TOELICHTING

PROJECT	Bloemendaalseweg 166 te Overveen
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0377.BP00091-va01
DATUM	1 november 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

Toelichting			5
Hoofdstuk 1	Inleiding		6
	1.1	Aanleiding	6
	1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
	1.4	Bestemmingsplantoets	9
	1.5	Totstandkoming van het plan	11
	1.6	Opzet van het bestemmingsplan	12
	1.7	Projectplan	12
	1.8	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving		14
	2.1	Ruimtelijke structuur	14
	2.2	Functionele structuur	16
Hoofdstuk 3	Beleidskaders		17
	3.1	Rijksbeleid	17
	3.2	Provinciaal beleid	21
	3.3	Regionaal beleid	22
	3.4	Hoogheemraadschap beleid	22
	3.5	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke aspecten		29
	4.1	Stedenbouwkundig plan	29
	4.2	Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden		32
	5.1	Milieu	32
	5.2	Externe Veiligheid	39
	5.3	Water	40
	5.4	Archeologie	43
	5.5	Cultuurhistorie	45
	5.6	Ecologie	45
	5.7	Milieueffectrapportage	48
	5.8	Duurzaamheid	49
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving		51
	6.1	Juridische planopzet	51
	6.2	Bestemmingsmethodiek	51
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid		54
	7.1	Economische uitvoerbaarheid	54
	7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
	7.3	Handhaving	54
	7.4	Procedure bestemmingsplan	55

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 7	Stikstofdepositieberekening

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Bloemendaalseweg 166 worden de bestaande 18 woningen van het Huis Kweekduin gesloopt en herontwikkeld. In het vigerende bestemmingsplan is reeds in deze mogelijkheid voorzien in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend plan past niet volledig binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Desondanks volgt voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk de betreffende voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 14 woningen in twee volumes mogelijk. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is door de gemeente Bloemendaal een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

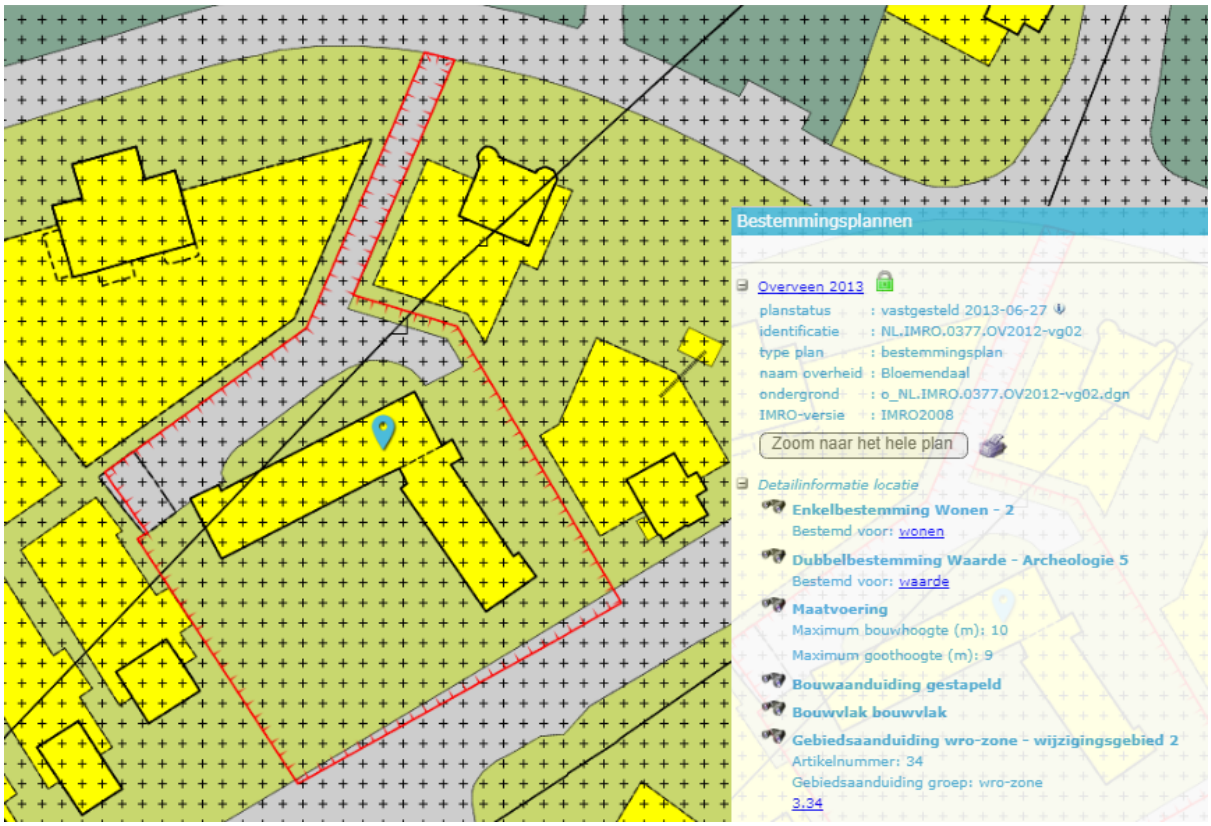
Het plangebied is gelegen aan de Bloemendaalseweg, in het centrum van Overveen. Op het perceel bevond zich in de voormalige situatie de Coöperatieve Woongemeenschap Kweekduin met 18 woningen. De projectlocatie ligt aan de noordkant van de Bloemendaalseweg en bevindt zich tussen het villagebied Overveen en de Bloemendaalseweg aan de zuidoostkant. De locatie wordt ontsloten vanaf zowel de Bloemendaalseweg als van de Ter Hoffsteedelaan. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.300 m².

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven in het rood.

Figuur 1.1: projectlocatie (bron: google.nl/maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Overveen 2013' vastgesteld op 27 juli 2013 door de raad van de gemeente Bloemendaal. In het vigerende bestemmingsplan 'Overveen 2013' hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Verkeer', 'Tuin - 2' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' op de locatie van toepassing (figuur 1.3).



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Overveen 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen (artikel 21)

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis gebonden beroepen;
c. een kantoor, ter plaatse van aanduiding 'kantoor';
d. bestaande vergunde zwembaden en tennisbanen;

met daarbij behorende:

e. tuinen, terreinen en erven;
f. toegangswegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en huishoudkundige voorzieningen.

Gestapelde woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn de in lid 21.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor gestapelde woningen.

Twee-aaneengesloten woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn de in lid 21.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor twee-aaneengesloten woningen.

Vrijstaande woningen
Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijstaand' zijn de in lid 21.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen.

Bouwregels hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal het aangeduide aantal wooneenheden toegestaan;
    2. ter plaatse van de bouwvlakken waar ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen woning was gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
e. indien de bestaande goothoogte dan wel de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen meer bedraagt dan de onder c en d aangegeven hoogte, mag de afwijking niet worden vergroot;
f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee aaneengesloten woningen toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Tuin (artikel 16)
De voor 'Tuin - 2' 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. dierenverblijven en kassen.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 25)
De voor ' Waarde - Archeologie-3 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Waarde - Archeologie 5 (artikel 27)
De voor ' Waarde - Archeologie-5 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Wro-zone - wijzigingsgebied 2 (artikel 34.3)
Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Wonen-2' te wijzigen, mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er mogen ten hoogste twee eenvormige bouwmassa's op het perceel met een maximale oppervlakte van 900 m2 worden gerealiseerd, waarvan:
    1. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 350 m^2 met een

maximale goothoogte van 8 meter en nokhoogte maximaal 12 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 10 meter;
2. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 550 m2 met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 5 meter.

