vervallen waarmee het projectbesluit in de praktijk een wijziging in toepasbaarheid heeft ondergaan.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo van kracht. Een deel van het ruimtelijk instrumentarium binnen de Wro heeft een nieuwe plaats gekregen binnen de Wabo. Dat betekent ondermeer nieuwe benamingen voor oude begrippen. Deze beleidsnota introduceert de nieuwe Wabo-begrippen ('Afwijkingen van Bestemmingsplan') binnen het ruimtelijk afwegingskader van de gemeente Bloemendaal, maar hanteert voor het overzicht de Wro-termen om het onderscheid tussen de verschillende 'afwijkingen' helder te kunnen beschrijven.

Als laatste actualiseringspunt is in deze nota aandacht besteed aan het planschade- en kostenverhaal en de daaraan gerelateerde planschadeverhaalsovereenkomsten en kostenverhaalsovereenkomsten. Op basis van de huidige wetgeving moeten gemeenten in een vroeg stadium nadenken over de exploitatie van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Deze nota geeft daartoe de mogelijkheden.

2. Ruimtelijke instrumenten

2.1. Bestemmingsplannen op verzoek (artikel 3.8 Wro)

In de Wro staat in principe het bestemmingsplan centraal en dat vormt daarmee voor de gemeente het belangrijkste ruimtelijke instrument. Dat was al zo voor 2008 toen de oude Wet op Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was en deze rol is herbevestigd in de nieuwe wet. Overigens is ook de Provincie bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen in de vorm van een aanwijzing. Een herziening van het bestemmingsplan is, evenals een projectbesluit, een tijdrovende procedure. Dit zowel voor de gemeente als voor een initiatiefnemer. Een herziening van het bestemmingsplan wordt alleen toegepast wanneer volgend uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* geen ontheffingsprocedure kan worden gevoerd of wanneer wordt afgezien van het nemen van een projectbesluit. Een herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding waarbij de digitale versie leidend is. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. Voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure op verzoek, dient voorafgaand een positief principebesluit te zijn genomen door het college dan wel de gemeenteraad.

2.2 Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º Wabo.
Projectbesluit (artikel 3.10 Wro)

Het projectbesluit ('afwijking') is in feite de 'opvolger' van de oude zware vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO maar heeft tegelijk een sterk anticiperend karakter op het bestemmingsplan of de beheersverordening waarin het uiteindelijk wordt ingepast. De procedure lijkt qua tijdsbestek erg op dat van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Nieuw aan het projectbesluit in vergelijking met een vrijstelling ex artikel 19.1 WRO is dat aan het besluit voorschriften en beperkingen kunnen worden verbonden. Volgens het eerste lid van artikel 19 WRO wordt onder een goede ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Dit uitgangspunt wordt losgelaten in het nieuwe projectbesluit. In artikel 5.1.3 van het nieuwe Bro* is een reeks eisen gesteld waaraan een goede ruimtelijke ordening moet voldoen. Naast een digitale versie van het projectbesluit moet er ook een papieren verbeelding van het projectbesluit worden vastgesteld waarbij de inhoud van de elektronische versie beslissend is. Sinds 12 maart 2010 is de verplichting binnen een jaar een projectbesluit te laten volgen door een bestemmingsplan vervallen. De bevoegdheid tot het vaststellen van een projectbesluit ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders, waarbij telkens een Verklaring van geen Bedenkingen aan de Gemeenteraad moet worden gevraagd. Vooraf kan de Gemeenteraad categorieën aangeven voor welke projectbesluiten niet langer een* Verklaring van Geen Bedenkingen nodig is. De procedure lijkt hiermee enigszins op de procedure die onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gold voor vrijstellingen ex art. 19.2 Wro. In dit geval gaven Gedeputeerde Staten van Noord-Holland speerpunten aan waarvoor een verklaring nodig was. In alle overige gevallen was het college het bevoegd gezag om een dergelijke vrijstelling te verlenen. Het projectbesluit heeft hier veel van weg,

* *Onder de Wabo valt dit onder bijlage II behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7 Bor. Zie hiervoor Bijlage 2 van deze nota.*

zij het dat het nu de Gemeenteraad is en niet langer Gedeputeerde Staten die de categorieën (speerpunten) bepaalt. Zie voor de categorieën waarvoor geen Verklaring van Geen Bedenkingen van de Gemeenteraad is vereist, bijlage 1.

2.3. Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º Wabo
(buitenplanse ontheffingen ex art. 3.23 Wro)

Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, tweede lid Wabo
(tijdelijke ontheffingen ex art. 3.22 Wro)

Afwijking van Bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1º Wabo
(binnenplanse ontheffing ex artikel 3.6 lid 1 onder c Wro)

In de Wro komen ontheffingen ('afwijkingen') naar voren als de secundaire ruimtelijke instrumenten die uiteindelijk worden opgenomen in bestemmingsplannen, die daarmee een primaire status genieten. Deze trend wordt voortgezet binnen de Wabo waarbij afwijkingen van bestemmingsplannen als onderdeel worden beschouwd van het vergunningentraject. Ontheffingen bestaan uit tijdelijke ontheffingen voor een tijdelijke behoefte gedurende een periode van maximaal vijf jaar, binnenplanse ontheffingen waarvan het kader reeds is gegeven in de planregels van een bestemmingsplan, en ten slotte buitenplanse ontheffingen waarvan het toepassingskader gegeven is in bijlage II behorend bij de artikelen 2.3 en 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor), voorheen artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De doorlooptijd van ontheffingen is op grond van de Wabo maximaal 8 weken waarbij met 6 weken verlengd kan worden, hetgeen een kortere procedure oplevert dan projectbesluiten en planherzieningen. In het algemeen zijn kleinere ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen het stelsel van ontheffingen. In bijna alle gevallen ligt de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing bij het college van burgemeester en wethouders.