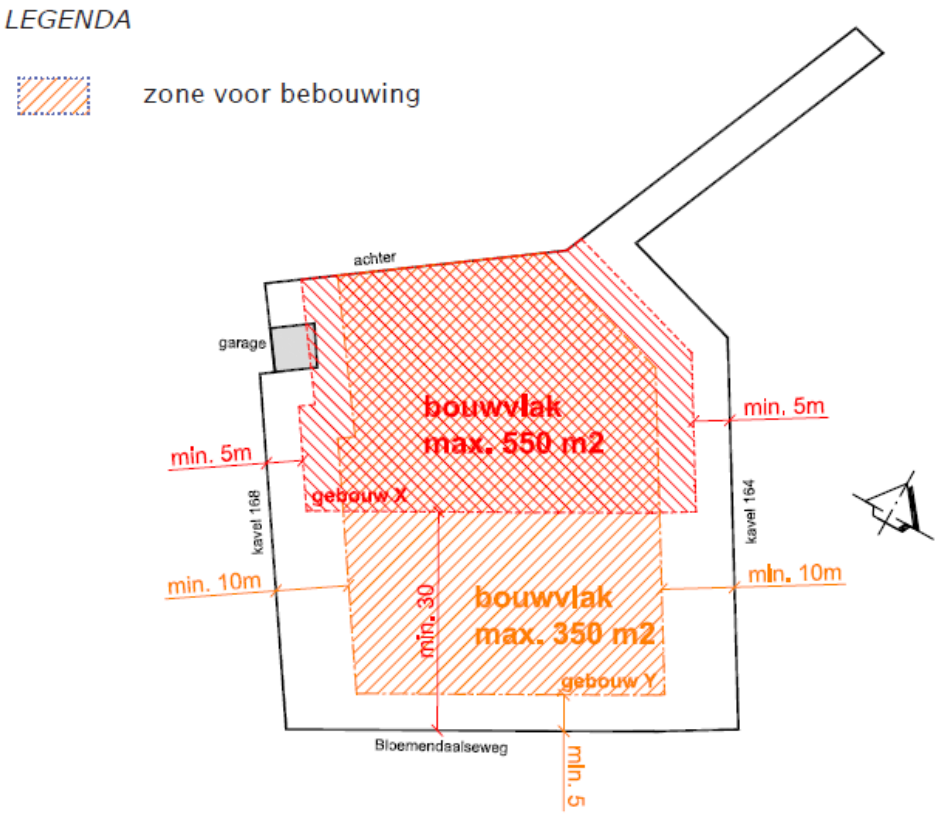
b. de gronden buiten de bouwvlakken worden bestemd als 'Tuin - 2';
c. er mag een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd van maximaal 700 m^2;
d. er dient te worden aangetoond dat het plan verantwoord is:
    1. voor wat betreft locatiespecifieke stedenbouwkundige en architectonische aspecten, aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
    2. voor wat betreft de verkeersaspecten en de gemeentelijke parkeernorm;
    3. voor wat beteft eventueel aanwezig waardevol groen op het perceel;
    4. en voldoet aan wettelijke randvoorwaarden op het gebied van geluidshinder, luchtkwaliteit, geurhinder, bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten, cultuurhistorie en archeologie.

1.4 Bestemmingsplantoets

Het beoogde initiatief is niet realiseerbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie een bouwvlak neergelegd waarbinnen, met inachtneming van aanvullende bouwregels, bouwwerken mogen worden gerealiseerd.

De twee gebouwen van het voorliggende initiatief kennen een andere positionering, waardoor de toekomstige bebouwing gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Verkeer' komen te liggen. Het realiseren van woningen binnen deze bestemmingen is niet toegestaan. Het doorlopen van een planologische procedure is daarom noodzakelijk.

Op de locatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid van toepassing, zoals weergegeven in paragraaf 1.3.



Figuur 1.4: Grafische weergave van de regels voor 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2'

Het initiatief behelst de realisatie van twee bouwmassa's op het perceel waarbij één gerealiseerd wordt met een maximaal bouwvlak van 350 m^2 met een maximale hoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. De tweede bouwmassa houdt eveneens rekening met een maximaal bouwvlak van 550 m^2 en de maximale bouwhoogte van 10 meter.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen, waarbinnen een wijzigingsplan mag worden vormgegeven. Hierin is onder andere vastgelegd dat uitsluitend de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Wonen - 2' mogen worden gewijzigd. Daarnaast dienen de gronden buiten de bouwvlakken te worden bestemd als 'Tuin - 2'.

Een deel van de bestaande bestemming 'Verkeer' dient te worden gewijzigd en in de toekomstige situatie dienen enkele gronden om de bebouwing te worden gewijzigd naar 'Verkeer'. De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn daarmee niet toereikend om het beoogde initiatief op de gewenste wijze te realiseren.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief valt, met uitzondering van één detail, geheel onder de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Overveen 2013'.

Het detail betreft een verschrijving in de wijzigingsbevoegdheid, zoals hieronder onderstreept is weergegeven:

'Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Wonen-2' te wijzigen, mits voldaan aan de volgende voorwaarden: [..]'.

De onderstreepte zinsnede betreft een verwarrende verschrijving in het vigerende bestemmingsplan. Indien het woord "en" was weggelaten, zou de wijzigingbevoegdheid toezien op het wijzigen van de betreffende twee bestemmingen binnen het gebied met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'.

Door toevoeging van het woord "en" lijkt te worden gedoeld op een kennelijke bestemming 'Tuin - 2' en 'Wonen - 2' die buiten de wijzigingsbevoegdheid valt. Dit kan nooit de bedoeling zijn geweest, aangezien de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' het betreffende plangebied reeds omvat.

Om mogelijke verwarring te voorkomen, wordt in plaats van een wijzigingsplanprocedure, de procedure van postzegelbestemmingsplan toegepast. De uitwerkingsvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan zijn wel toegepast in de uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan. In Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan is nader beschreven op welke wijze uitwerking is gegeven aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend bestemmingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Overveen 2013', voor zover dat plan betrekking heeft op de gronden van het plangebied.

1.5 Totstandkoming van het plan

In het vigerende bestemmingsplan 'Overveen 2013' is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid (34.3 Wro-zone - wijzigingsgebied 2) opgenomen. Het college van burgemeesters en wethouders is onder voorwaarden bevoegd voor het plangebied, kadastraal bekend als kadastrale gemeente Bloemendaal, sectie A, perceelnummer 10227, een wijzigingsplan vast te stellen. Deze procedure wordt, zoals gemotiveerd in paragraaf 1.4 Bestemmingsplantoets, niet toegepast.

Het huidige L-vormige gebouw, genaamd Huis Kweekduin, ligt van de Bloemendaalseweg af en wijkt wat betreft grootte, uitstraling en ligging af van de omliggende bebouwingen. De gemeente is benaderd over het wijzigen en verplaatsen van het bouwvlak naar een situatie die beter past in de uitstraling van de Bloemendaalseweg. Het uitgangspunt hierbij is het gebruik van bestaande bouwrechten die anders over het perceel worden verdeeld. Huis Kweekduin is gelegen aan de westkant van de Bloemendaalseweg. Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's in verschillende soorten en maten. De onderlinge afstand tot de weg is wisselend, wat een levendig en gevarieerd beeld creëert. Het bestaande Huis Kweekduin, een L-vormig gebouw, is in deze ritmiek een afwijkend element. Het voorgenomen initiatief, waarbij de keuze is gemaakt voor twee verschillende bouwmassa's met de uitstraling van een villa past wat betreft de stedenbouwkundige korrel beter in de omgeving dan een sober woongebouw op de achtergrond ver van de weg.

De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn in de uitwerking van het initiatief als leidraad gehanteerd. Aangezien de gemeente veel waarde hecht aan de ruimtelijke kwaliteit, is gekozen voor een verplichting tot het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de locatie. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voorliggend bestemmingsplan tot stand gekomen.

1.6 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bloemendaalseweg 166 te Overveen' bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. 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.

1.7 Projectplan

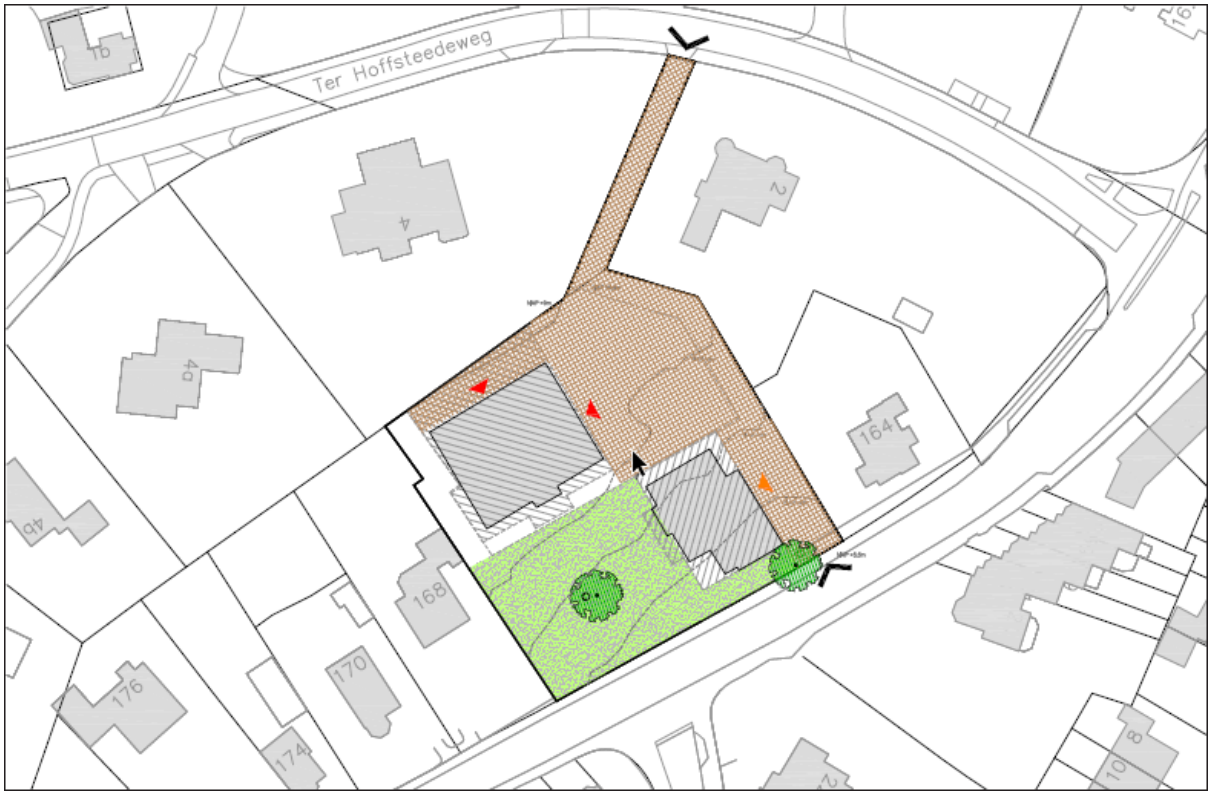
Het plan realiseert twee verschillende bouwmassa's met de uitstraling van een villa. In deze twee villa-achtige bouwmassa's worden maximaal 14 luxe appartementen gerealiseerd. Het plan houdt rekening met de regels uit het vigerende bestemmingsplan waarin bepaald is dat het mogelijk is om één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 350 m² met een maximale goothoogte van 8 meter en nokhoogte maximaal 12 meter en één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 550 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter te realiseren.

De inmeting van het peil ten opzichte van NAP is in november 2017 door bureau Copijn vastgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan als Bijlage 1 Hoogtegridkaart.

In het plan wordt de kenmerkende groene open ruimte gewaarborgd. Om er voor te zorgen dat de twee bouwmassa's als verschillende volumes worden waargenomen, wordt rekening gehouden met het doorzicht tussen beide bouwmassa's.

Het perceel heeft twee ontsluitingen (vanaf de Bloemendaalseweg en de Ter Hoffsteedeweg), welke in de toekomst gehandhaafd blijven. Om de open groene kwaliteit te waarborgen wordt parkeren onder de gebouwen mogelijk gemaakt en in de daarvoor bestemde 'entreezone'. Hierdoor vindt parkeren plaats buiten het zicht vanaf de Bloemedaalseweg. Het plan houdt rekening met de regels uit het vigerende bestemmingsplan dat stelt dat er een ondergrondse parkeergarage mag worden aangelegd van maximaal 700 m².

Op onderstaande afbeelding is een weergave van het voorgenomen initiatief opgenomen.



Figuur 1.3: projectlocatie met toekomstige bebouwing

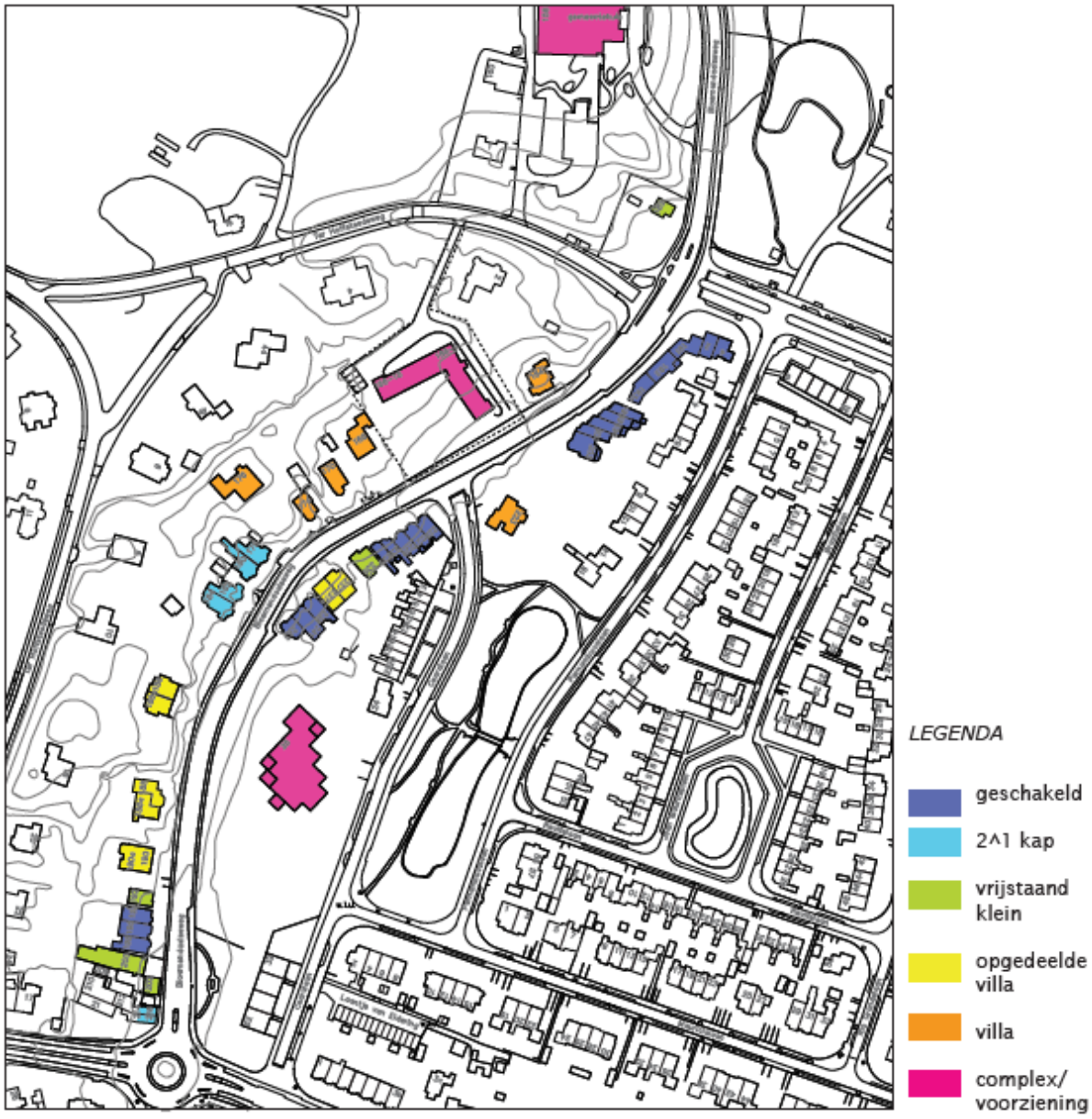
1.8 Leeswijzer

Deze toelichting begint met een beschrijving van de bestaande situatie en een toetsing van het initiatief aan het vigerende bestemmingsplan (Hoofdstuk 1). Daarna volgt een gebiedsomschrijving van de bestaande situatie (Hoofdstuk 2). In het navolgende hoofdstuk komen de geldende beleidskaders waar rekening mee moet worden gehouden in het bestemmingsplan aan bod (Hoofdstuk 3). Het stedenbouwkundig programma en andere ruimtelijke planaspecten zijn in het navolgende hoofdstuk toegelicht (Hoofdstuk 4). In Hoofdstuk 5 is het initiatief getoetst aan diverse ruimtelijke en milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 6 vormt een toelichting op de bestemmingsplansystematiek en in Hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het traject van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing langs de Bloemendaalseweg kent veel variatie. Dit betreft de bouwperiode, maar ook de stijl en typologie van de gebouwen, variërend van appartementen en geschakelde woningen naar halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing.