2.4. Wijzigingen en Uitwerkingen (Artikel 3.6, eerste lid, onder a en b Wro)

Binnen het bestemmingsplan kunnen wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten zijn opgenomen. Voor beide procedures is het kader gegeven in de planregels. Regels bevatten in het algemeen bepalingen over de nieuwe bestemming, het aantal woningen of andere functionele objecten, parkeerplaatsen en vierkante meters bouwoppervlak. De bevoegdheid tot het wijzigen van een bestemming of het vaststellen van een uitwerkingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Wijzingen en uitwerkingen vallen onder de Wro en maken geen deel uit van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo.

2.5. Principeverzoeken

Voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling die buiten algemene gemeentelijke beleidsregels vallen (zoals bestemmingsplannen en nota's als de Beleidsnota Bijgebouwen), kan bij het college van burgemeester en wethouders een principebesluit worden aangevraagd. Een dergelijk besluit polst het bestuurlijke draagvlak voor een plan en een aanvraag hiertoe dient te worden gemotiveerd. Voor veel plannen is dit in feite de eerste fase van de gemeentelijke beoordeling. Na 1 oktober 2010 vormen principebesluiten het vooroverleg voorafgaand aan een daadwerkelijk verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Wanneer bij een positief besluit binnen de kaders van dat besluit een aanvraag wordt ingediend, kan sneller een ruimtelijke beoordeling plaatsvinden hetgeen met name sinds de invoering van de Wabo van belang is. Initiatiefnemers met grotere of van beleid afwijkende plannen wordt dan ook aangeraden voor het traject van een principebesluit te kiezen. Dit kan een aanvrager in de eerste fase veel aan legeskosten en bouwtekeningen schelen. Het principeverzoek heeft binnen de regelgeving van de Wro of de Wabo geen formele status en is een procedure die puur gemeentelijk is. Tegen een principeverzoek kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Een principeverzoek kent dan ook geen terinzagelegging volgens de openbare uniforme voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het principebesluit wordt meestal door het college genomen, maar het komt voor dat belangrijke principebesluiten door de gemeenteraad worden genomen.

3. Ruimtelijke procedures nader bekeken

3.1. Projectbesluit (Afwijking van Bestemmingsplan) versus Partiële Herziening

De nota 'Projectbesluiten en Ontheffingen in de nieuwe Wro' ging uit van de oude bepaling dat voor het nemen van een projectbesluit een dwingende voorwaarde uitging dat in principe binnen een jaar na vaststelling een ontwerpbestemmingsplan ter inzage diende te liggen. Omdat een verzoek om een projectbesluit feitelijk het voeren van twee procedures inhield (het projectbesluit zelf en het latere bestemmingsplan), was het voeren van een procedure voor een projectbesluit een kostbare aangelegenheid met extra werk en extra navenante kosten. Dit betekende extra werk en financieel risico voor de gemeente, met als gevolg dat zich met name bij grotere projecten het mislopen van aanzienlijke legesinkomsten voor konden doen.

Sinds het invoeren van de Crisis- en Herstelwet is het niet meer verplicht binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Daarmee is het gemeentelijke risico om leges mis te lopen, verdwenen waarmee het instrument aan functionele toepasbaarheid heeft gewonnen wanneer de Gemeenteraad vooraf categorieën heeft aangewezen waarvoor geen Verklaring van Geen Bedenkingen is vereist.

In de 'Categorieën waarvoor geen Verklaring van Geen Bedenkingen' staat aangegeven voor welke gevallen een projectbesluit kan worden genomen door het college zonder daarvoor een Verklaring van Geen Bedenkingen van de Gemeenteraad te ontvangen. Het gaat hier om zaken met een enigszins beperkt ruimtelijk effect die daarmee verder gaan dan de kruimelgevallen waarvoor een buitenplanse ontheffing is bedoeld. Voor zaken die buiten deze categorieën vallen, zal altijd een partiële herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd. Dit, omdat de doorlooptijd van een projectbesluit in dit geval dezelfde is als van een partiële herziening, de procedure door een dubbele beroepsmogelijkheid nog eens vertraagd kan worden en omdat bovendien bij gelijke toepasbaarheid het herzien van het bestemmingsplan beter in de geest van de wet past als centraal instrument van de Ruimtelijke Ordening.

3.2. Planschade en kostenverhaal

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het vigerende bestemmingsplan, loopt de gemeente het risico dat belanghebbenden een verzoek indienen om planschade ex artikel 6.4 Wro. Hierbij is bij honorering van een verzoek de gemeente de uitkerende instantie. De gemeente loopt zonder afwenteling het risico op planschade. Ook loopt de gemeente risico op extra kosten die de realisatie van een ontwikkeling oplevert. Het gaat hierbij om de aanleg van bijvoorbeeld verkeersontsluitingen, riolering en parkeerplekken. Deze beleidsnota is erop gericht de kosten voor een ontwikkeling daar neer te leggen waar deze thuishoren, namelijk bij de initiatiefnemer van een plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling door een externe initiatiefnemer ligt hierbij niet langer bij de gemeente die daarmee een financieel risico uitsluit. Hierdoor wordt de maatschappij niet langer belast met ontwikkelings- en schadekosten voor particuliere projecten.

3.3. Relevante artikelen in Wro en Wabo

Hieronder staan de voor Bloemendaal belangrijkste ruimtelijke instrumenten met relevante wetsartikelen opgesomd in een tabel. De verschillende ontheffingen en het projectbesluit hebben een nieuwe plek gekregen binnen het kader van de Wabo zoals hieronder vermeld.

Wro *(1 juli 2008)*		**Wabo** *(1 oktober 2010)*
Binnenplanse ontheffing ex art. 3.6 lid 1onder c	▶	**Afwijking van Bestemmingsplan** ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1º
Buitenplanse ontheffing ex art. 3.23	▶	**Afwijking van Bestemmingsplan** ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º
Tijdelijke ontheffing ex art. 3.22	▶	**Afwijking van Bestemmingsplan** ex artikel 2.12, tweede lid
Projectbesluit ex art. 3.10	▶	**Afwijking van Bestemmingsplan** ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º
Partiële Herziening op aanvraag ex art 3.8		-
Wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1 onder a		-
Uitwerkingsplicht ex art. 3.6 lid onder b		-
Planschade ex art. 6.4		-
Structuurvisie ex art. 2.1		-

HOOFDSTUK 2: Beoordelingsprincipes

1. Inleiding

Het is van belang voor de toepassing van ruimtelijke procedures te komen tot een beleid dat is toegespitst op de wettelijke regelingen zoals deze vanaf 1 juli 2008 (Wro) en vanaf 1 oktober 2010 (Wabo) gelden. Het ligt daarom voor de hand om voor deze procedures en de procedure tot het nemen van een principebesluit beleidsregels vast te stellen.

2. Beleid ten aanzien van het voeren van ruimtelijke procedures en het nemen van een principebesluit

Voor het voeren van ruimtelijke procedures en het nemen van een principebesluit gelden de volgende vier beleidsregels:

Beleidsregel 1

In beginsel wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het vigerende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. *Een verzoek, waarop van toepassing is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;*
2. *Een verzoek dat voldoet aan het gemeentelijk planologisch beleid dat is neergelegd in de nota 'Bijgebouwenregeling 2010', of;*
3. *Een verzoek, waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.*

Met de komst van de nieuwe Wro blijft het bestemmingsplan het document waarin beslissingen met juridisch bindende consequenties voor overheid en burgers zijn vastgelegd. Het is daarom van groot belang dat het bestemmingsplan actueel is. Het verschaft immers de juridische basis voor het bestuur, de lokale overheid, de burgers en het bedrijfsleven voor wat wel en niet mag en voor wat zal worden ontwikkeld. Bestemmingsplannen in Bloemendaal zijn niet ontwikkelingsgericht. Dat wil zeggen dat Bloemendaalse bestemmingsplannen in beginsel een conserverend karakter hebben. Ontwikkelingen en initiatieven die wel ontwikkelingsgericht zijn en die niet passen binnen het bestemmingsplan worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Bloemendaal. Wanneer een initiatief niet past binnen het kader van de structuurvisie zal in principe niet worden meegewerkt en wordt geen ruimtelijke procedure opgestart.

Het kan zijn dat de Bijgebouwenregeling 2010 zoals die vanaf 1999 wordt toegepast (eerder onder de naam Erfregeling), nog niet is opgenomen in een bestemmingsplan. De bijgebouwenregeling in de betreffende bestemmingsplannen is derhalve verouderd en in die zin kunnen die plannen worden aangemerkt als verouderde bestemmingsplannen waarvan ontheffing kan worden verleend. Voor zover het verzoek betrekking heeft op erfbebouwing kan geen medewerking worden verleend, indien het verzoek een plan betreft dat gelegen is binnen een bestemmingsplan waarin de Bijgebouwenregeling 2010 al is opgenomen.

Bijzondere omstandigheid:

1. In geval het gaat om het terugbrengen van de historische situatie, waarmee de doelstelling om cultuurhistorische waarden te beschermen aantoonbaar is gediend, zoals omschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierbij dient onomstotelijk aangetoond te worden dat een historische situatie wordt hersteld waarmee een cultuurhistorische waarde is gediend.

2. In geval het gaat om een onevenredigheid in de wijze van bestemmen.
   Het kan voorkomen dat tijdens het herzien van een (groot) bestemmingsplan een onzorgvuldigheid heeft plaatsgevonden. In eerste instantie is het aan de eigenaar van ieder perceel om na te gaan of tijdens de bestemmingsprocedure zorgvuldigheid wordt betracht. Hiervoor bestaan uitgebreide inspraakmogelijkheden. Mocht na vaststelling een plan toch blijken dat er een onzorgvuldigheid is geslopen in de wijze van bestemmen, kan dit een reden zijn om medewerking te verlenen aan een verzoek in strijd met dit bestemmingsplan.

3. In geval het algemeen en maatschappelijk belang is gediend dan wel sprake is van nieuw geformuleerd beleid, waardoor het bestemmingsplan achterhaald zou kunnen zijn. Dit mede bezien in combinatie met het ontbreken van andere alternatieven binnen het bestemmingsplan. Maatschappelijk belang dient bij het

indienen van een verzoek duidelijk te worden aangetoond. Onder maatschappelijk belang worden verstaan ontwikkelingen rond scholen en kinderopvang, verzorgingshuizen, sportaccommodaties en socio-maatschappelijke instellingen.