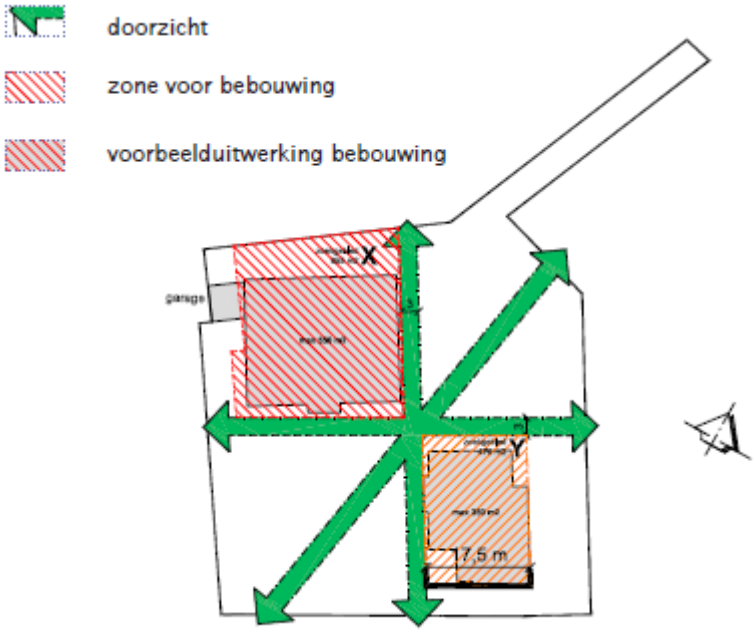
Figuur 2.1: analyse gebouwtyplogie (bron: Beeldkwaliteitsplan Bloemendaalse weg 166, Overveen, d.d. 21-11-2017)

Op het perceel bevindt zich momenteel het Huis Kweekduin, een L-vormig na-oorlogs appartementengebouw, dat samengesteld is uit twee volumes van respectievelijk twee en drie lagen met flauwe kap. Kenmerkend is het glooiende groene voorterrein, waarin het hoogteverschil richting de jonge duinen zichtbaar is.

Naar aanleiding van de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan 'Bloemendaalseweg 166, Overveen' is de keuze gemaakt om in de globale positionering van de gebouwen de huidige landschappelijke hoofdstructuur te volgen. Het beeldkwaliteitsplan is tevens

toegevoegd aan het bestemmingsplan als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan.

Kenmerkend daarin is de royale groene open voorruimte, omkaderd door het L-vormige appartementengebouw. Om er voor te zorgen dat de twee volumes ook als verschillende volumes worden waargenomen is het belangrijk het doorzicht tussen beiden te waarborgen. Langs de Bloemendaalseweg is de afstand tussen de gebouwen uitermate gevarieerd. Dit is gedaan door – in aanvulling op de gegeven eisen aan de afstand tot de erfgrens - voorwaarden te stellen aan de afstand tussen de beide gebouwen onderling. Vanwege de groene voorruimte zal de onderlinge afstand nadrukkelijk voelbaar zijn ter plekke van het diagonale doorzicht. Met de gegeven uitgangspunten resteert voor het gebouw aan de straat een zoekgebied met een breedte van 17,5 meter. Deze breedte valt binnen het spectrum van gevelbreedtes langs de Bloemendaalseweg.



Figuur 2.2: grafische weergave van de regels tav het doorzicht, voorbeelduitwerking van bouwvolumes (bron: Beeldkwaliteitsplan Bloemendaalse weg 166, Overveen, d.d. 21-11-2017)

Wegenstructuur
De Bloemendaalseweg loopt langs een stijlrand en bemiddelt tussen de jonge duinen aan de westzijde en oudere strandvlakte aan de oostzijde. De weg volgt globaal de hoogtelijnen, waardoor de weg een slingerend karakter heeft.

De hoogteverschillen worden in het profiel opgelost in de erfscheiding en tuin (westzijde) danwel in de gebouwen zelf (oostzijde). Op het terrein van Kweekduin bedraagt het hoogteverschil om en nabij 3 m. In de toekomstige maaiveld inrichting wordt dit hoogteverschil op karakteristieke wijze vormgegeven. Dit kan met respect voor de context op verschillende wijze vorm krijgen.

Het perceel heeft twee ontsluitingen, vanaf de Bloemendaalseweg en vanaf de Ter Hoffsteedeweg. Ook in de toekomst zullen beide toegangswegen gehandhaafd blijven. Om de genoemde open groene kwaliteit van de voorruimte aan de straatzijde te borgen is de zone voor verkeer en parkeren beperkt tot de oost- en noordzijde van het perceel. Daarnaast is het mogelijk om te parkeren onder de gebouwen.

De positie van de entrees van de gebouwen is zodanig dat deze zichtbaar zijn vanuit de zone voor verkeer en parkeren. Leidend voor de positie van de entrees is een praktische en op comfort gerichte ordening van de gebouwplattegrond, die kenmerkend is voor de

meeste villa’s in de omgeving. Onderdeel van de inrichtingsopgave is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het parkeren en de entrees van de gebouwen.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied komen naast de hoofdbestemming 'Wonen' ook de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' voor. Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Overveen 2013', 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwater-voorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie.

3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

In de motivering van de Ladder vóór 1 juli 2017 diende beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Vanaf 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Indien sprake is van een enigszins substantiële toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de lijn van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ook als bijvoorbeeld een functiewijziging (zonder extra ruimtebeslag) gepaard gaat met een toename van het oppervlakte van detailhandel (magazijn- en expeditieruimte) ten koste van een stallingsgarage (De ladder voor duurzame verstedelijking; Handleiding en juridische Q&A, Stibbe & Bureau Stedelijke Planning, 2015).

Situatie plangebied

In artikel 1.1.1 onder i Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*' De projectlocatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen aan de Bloemendaalseweg 166 te Overveen. In de huidige situatie zijn 18 woningen gesitueerd ter plaatse van de locatie. Deze woningen worden gesloopt en vervangen door maximaal 14 luxe appartementen. Het betreft derhalve een afname in het aantal woningen, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. De Ladder behoeft daarmee geen nadere motivering.

3.1.2 Nota "Anders omgaan met water" (2000)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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.

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.

3.2 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:

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

4. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor starters.
5. Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
6. 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 tot op zekere hoogte van toepassing op het project. De te realiseren woningen zijn dermate uitgerust, dat sprake is 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.

Naast de doelstellingen ten aanzien van de harde plancapaciteit, bevat het actieprogramma ook kwalitatieve doelstelingen. In voorliggende situatie is sprake van vervangende nieuwbouw, waarmee het woningaanbod een kwalitatieve impuls krijgt. Een relatief verouderd woningblok, dat qua bouwstijl en allure niet passend is in de directe omgeving van het plangebied, wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee gebouwen in een in de omgeving passende bouwstijl gerealiseerd.

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.