4. In geval nieuwe wetgeving of op handen zijnde aanpassing van regelgeving. Nieuwe wetten kunnen invloed hebben op de behoefte aan ruimte. In de praktijk kan dit ertoe leiden dat extra ruimte nodig na een wetswijziging. Ook andere regelgeving (bijvoorbeeld op veiligheidsgebied) kan leiden tot een ander gebruik van ruimte. In beide gevallen kan dit leiden tot een situatie waarin de huidige functie niet langer uit te voeren valt binnen de bestaande ruimte. Dergelijke wijzigingen van wetten of regels kan een aanleiding zijn om mee te werken aan een aanvraag.

Beleidsregel 2

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures dient in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar te worden verbeterd. Enige uitzondering hierop vormen aanvragen die worden behandeld op grond van de Bijgebouwenregeling.

Ruimtelijke kwaliteit kenmerkt het grondgebied van Bloemendaal. Het is met name dit aspect waarop de Bloemendaalse structuurvisie inhoudelijk is vormgegeven. In de structuurvisie staat ruimtelijke kwaliteit dan ook als eerste uitgangspunt genoemd. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen wordt kritisch gekeken of het gaat om een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen niet het economische optimum centraal staat, maar dat kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving leidende uitgangspunten zijn. Hierbij gaan we uit van een zorgvuldige werkwijze en een hoge ambitie. Bij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij. Nieuwe plannen moeten toekomstbestendig zijn.

Ruimtelijke kwaliteit kent verschillende definities. Eén van de definities gaat uit van verschillende waarden. Deze vallen te onderscheiden in gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Heldere stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de beginstappen van hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling. Landschappelijke en cultuurhistorische elementen binnen een plangebied versterken de kwaliteit en identiteit van een ontwikkeling en moeten daarom zoveel mogelijk worden betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp. Voorbeelden hiervan zijn historische zichtlijnen en volwassen groen dat in Bloemendaal een belangrijk ruimtelijk gegeven is. Bij het ontwerp moet worden geprobeerd zoveel mogelijk achterkantsituaties van gebouwen richting openbare ruimte te voorkomen. Het stedenbouwkundig ontwerp moet compleet zijn en moet ook een duidelijke visie bevatten met betrekking tot groen en parkeren. Er dient samenhang te zijn in nieuwe bebouwing en nieuwbouw moet aansluiten bij de identiteit van Bloemendaal. Binnen een plangebied dienen functies op elkaar te zijn afgestemd.

Buitenruimte is voor de beleving van een kwalitatief hoogwaardige omgeving cruciaal, maar wordt vaak onvoldoende betrokken bij ideevorming of realisatie van projecten. Ook binnen Bloemendaal geldt dat de buitenruimte een belangrijke rol speelt in de beleving van de gemeente. Omdat beleving een belangrijk onderdeel is in het uitdragen van de Bloemendaalse identiteit als prettige, exclusieve woongemeente, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in Bloemendaal veel aandacht te worden besteed aan de buitenruimte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is belangrijk dat de openbare ruimte geen restposten bevat maar uit één helder functioneel ontwerp bestaan waarin over het gebruik van de gehele ruimte is nagedacht.

Als bijlage is een handreiking Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen. Hierin staan ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling kunnen verhogen. De handreiking is geen formeel beleid, maar is wel nuttig voor zowel het creatieve ontwerpproces bij initiatiefnemers als het beoordelingsproces bij adviesvorming binnen de gemeente.

Uitzondering op de beleidsregel zijn (kleine) plannen die op basis van de Nota Bijgebouwenregeling worden beoordeeld. Het gaat hierbij om erfbebouwing van ondergeschikte aard die daarmee een beperkt ruimtelijk effect hebben.

Beleidsregel 3

Indien voor een bestemmingsplan op aanvraag of voor de procedure van een projectbesluit een wettelijke toelichting of ruimtelijke onderbouwing in enigerlei vorm dient te worden opgesteld, kan de gemeente van de aanvrager verlangen dat daartoe gegevens worden aangeleverd. Hetzelfde geldt voor ruimtelijke principeverzoeken. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan de betreffende procedure alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Deze beleidsregel houdt verband met de eis van een goede ruimtelijke onderbouwing voor een projectbesluit. In artikel 5.1.3 Bro is een reeks eisen gesteld waaraan een goede ruimtelijke ordening moet voldoen voor projectbesluiten. Deze gaan in Bloemendaal ook op voor partiële herzieningen van het bestemmingsplannen en voor principeverzoeken. De gemeente kan daarom de aanvrager verzoeken gegevens te leveren die van belang zijn om in de toelichting te worden opgenomen.

Voor bestemmingsplannen geldt dat in artikel 3.1.6 Bro wordt aangegeven wat minimaal met toelichting moet worden opgenomen. Hierbij is artikel 3:2 Awb van toepassing waarbij een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis dient te vergaren rond relevante feiten en de af te wegen belangen. In het geval het een aangevraagd bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wro is, kan de gemeente de aanvrager daarom verzoeken gegevens te leveren die van belang zijn om in de toelichting te worden opgenomen.