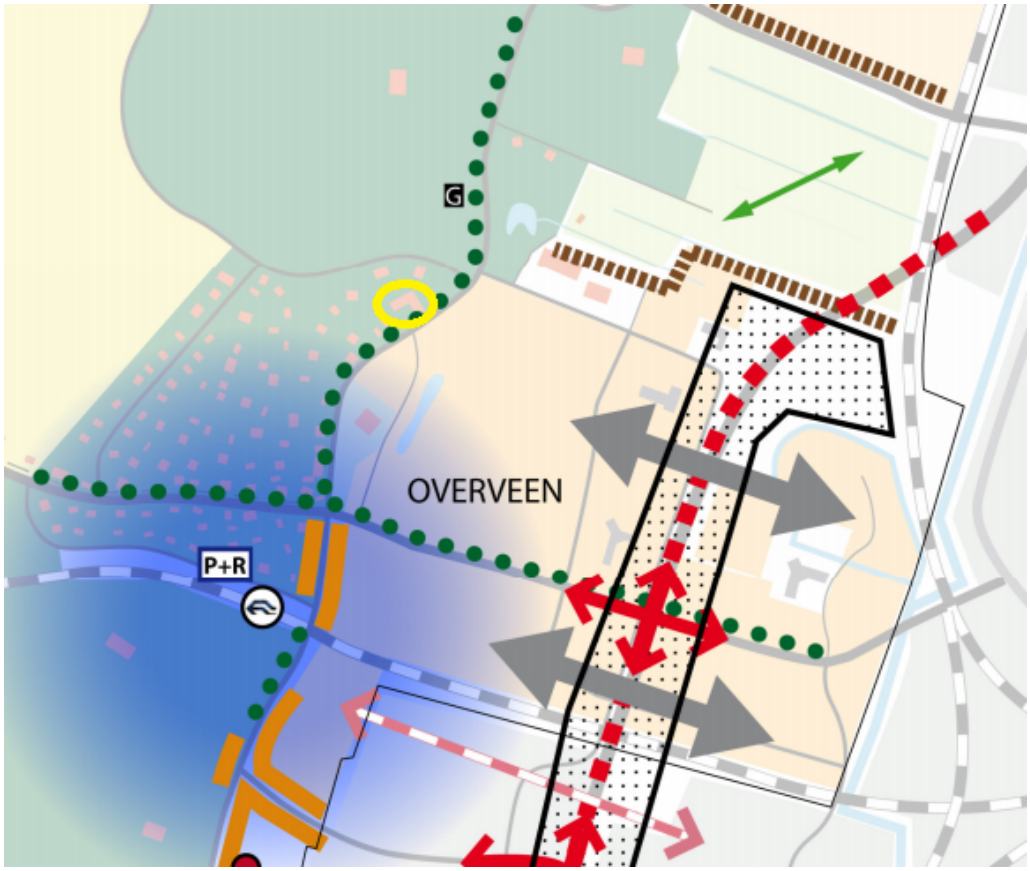
In paragraaf 5.3 Water is de situatie m.b.t. water in het plangebied gemotiveerd.

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.



Figuur 3.1: Detailkaart Overveen, met aandacht voor historische bebouwingsstructuur Bloemendaalseweg, boomlanenstructuur, grenzen dorpenzone met open strandvlakten in landgoederenzone en verweven dorpsdelen ten oosten en westen van de Westelijke Randweg (bron: Structuurvisie Bloemendaal)

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

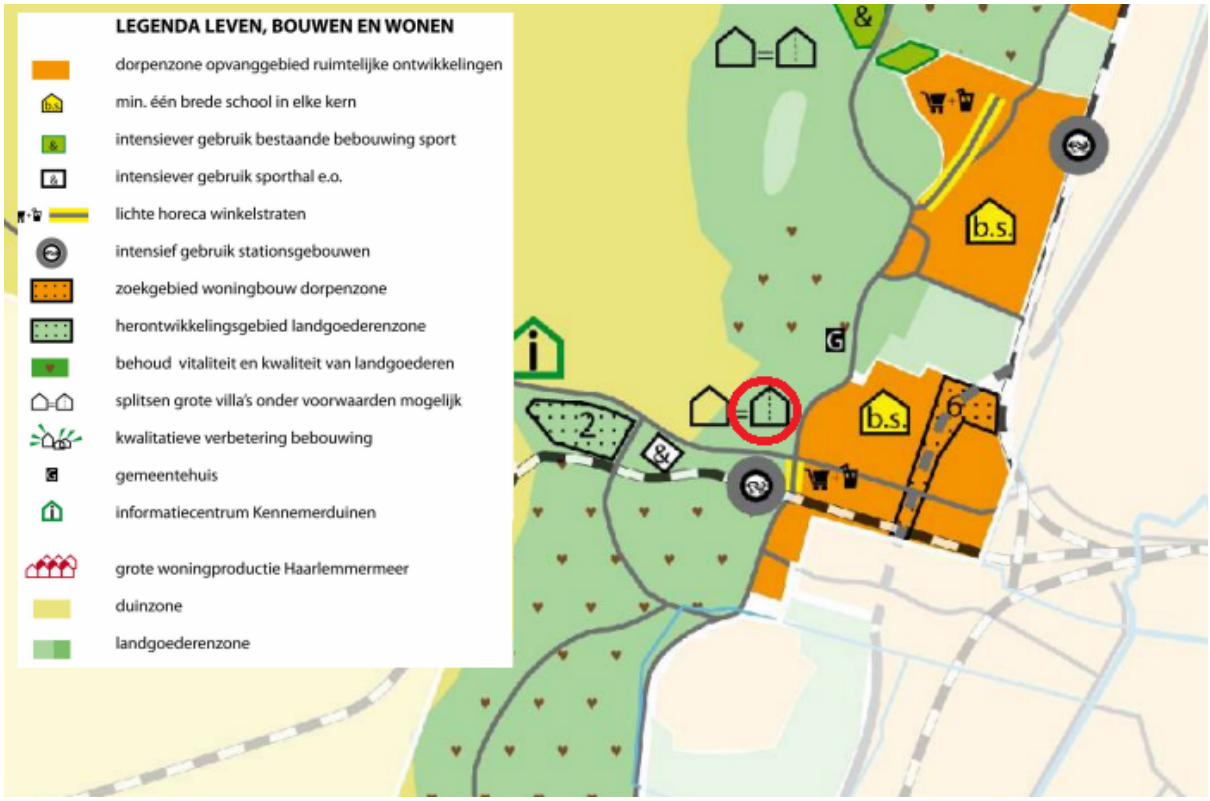
Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterkt worden. Recreatie binnen de kernen is gericht op kwaliteit en lokaal gebruik. Er komt wel meer ruimte voor lichte horeca binnen de dorpscentra. Onder voorwaarden wordt kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing toegestaan. 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 de realisatie van twee woongebouwen mogelijk, maximaal 14 luxe appartementen in worden gerealiseerd. Ter plaatse van de locatie zijn momenteel reeds een L-vormig appartementengebouw gesitueerd. De locatie bevindt zich in 'herontwikkelingsgebied landgoederenzone', waar het splitsen van grote villa's onder voorwaarden mogelijk is. Om de kenmerken van de locatie in de landgoederenzone te waarborgen of te versterken, is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand. De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan worden in acht genomen (zie tevens Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan). Hiermee past de ontwikkeling binnen de structuurvisie en vormt de structuurvisie geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



Figuur 3.2: Totaalkaart Structuurvisie Bloemendaal

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.

Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar een strategische invulling van de nieuwbouwlocaties, zodat ingespeeld wordt op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen; de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties zijn:

- bij de invulling van woningbouwlocaties moet minimaal een derde van de woningen als sociale woningbouw worden gerealiseerd;
- voorrang aan ouderenhuisvesting op locaties die gunstig liggen t.o.v. voorzieningen;
- flexibel en aanpasbaar bouwen, zodat woningen bewoonbaar zijn (te maken) voor meerdere typen huishoudens, dit is een voorwaarde bij sociale woningbouw en een aanbeveling bij vrije sector woningen;
- het bevorderen van duurzaam bouwen conform het gemeentelijk plan van aanpak duurzaam bouwen;
- bevorderen van het omzetten van vrijkomende niet woongebouwen naar woningen.

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van vervangende nieuwbouw, waardoor de eisen

van nieuwbouwlocaties niet op de planlocatie van toepassing zijn.

3.5.3 Nota bijgebouwen 2017

Deze vernieuwde beleidsnota 'Bijgebouwen Bloemendaal' (hierna: Nota Bijgebouwen) dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. 'Bijbehorend bouwwerk' is een verzamelnaam voor aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenuitbouwen, garages of bergingen, maar ook fietsenbergingen en plantenkassen. De definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk is vastgelegd in de Bloemendaalse bestemmingsplannen.