Beleidsregel 4

De gemeente start geen ruimtelijke procedure op voordat voldaan is aan de volgende vereisten:

1. *Een afgesloten planschadeverhaalsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente dat de afwikkeling van planschade op de initiatiefnemer regelt;*
2. *Een kostenverhaalsovereenkomst waarbij eventuele aanleg, verevenings- en uitvoeringskosten ten koste komen van de initiatiefnemer.*

Wanneer een initiatiefnemer de gemeente verzoekt om mee te werken aan een ontwikkeling waarvoor een ruimtelijke procedure is vereist, worden alle kosten verhaald op deze initiatiefnemer. Hiermee komt het ontwikkelingsrisico bij de ontwikkelende partij te liggen en niet bij de gemeente die de aanvraag slechts beoordeelt en faciliteert. Het betreft hier ten eerste de afwenteling van eventuele planschade. Hierbij valt aan te raden dat initiatiefnemers vooraf een planschaderisicoanalyse bij een deskundige laten uitvoeren om de risico's voor zichzelf in te schatten. Ook de kosten van het opstellen van een planschaderisicoanalyse komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten voor de aanleg van bijvoorbeeld NUTS-voorzieningen, het verwijderen of aanleggen van inritten of parkeerplaatsen, ook op gronden van derden, komen ook voor kosten van de initiatiefnemer. Hiermee komen deze kosten voor rekening van de partij die uiteindelijk het meeste baat heeft bij de verzochte ontwikkeling. Voor de afwenteling van deze kosten wordt voorafgaand aan behandeling een anterieure kostenverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouder op 16 november 2010 en door de gemeenteraad op 27 januari 2011 onder intrekking van de nota Projectbesluiten en Ontheffingen in de nieuwe Wro (incl. bijlagen).

Gepubliceerd in het Weekblad Kennemerland Zuid d.d. 3 februari 2011.
In werking: 11 februari 2011.

BIJLAGE 1:

CATEGORIEËN WAARVOOR GEEN VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN IS VEREIST

Voor activiteiten die niet als een kleine afwijking van het bestemmingsplan kunnen worden beschouwd, bestaat de mogelijkheid om toch een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º, van de Wabo (projectbesluit). Indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Het college is in beginsel bevoegd gezag voor alle omgevingsvergunningen. In artikel 6.5, lid 1, van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is echter bepaald dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º, van de Wabo niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

In artikel 6.5, lid 3, van het Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

Situaties waarin sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die passen in de Structuurvisie Bloemendaal of een ander geldend gemeentelijk ruimtelijk beleidsdocument dat door de Gemeenteraad is vastgesteld in de volgende gevallen:

1. Bebouwd Gebied

- ***A. het oprichten van maximaal 3 nieuwe woningen max BVO 300 m²*** (woningen, woonzorgcentra, woonwagens et cetera inclusief bij die functie behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen garages, carports, parkeerkelders, zwembaden, et cetera);

- ***B. het omzetten van bestaande functies naar woonfuncties max 500 m² BVO*** (bijvoorbeeld het realiseren van een woning in een voormalig bedrijfspand voor zover hierin niet is voorzien in een bestemmingsplan);

- ***C. Het omzetten van bestaande niet woonfuncties in functies ten behoeve van voorzieningen van educatieve, medische, recreatieve, sociaal-maatschappelijke en levensbeschouwelijke aard binnen de bebouwde kom max 500 m² BVO*** (bijvoorbeeld scholen, sportvoorzieningen, horeca, gezondheidscentra, kerken, en dergelijke*);*

2. Landelijk Gebied

- ***A. Erfuitbreidingen van agrarische bedrijven, uitgezonderd woningen, in het buitengebied max 300 m²***
  (bijvoorbeeld om een nieuwe schuur te plaatsen of een gewijzigde indeling van het erf);

- ***B. Het herbouwen, verbouwen en vergroten van bestaande en als zodanig bestemde burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen tot max 150 m² BVO extra***

- ***C. Het realiseren van projecten die passen in een vastgesteld natuurgebiedsplan.***

3. Algemeen

- ***A. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer max 150 m²***

- ***B. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe*** **lokale** ***weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen, met uitzondering van het verruimen van bestemming naar weg voor autoverkeer*** (bijvoorbeeld bestemmingsplannen als uitvoeringsonderdeel van gemeentelijke verkeersplannen);

- ***C. Bergbezinkbassins max 200 m²***

BIJLAGE 2: TOEPASSINGSMOGELIJKHEDEN ONTHEFFINGEN

Bijlage II. Behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7

Aanwijzing van categorieën gevallen waarin:

– voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist,

– voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1

1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

antennedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

daknok: hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m^2 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht,

b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

3. Bij de toepassing van het tweede lid, aanhef en onderdeel b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

1. gewoon onderhoud;

2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

1°. 4 m,

2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

3°. het hoofdgebouw,

b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

1°. niet hoger dan 3 m,

2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m^2,

3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m^2, en

4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,

c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,

d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,

e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en

f. niet aan of bij:

1°. een woonwagen,

2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of

3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

4. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voorzien van een plat dak,

b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,

c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,

d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,

e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en

f. niet op:

1°. een woonwagen,

2°. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of

3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,

b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,

1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of

2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en

c. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;

6. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien op een schuin dak:

1°. binnen het dakvlak,

2°. in of direct op het dakvlak, en

3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,

b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en

c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;

7. een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;

8. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en

b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;

9. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;

10. tuinmeubilair, mits niet hoger dan 2,5 m;

11. een sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 2,5 m, en

b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;

12. een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m, of

b. niet hoger dan 2 m, en

1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,

2°. achter de voorgevelrooilijn, en

3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

13. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;

14. een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 6 m, en

b. maximaal één mast per erf;

15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:

1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en

2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:

1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of

2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:

a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en

c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:

1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,

2°. in het midden van het dak geplaatst, of

3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;

16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;

17. een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,

b. indien het een schotelantenne betreft:

1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en

2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of

c. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;

18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:

a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 3 m, en

2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2,

b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen, ten behoeve van de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein, of ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor als hoofdmotor, verlichting of tolheffing,

c. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen,

d. ondergrondse buis- en leidingstelsels,

e. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 2 m, en

2°. indien bovengronds geplaatst: de oppervlakte niet meer dan 4 m^2,

f. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie,

g. straatmeubilair;

19. een magazijnstelling die uitsluitend steunt op een vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet lager dan 3 m en niet hoger dan 8,5 m, en

b. de magazijnstelling niet is voorzien van een verdiepingsvloer of loopbrug;

20. een bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het Besluit algemene regels milieu mijnbouw van toepassing is, mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;

21. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 1 m,

b. de oppervlakte niet meer dan 2 m^2, en

c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m;

2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 70 m^2;

3. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;

b. voorzien van een plat dak,

c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,

d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,

e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en

f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 4 m, en

b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;

5. een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;

6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:

a. een voeder- of mestsilo, of

b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;

7. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. geen verandering van de draagconstructie,

b. geen verandering van de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering,

c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en

d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:

a. binnen de bebouwde kom,

b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m^2, en

3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. binnen de bebouwde kom, en

b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,

c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en

d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Hoofdstuk V. Bijzondere bepalingen

Artikel 5

1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk.

2. De artikelen 2 en 3 zijn niet van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 2.1 van de wet is gebouwd of wordt gebruikt.

3. Artikel 2, met uitzondering van de onderdelen 1 en 2, en artikel 3 zijn evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt:

a. in, aan, op of bij een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, een monument waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, een krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monument dan wel een monument waarop, voordat het is aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is, of

b. in een beschermd stads- of dorpsgezicht en kan leiden tot andere dan uitsluitend inpandige veranderingen.

4. Artikel 2, onderdeel 3, is evenmin van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in:

a. een in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een inrichting voor activiteiten met ontplofbare stoffen;

b. een ander gebied waarin die activiteit op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een inrichting, transportroute of buisleiding dan wel vanwege de ligging in een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van een buisleiding.

5. Artikel 3, onderdelen 1 en 2, is evenmin van toepassing voor zover voor het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft krachtens het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentenzorg zijn gesteld, tenzij de oppervlakte van het bouwwerk minder dan 50 m^2 bedraagt.

6. Artikel 3, onderdeel 7, is evenmin van toepassing op een activiteit die tevens een activiteit is als bedoeld in artikel 2 of 3, onderdelen 1 tot en met 6, maar niet voldoet aan de in die artikelen ten aanzien van die activiteit gestelde eisen.

Artikel 6

Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt:

a. bij de toepassing van artikel 2, onderdeel 3, en artikel 3, onderdelen 1 en 6, het achtererfgebied bepaald door het gebouw waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;

b. een op het perceel aanwezige woning voor de toepassing van artikel 2, onderdeel 3, onder a, tevens als hoofdgebouw aangemerkt.

Artikel 7

Indien een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 3, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen en zich geen inwendige scheidingsconstructie bevindt tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel 2, onderdeel 3, onder b, onderdeel 4°, van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk VI. Overgangsrecht

Artikel 8

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien die activiteiten betrekking hebben op het bouwen van een bouwwerk dat reeds was aangevangen voor de inwerkingtreding van de wet en op het tijdstip waarop met dat bouwen is begonnen daarvoor krachtens de Woningwet geen bouwvergunning was vereist.

BIJLAGE 3: PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST

Overeenkomst voor verhaal van tegemoetkoming in planschade zonder vooruitbetaling met afrekening op basis van werkelijke tegemoetkoming in planschade

Overeenkomst

De ondergetekenden,

De gemeente Bloemendaal, Bloemendaalseweg 158, correspondentieadres: Postbus 201, 2050 AE, te Overveen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.Th.M. Nederveen, handelend ter uitvoering van het raadsbesluit van 18 september 2008, hierna te noemen de gemeente,

<organisatie>, <contactpersoon> , <adres>, <postcode en plaats>, hierna te noemen de verzoeker.

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente op <datum> een bouwplan heeft ingediend voor het bouwen van een <planomschrijving>, kadastraal bekend onder nummer <nummer>;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan <naam bestemmingsplan>;
- dat derhalve de bouwvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een <soort maatregel> van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een <soort maatregel> van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om <soort maatregel> van het bestemmingsplan <naam bestemmingsplan>, ten behoeve van zijn bouwplan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde <soort maatregel> van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), weshalve er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Bloemendaal 2008 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal direct na ondertekening door beide partijen van de onderhavige overeenkomst voor verhaal van tegemoetkoming in planschade de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in openbare voorbereidingsprocedure brengen.

2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO (afdeling 6.1 Wro) die voortvloeit uit de <soort maatregel> van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Bloemendaal 2008.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel afdeling 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de <soort maatregel> van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde <soort maatregel> van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.01.205 ten name van de gemeente Bloemendaal onder vermelding van 'tegemoetkoming in planschade project <naam plan>'.

6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde <soort maatregel> van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te …… d.d. ……..