Het grondgebied van de gemeente Bloemendaal is in deze nota verdeeld in drie gebiedstypen. Voorliggend plangebied valt binnen gebiedstype 1. Gebiedstype 1 betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare, bedrijven en diverse dienstverlenende en/of maatschappelijke instellingen. De Bloemendaalse dorpskernen bezitten elk een eigen identiteit. De gevarieerde dorpsbebouwing in de oude dorpskernen Bloemendaal, Overveen, Bennebroek en Vogelenzang is anders dan de voornamelijk uit woningen bestaande woonkern Aerdenhout.

Wat betreft de bebouwings- en woningdichtheid kan wel gesproken worden van dezelfde kenmerken, hoewel daarin meer differentiatie aanwezig is. Het betreft over het algemeen een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie tot vier woningen (perceel oppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceel oppervlakte 250- 1000 m²). De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Afhankelijk van de oppervlakte van het perceel en de woninginhoud van het bouwwerk ter plaatse, kan de maximale oppervlaktemaat van een bijgebouw worden bepaald. Voor gebiedstype 1 geldt een oppervlakte van ten minste 30m² en ten hoogste 40m².

	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 3.1 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 3.1 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, tenzij dit in de regels van het bestemmingsplan niet wordt toegestaan. In de gebiedstype 1 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.

Bij appartementencomplexen is de realisatie van bijgebouwen sterk afhankelijk van de situatie rondom die appartementen. In gevallen waar in het appartementencomplex zelf voorzien is in bergruimte zijn de gronden rondom het bouwvlak bestemd als Tuin, waarop bijgebouwen niet zijn toegestaan. In andere gevallen worden bijgebouwen toegestaan, afhankelijk van de afmetingen van het perceel en de woning wordt 10m2 tot 20m2 per appartement toegestaan. De exacte afmetingen en de positionering zijn maatwerk.

In voorliggend plan worden geen bijgebouwen beoogd, aangezien de bergruimten zijn voorzien in het appartementencomplex zelf.

De beleidsnota 'Nota Bijgebouwen 2017l' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Heemstede en Bloemendaal 2017-2021

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 wordt nu zoveel mogelijk ingezet 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 14 woningen mogelijk, waarbij een volledig gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Hiermee wordt het schone hemelwater conform het Gemeentelijk Rioleringsplan afgekoppeld van vuil afvalwater.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundig plan

De bebouwing langs de Bloemendaalseweg kent veel variatie. Dit betreft de bouwperiode, maar ook de stijl en typologie van de gebouwen, variërend van appartementen en geschakelde woningen naar halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing. De genoemde verschillen resulteren in gebouwen met een symmetrisch gevelbeeld en gebouwen met een asymmetrisch gevelbeeld. In navolging hierop is het mogelijk om twee nadrukkelijk verschillende villa's te maken. Deze variatie kan tot uitdrukking komen in een gedifferentieerde bouwstijl en in een verschil in symmetrie.

In de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is een belangrijke stedenbouwkundige aanzet gegeven voor de toekomstige inrichting van het perceel:

Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's in verschillende soorten en maten. De onderlinge afstand en de afstand tot de weg is wisselend waardoor het beeld zeer gevarieerd en levendig is. Het bestaande Huis Kweekduin, een L-vormig gebouw, is in deze ritmiek een afwijkend element. Een keuze voor twee verschillende bouwmassa's in plaats van één grote bouwmassa past wat betreft stedenbouwkundige korrel beter in de omgeving. Tevens dient nieuwbouw op deze locatie aan te sluiten bij de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Een keuze voor een langs de weg liggend woongebouw met de uitstraling van een villa past goed in dit beeld in combinatie met een soberder woongebouw op de achtergrond verder van de weg af.

Binnen het voornoemde uitgangspunt is de keuze gemaakt om in de globale positionering van de gebouwen de huidige landschappelijke hoofdstructuur te volgen. Kenmerkend daarin is de royale groene open voorruimte, omkaderd door het L-vormige appartementengebouw. Het vormt een open plek in de verder redelijk gesloten tuingevelwand en in de vlucht van de straat en aan het eind van de Cearalaan. Deze open groene ruimte is eerder een uitzondering dan een regel in de omgeving, maar heeft tegelijkertijd ontegenzeggelijk kwaliteit. De inzet is om de huidige karakteristiek zoveel mogelijk te conserveren, als prettige plek om te passeren en om aan te wonen.

Figuur 4.1: Samenvatting van de regels in de plancontext, voorzien van voorbeelduitwerking gebouwvolumes (bron: Beeldkwaliteitsplan Bloemendaalse weg 166, Overveen, d.d. 21-11-2017)

4.2 Verkeer en parkeren

In het kader van de herontwikkeling zal gekeken moeten worden wat de parkeerbehoefte is van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Het aantal woningen neemt af van 18 naar maximaal 14. De verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte nemen navenant af. In de gemeente Bloemendaal worden de CROW normen aangehouden bij het bepalen van de parkeervraag. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren waar mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Bij de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

4.2.1 Parkeren

Bij de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van 18 appartementen en daarvoor in de plaats worden maximaal 14 appartementen gerealiseerd.

Voor het berekenen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 14 appartementen;

- schil centrum;
- matig stedelijk;
- koop, etage, duur.

De bijbehorende parkeernorm betreft minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning en maximaal 2,1 parkeerplaatsen. Dit maakt dat er in totaal minimaal 19 en maximaal 30 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het project voorziet in 14 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 16 parkeerplaatsen op maaiveld. Er zijn in totaal 30 parkeerplaatsen aanwezig in de nieuwe situatie. Dit aantal voldoet dan ook aan de maximale parkeernorm.

4.2.2 Ontsluiting

Het perceel heeft twee ontsluitingen, vanaf de Bloemendaalseweg en vanaf de Ter Hoffsteedeweg. Ook in de toekomst zullen beide toegangswegen gehandhaafd blijven. Middels beide wegen is de N200 bereikbaar.

4.2.3 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 bepaald door 18 huurwoningen (etagewoningen, midden/goedkoop). De verkeersgeneratie voor deze etagewoningen bedraagt 3,0-3,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Op basis van bovenstaande gegevens bedraagt de verkeersgeneratie in de voormalige situatie 54-69 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie wordt de verkeersgeneratie bepaald door maximaal 14 appartementen (koop, etage, duur). De verkeersgeneratie van deze woningen bedraagt 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. De verkeersgeneratie van het totale voorgenomen initiatief bedraagt hiermee 98 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de voormalige situatie minimaal toeneemt. Deze toename is op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

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.

Relatie met projectgebied
Door onderzoeksbureau Aveco de Bondt is op de locatie aan de Bloemendaalseweg 166 te Overveen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 18 november 2014). Het onderzoek is voldoende dekkend en actueel voor de bestemmingsplanprocedure, aangezien sinds 2014 geen wijzigingen op het perceel hebben plaatsgevonden. Het huidige appartementencomplex is in 1960 gerealiseerd. De resultaten uit dit onderzoek worden hieronder kort toegelicht en de rapportage wordt als Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek bijgevoegd.

In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen in de bovengrond (0-50 cm-mv) aanwezig zijn, hetgeen overeenkomt met de verwachting van de bodemkwaliteit uit de bodemkwaliteitskaart. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond vormen geen belemmering voor het huidig en toekomstige gebruik (wonen). Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu aanwezig, aangezien voor geen van de gemeten stoffen de interventiewaarde wordt overschreden. In de semiverharding zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbestverdachte materialen aangetroffen en wordt daarmee als ‘niet asbesthoudend’ beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Zowel de grond als de semi-verharding op de onderzoekslocatie worden daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

Conclusie
Door onderzoeksbureau Aveco de Bondt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Bloemendaalseweg 166 te Overveen. Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie 'wonen'. Bodem vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Relatie met projectgebied

In het kader van de Wet geluidhinder heeft DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de bouw van woningen aan de Bloemendaalseweg 166 in Overveen. De woningen zijn conform de Wet geluidhinder geluidgevoelige gebouwen. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Bloemendaalseweg.

Wegverkeerslawaai
Het bouwplan 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.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Ten gevolge van de Bloemendaalseweg vinden overschrijdingen ter plaatse van alle nieuwe woningen plaats van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde. De geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB Lden.
- De gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum bedraagt ten hoogste 66 dB. De geluidwerende voorzieningen aan de gevels en de daken van woningen dienen te worden afgestemd op de in bijlage IV vermelde gecumuleerde geluidbelastingen.

Omdat diverse geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai afkomstig van de Bloemendaalseweg voor een aantal woningen.

Railverkeerslawaai
Het spoortracé Haarlem-Zandvoort is het meest nabijgelegen spoortracé en is op ruim 500 meter afstand gelegen van de nieuwe woningen. De zonebreedte is conform het Besluit geluidhinder afhankelijk van de geldende geluidproductieplafonds ter plaatse van de referentiepunten langs het spoortracé. Er geldt een geluidproductieplafond van ten hoogste 62,0 dB. De zonebreedte aan weerszijden van het spoortracé bedraagt dan conform het Besluit geluidhinder 300 m. Het plangebied is buiten de zones van spoorwegen gelegen.

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder.

Luchtvaartlawaai
Bloemendaal ligt niet binnen een zone van een vliegveld.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenendemate'
In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3) voor 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 het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval kan in eerste instantie gewezen worden op het feit dat het aantal te realiseren woningen ver onder de 1.500 ligt en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Sprake is van de realisatie van maximaal 14 appartementen. Op basis van de NIBM-rekentool (figuur 5.1) kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		**2017**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1: NIBM-rekentool

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/ is op 29 december 2017 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties 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 achtergrondconcentratie zowel voor NO_2 als voor PM_{10} ruim onder de grenswaarden van 40 µg/m^3 en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ blijft. Met een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen zullen deze concentraties nog steeds ruim onder de grenswaarden blijven. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie (Id 124000)		
	NO_2 (µg/m3)	PM_{10} (µg/m3)	$PM_{2,5}$ (µg/m3)
2016	24.37	20.92	11.27
2020	19.55	20.54	11.21

Figur 5.2: achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties wordt na realisatie van het project tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument, dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (onderstaande tabel).

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

Tabel 5.1.4: richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Relatie met het projectgebied
In de nabijheid van het plangebied zijn enkel de bestemmingen wonen, tuin of verkeer gelegen. Hierdoor kunnen in de nabijheid van het plangebied, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, geen bedrijven worden gerealiseerd. Hierdoor worden bedrijven niet beperkt in hun milieugebruiksruimte en ondervinden de nieuwe woningen geen hinder van bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Relatie met het projectgebied

Inrichtingen
Ten noorden van de locatie, op bijna 1 km afstand, ligt de kunstijsbaan Kennemerland met een ammoniakkoelinstallatie van 1500 kg. Ammoniakkoelinstallaties tot een inhoud van 1500 kg vallen niet onder het Bevi. Vanuit het externe veiligheidsbeleid is deze activiteit geen risicovolle inrichting en hoeft deze niet beschouwd te worden.

Transport gevaarlijke stoffen
De Westelijke Randweg N208, een provinciale weg met transporten van gevaarlijke stoffen, is geen onderdeel van het landelijke Basisnet, maar valt wel onder de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Bloemendaalseweg 166 is op een afstand van circa 500 meter

van de N208 gelegen, ruim buiten het invloedsgebied.

De locatie ligt op een afstand van 500 meter resp. 750 meter van twee spoortrajecten: Haarlem – Zandvoort en Haarlem – Velsen. Over deze sporen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoortrajecten zijn daarom geen relevante risicobron.

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

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen belemmering op voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

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.

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
In het kader van de watertoets dient in te worden gegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding en het wateroppervlak. In het projectgebied is momenteel geen water aanwezig. Het project leidt derhalve niet tot demping van een bestaande waterloop. Wel voorziet het project in nieuwe ontwikkelingen die tot een toename van verharding leiden. Het verhardingsoppervlak is 1578 m2 in de huidige situatie (oppervlak bebouwing + oppervlak garages + verharding straat) en 1726 m2 in de nieuwe situatie (oppervlak 2 villa's + verharding straat). Het bouwvoornemen leidt niet tot een significante vergroting (het verschil is 148 m2) van het bebouwde/verharde oppervlak zodat compensatie van nieuw open water niet nodig is.

Grondwater

Het duingebied ten westen van de bebouwde woonkern heeft een grote invloed op het grondwater. De neerslag die in de duinen valt, infiltreert in het duinzand. Het water vormt daar een zoetwatervoorraad met een hoge waterkwaliteit bovenop het zoute grondwater dat vanuit de Noordzee op grote diepte het land binnendringt. Een deel van de zoetwatervoorraad stroomt ondergronds naar het oosten af en kwelt daar op. Het kwellende grondwater leidt tot hoge grondwaterstanden. De hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot wateroverlast in het bebouwd en landelijk gebied. In het bebouwd gebied kan de overlast bestaan uit water in kelders en kruipruimten, hoge luchtvochtigheid in woningen, drassige tuinen en te hoge grondwaterstanden onder wegen. Om deze overlast te bestrijden, is in het laaggelegen deel van Overveen ten oosten van de Bloemendaalseweg een stelsel van (verticale) grondwateronttrekkingputten (deepwells) aangelegd. Uit deze putten wordt grondwater onttrokken en dit wordt rechtstreeks of via persleidingen en sloten op de boezem geloosd. Het verticale drainagesysteem ten noorden van de Julianalaan is grotendeels vervangen door een horizontaal drainagesysteem (2013). Het resterende verticale drainagesysteem wordt omgebouwd naar een horizontaal drainagesysteem op het moment dat de riolering vervangen moet worden. Tevens zijn op een aantal locaties in Overveen horizontale drainagestelsels aangelegd. Deze drainagestelsels lozen rechtstreeks of via aparte afvoerleidingen op het oppervlaktewater. In de toekomst moet rekening worden gehouden met een verdere stijging van de grondwaterstanden door de klimaatsverandering. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerende pakket ter plaatse circa -0,5 m NAP bedraagt. De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is in zuidoostelijke richting. De kelders onder de gebouwen rijken tot enkele meters boven NAP en blijven dus ruim boven het grondwater. De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied en -waterwingebied. Geohydrologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Riolering

In vrijwel de gehele gemeente Bloemendaal bevindt zich een gemengd rioolstelsel. Bij een gemengd stelsel komt het van verhard oppervlak afstromend hemelwater bij het afvalwater in het rioolstelsel terecht en wordt het gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De kern Overveen is verweven met het stelsel van Haarlem. In nieuw te bouwen wijken wordt afhankelijk van de situatie een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd of vindt alleen afvoer van het vuilwater plaats en wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Bij vernieuwing van de riolering wordt het hemelwater van het openbaar terrein geïnfiltreerd in de bodem (gescheiden stelsel).

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

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

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.

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 meter boven NAP. Alle ingrepen die onder 5,5 meter boven NAP plaatsvinden en die groter zijn dan 250 m^2, zijn onderzoeksplichtig.

Relatie met projectgebied

De projectlocatie kent grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In dit kader is archeologisch onderzoek benodigd. In februari 2016 is door Archeologenbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3). De resultaten zijn

bijgevoegd in Bijlage 4 Archeologisch onderzoek en worden hieronder kort beschreven.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd. Er wordt dan ook geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het voornaamste doel zal zijn eventuele verstoringen in kaart te brengen en indien mogelijk de aanwezigheid van Jonge Duinen (en indien aanwezig de dikte van dat pakket) en eventuele cultuurlagen vast te stellen. Er moet hier wel rekening worden gehouden met de beperkingen van archeologische booronderzoeken op zandgronden en in het kustgebied in het bijzonder. Archeologische resten in zulke gebieden kunnen erg moeilijk zijn op te sporen aan de hand van deze methode; de afwezigheid van archeologische indicatoren in de boorkernen hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Een proefsleuvenonderzoek zal daarvoor een betrouwbaarder resultaat opleveren. Omdat nu nog onduidelijk is in hoeverre het bodemprofiel intact is en omdat er onduidelijkheid bestaat over de geo(morfo)logische gesteldheid, is het adviseren van een proefsleuvenonderzoek in dit stadium te voorbarig en wordt nu een verkennend booronderzoek geadviseerd.