De gemeente: de burgemeester van de gemeente Bloemendaal, de heer R.Th.M. Nederveen, Bloemendaalseweg 158, Postbus 201, 2050 AE Overveen,

De verzoeker: <organisatie>, <contactpersoon> , <adres>, <postcode en plaats>

BIJLAGE 5: HANDREIKING RUIMTELIJKE KWALITEIT

In de Structuurvisie Bloemendaal is algemene ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bloemendaal wordt gekenmerkt door een mate van hoge ruimtelijke kwaliteit. Dat kenmerk willen we behouden en verder uitbouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het verder verbeteren van kwaliteit en worden daarom hierop getoetst. Kwaliteit is lastig te meten. Daarom heeft de gemeente intern een handreiking ontwikkeld voor initiatiefnemers zodat duidelijk is waaraan ruimtelijke kwaliteit in Bloemendaal wordt getoetst.

Deze handreiking is geen formeel beleidsstuk, maar geeft goed de richting aan waarop wordt gelet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking kan tijdens het creatieve ontwerpproces bij initiatiefnemers worden gebruikt als leidraad voor een acceptabel ontwerp.

Ruimtelijke kwaliteit kent verschillende definities. Eén van de definities gaat uit van verschillende waarden. Deze vallen te onderscheiden in gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Gebruikswaarde wijst op het functionele gebruik en toedeling en de bereikbaarheid van de ruimte 'in het hier en nu'. De belevingswaarde verwijst naar de subjectieve beleving 'in het hier en nu' die onder andere bepaald wordt door de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de bebouwing. De gebruikswaarde en de belevingswaarde samen zijn in zekere zin synoniem voor het veel gehoorde begrip leefbaarheid. De toekomstwaarde verwijst naar de waardering van ruimtelijke functies 'door de tijd heen'. Alle waarden dienen in balans te zijn bij een ontwikkeling die ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Hieronder staan handreikingen voor initiatiefnemers op het gebied van stedenbouw, architectuur en buitenruimte die bijdragen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit.

STEDENBOUW

- Bestaande zichtlijnen behouden en versterken
- Voorkeur voor het vermijden van achterkantsituaties aan openbare ruimte (bv door alzijdig te bouwen)
- Er moet sprake zijn van een doordacht stedenbouwkundig profiel inclusief groen en parkeren
- Behoud en benadrukken van historische kwaliteiten van de omgeving
- Behoud van volwassen groen verhoogt de kwaliteit van een gebied
- Samenhang in de bebouwing
- Balans in massa en ruimte
- Nieuwbouw moet aansluiten bij de lokale / regionale identiteit. Dus geen dertien in een dozijn
- Functies moeten op elkaar afgestemd zijn
- Overmaat geeft mogelijkheden voor nieuwe functies (toekomstbestendig)
- A-locaties moeten een topkwaliteit bezitten. Dit zijn locaties op zichtlocaties in dorpskernen (bijvoorbeeld in kernwinkelgebieden en langs doorgaande wegen) goed bereikbaar zijn per OV (stationsomgevingen)

Heldere stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de beginstappen van hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling. Landschappelijke en cultuurhistorische elementen binnen een plangebied versterken de kwaliteit en identiteit van een ontwikkeling en moeten daarom zoveel mogelijk worden betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp. Voorbeelden hiervan zijn historische zichtlijnen en volwassen groen dat in Bloemendaal een belangrijk ruimtelijk gegeven is. Bij het ontwerp moet worden geprobeerd zoveel mogelijk achterkantsituaties van gebouwen richting openbare ruimte te voorkomen. Deze zijn vaak sociaal onveilig en dragen niet bij aan een beleving van een hoogwaardige leefomgeving. Het stedenbouwkundig ontwerp moet compleet zijn en moet ook een duidelijke visie bevatten met betrekking tot groen en parkeren.

Er dient samenhang te zijn in nieuwe bebouwing en nieuwbouw moet aansluiten bij de identiteit van Bloemendaal. Belangrijk is hierbij dat een referentie aan het verleden mag, maar deze niet mag verworden tot eenvoudig kopiëren of overdreven kitsch. Binnen een plangebied dienen functies op elkaar te zijn afgestemd. Het valt te overwegen om projecten niet te krap vorm te geven. Overmaat kan immers op termijn worden gebruikt voor veranderende behoeften waarmee de ontwikkeling een waardevast element wordt en daarmee toekomstbestendig is. Te krappe vormgeving kan leiden tot beperking van toekomstige functies en beperkt daarmee de aantrekkelijkheid van een project. Ten slotte moeten A-locaties een topkwaliteit bezitten omdat zij het uithangbord vormen van de gemeente. Hier kan het verschil worden gemaakt met minder goed doordachte projecten in den lande.

Aanbevelingen: Het werken met stedenbouwkundige programma's van eisen is noodzakelijk om in een vroeg stadium duidelijk te maken welke weg wordt ingeslagen als het gaat om een ontwerpopgave. De noodzakelijkheid van tijdige stedenbouwkundige inzet moet niet worden gebagatelliseerd. Ontwerpen die een openheid betrachten en voldoende aandacht hebben voor groen en bestaande historische waarden hebben de voorkeur. Overmaat kan mits aangetoond een meerwaarde vertegenwoordigen in ruimtelijke ontwikkelingen.

Grote grachtenpanden blijven multifunctioneel en waardevast

Achterkantsituaties: sociaal onveilig, verhard en slecht onderhouden

Behoud cultuurhistorische elementen

ARCHITECTUUR

- Nieuwe bebouwing dient ofwel contrastrijk te zijn of juist een eenheid te vormen
- Uniciteit van nieuwe bebouwing belangrijk
- Nieuwbouw dient niet alleen functioneel te zijn, maar ook attractief en aantrekkelijk
- Ga respectvol om met de lokale identiteit zodat het geen kitsch wordt

Plannen worden voor een groot deel bepaald door de architectuur van gebouwde elementen. Een goed stedenbouwkundige plan met een niet passende architectonische invulling draagt niet bij aan de beleving van hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarom speelt ook architectuur een grote rol in de perceptie van ruimtelijke kwaliteit. Bloemendaal staat van oudsher landelijk bekend als gemeente waar sprake is van bouwen onder hoge architectuur, met name in de villaparken. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat ook in recentere tijden architecten van naam bij (kleinschalige) herstructureringprojecten hebben bijgedragen aan een hedendaagse voortzetting van deze traditie. Bij ontwikkelingsprojecten in Bloemendaal dient dus aan de factor hoogwaardige architectuur veel aandacht te worden besteed.

Wat betreft bebouwing zelf, dient deze ofwel contrastrijk en afwisselend te zijn of juist een harmonieuze eenheid te bevatten. In het eerste geval dient binnen de afwisseling wel een ritme of eenheid aanwezig te zijn dat de samenhang benadrukt. Belangrijk is dat ieder ontwerp een unieke waarde vertegenwoordigt. Bloemendaal kent een rijke traditie van uniek ontworpen gebouwen die bijdragen aan een atmosfeer van exclusiviteit. Deze bijzonderheid moet ook doorschemeren in nieuwe ontwerpen die zich daarmee op grond van uniciteit kunnen onderscheiden. Ontwerpen dienen attractief en aantrekkelijk te zijn en niet alleen functioneel. Ieder gebouw dient een belevenis te zijn.

Aanbevelingen: In een vroeg stadium moet worden bepaald in welke architectonische richting wordt ontworpen en of dit iets toevoegt aan het karakter van Bloemendaal. Een scherpe welstandsnota en instrumenten als beeldkwaliteitsplannen dragen hiertoe bij. Architecten dienen een duidelijke visie naar voren te brengen als onderdeel van een totaalbeoordeling van ruimtelijke plannen (bv bij prijsvragen)

Schaal en lokale identiteit is belangrijk

Uniciteit: het object is uniek in de omgeving en gaat er tegelijkertijd in op

Contrast en eenheid: samenhangend geheel en toch contrastrijk

BUITENRUIMTE

- Onderhoud van gebouwen en buitenruimte is belangrijk
- Kwaliteit, eenheid en functionele samenhang van de openbare ruimte is belangrijk
- De openbare ruimte moet functioneel vormgegeven zijn en geen restposten bevatten
- Aandacht voor kwaliteit van straatmeubilair

Buitenruimte is voor de beleving van een kwalitatief hoogwaardige omgeving cruciaal, maar wordt vaak onvoldoende betrokken bij ideevorming of realisatie van projecten. Ook binnen Bloemendaal geldt dat de buitenruimte een belangrijke rol speelt in de beleving van de gemeente. Het kan een groot verschil uitmaken welk type of kleur lantaarnpaal wordt gebruikt of dat er gekozen wordt voor klinkerwegen in plaats van asfalt. Omdat beleving een belangrijk onderdeel is in het uitdragen van de Bloemendaalse identiteit als prettige, exclusieve woongemeenten, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in Bloemendaal veel aandacht te worden besteed aan de buitenruimte bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast ontwerp en vormgeving vormt ook beheer en onderhoud een belangrijk onderdeel van de beleving. Een mooi vormgegeven maar slecht onderhouden ruimte zal immers niet bijdragen aan een hoogwaardige beleving van een gebied. De gemeente dient daarom toe te zien op onderhoud van woningen en actief beheer van de buitenruimte. Er moet sprake zijn van een functionele samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Zo ligt het voor de hand dat de omgeving van een school kindvriendelijk en verkeersveilig wordt ingericht en in een winkelstraat aandacht wordt besteed aan de behoefte van winkelend publiek (brede trottoirs, verpozingsmogelijkheden als terrassen en bankjes, verfraaiing etc.). Het ontwerp moet een hoge kwaliteit bevatten en aansluiten bij een standaard die duidelijk het stempel van Bloemendaal draagt. Zaken die hierbij kunnen aansluiten is het ontwerpen van gestandaardiseerde lichtmasten, straatnaamborden, bankjes, hekwerken, stallingsmogelijkheden voor fietsen, bushaltes etc.

Ten slotte is het belangrijk dat de openbare ruimte geen restposten bevat maar uit één helder functioneel ontwerp bestaan waarin over het gebruik van de gehele ruimte is nagedacht. Op deze manier worden donkere sociaal onveilige hoekjes, kleine strookjes onbruikbaar groen of juist een teveel aan stenen stoepen of een te breed wegenprofiel vermeden.

Aanbevelingen: Het is aan te bevelen voor de buitenruimte een standaarddocument op te stellen waaraan externe ontwerpers dienen te voldoen. Extra aandacht dient in dit kader te worden besteed aan belevingswaarde en kwalitatief hoogwaardig ontwerp. Vermeden moet worden dat ieder stuk buitenruimte wordt ontworpen als een opzichzelfstaande postzegel zonder samenhang. Door te investeren in duurzame materialen als FSC-bankjes en innovatieve technieken als LED-verlichting kan de gemeente zich bovendien regionaal profileren als een duurzame gemeente.

Heldere inrichting met cultuurhistorische elementen

stenige inrichting: niet aantrekkelijk om te verblijven

Gedateerde rommelige inrichting zonder duidelijk gezicht