Op basis van de NAP-waardes kan worden bepaald of er historische akkerlagen worden geroerd en of een aanvullend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is na de sloop van de huidige bebouwing.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt een randvoorwaarde, maar afhankelijk van de exacte peilhoogte geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

5.5 Cultuurhistorie

Kader

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.

Relatie met projectgebied

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. De projectplannen doen geen afbreuk aan de in de nabijheid aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals een aantal villa's aan de Bloemendaalseweg, die als gemeentelijk- dan wel rijksmonument zijn aangewezen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

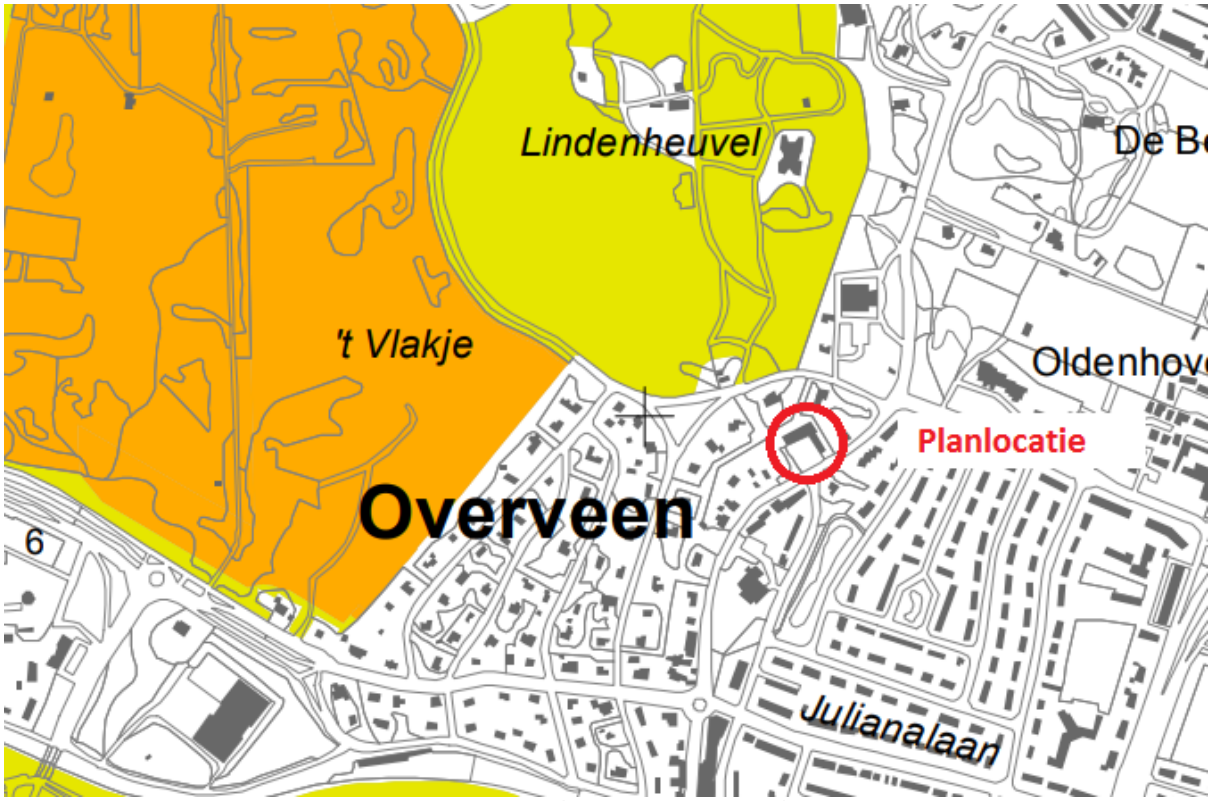
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen,

libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk
De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie met projectgebied
Voor de locatie aan de Bloemdaalseweg 166 is een ecologische quickscan uitgevoerd door een ecoloog van Els & Linde B.V.. De rapportage van 24 februari 2016 wordt als Bijlage 5 Ecologisch onderzoek bijgevoegd. Uit de quickscan is gebleken dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage van 24 november 2016 is als Bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek bijgevoegd.

Gebiedsbescherming
Het meest dichtstbijzijnde gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid en is gelegen op circa 65 meter van de beoogde bebouwing. De afstand is van dien aard dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk effect heeft op habitattypen en doelsoorten. In het kader van de Wet natuurbescherming is het daarom noodzakelijk om een aanvullend stikstofdepositieonderzoek te doorlopen.



Figuur 5.6.1: Uitsnede kaart beschermde natuur in Nederland (bron: synbiosys.alterra.nl)

Depositieruimte wordt per PAS-gebied op hectareniveau vastgesteld en toegedeeld. Voor alle PAS-gebieden zijn daartoe gebiedsanalyses gemaakt. Voor een gebiedsanalyse is met het rekeninstrument AERIUS de potentiële depositieruimte berekend, gebaseerd op de verwachte daling van de stikstofdepositie. De depositieruimte is alle ruimte die beschikbaar is voor economische ontwikkelingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten en handelingen die niet toestemmingplichtig zijn en projecten waarvoor wel een vergunning vereist is.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder PAS-categorie “autonome ontwikkeling” en is geen (onderdeel van een) “prioritair project” en kan daarmee geen gebruik maken van de ruimte die voor beide categorieën in de PAS is gereserveerd. Om deze reden is op 26 januari 2018 een AERIUS-berekening uitgevoerd (Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening). Uit de berekening blijkt dat voorliggende ontwikkeling een bijdrage levert van 0,36 mol per ha per jaar. Gezien deze stikstofdepositie als gevolg van het gasverbruik en het verkeer van het plan is een melding nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De ontwikkelruimte is beschikbaar en aangevraagd op 26 januari 2018 bij het bevoegd gezag.

Soortenbescherming
Uit de resultaten van de ecologische quickscan is gebleken dat binnen de grenzen van het plangebied in potentie vleermuizen aanwezig zijn. Verder is er een kleine kans op de aanwezigheid van de huismus. Er is daarom aangeraden om nader onderzoek naar de vleermuizen te doen. Voor de huismuis wordt geadviseerd een inventarisatie te laten meelopen met de inventarisatie van vleermuizen.

Uit het vervolg ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied met zekerheid geen vaste verblijfplaatsen of paarverblijven van vleermuizen zijn aangetroffen (Bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek). Tijdens de inventarisatie van vleermuizen is ook gelet op eventuele aanwezigheid van andere beschermde soorten. Voor deze soorten was geen afdoend onderzoek noodzakelijk, omdat de kans op aanwezigheid (van huismus en

gierzwaluw) als nihil wordt ingeschat. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

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 maximaal 14 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 14 woningen ter plaatse van een voormalig wooncomplex met naastgelegen garageboxen. Ten aanzien van luchtkwaliteit draagt het project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van die kwaliteit. Daarnaast is sprake van zeer beperkte toename aan verkeersgeneratie.

2. Plaats van het project
De realisatie van het project vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een beschermd natuurgebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect
De vekeersaantrekkende werking neemt in minimale mate toe. Significant negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling zijn uitgesloten.

Conclusie
Met de realisatie van het voorgenomen initiatief, zijn 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.

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.

Conclusie
Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling 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.

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 slotregels (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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. 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.

De definitie van de begripsbepaling 1.40 peil wordt als volgt toegelicht: Aangezien sprake is van een glooiend perceel, is omwille van rechtszekerheid voor omwonenden, op de verbeelding per bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'hoogteligging vlak (m)' en een figuur 'gevellijn' opgenomen. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' bevindt zich de hoofdentree van het betreffende gebouw. Ter plaatse van deze gevellijn is door bureau Copijn de gemiddelde hoogte van deze gevellijn ten opzichte van NAP vastgesteld (zie Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan). Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt de gemiddelde hoogte ten opzichte van NAP, zoals per bouwvlak is opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'hoogteligging vlak (m)'. Door het opnemen van deze specifieke aanduidingen wordt voorkomen dat de bebouwing op een hoger peil dan beoogd kan worden gerealiseerd. Daarnaast is in artikel 5.2.1 lid e een regel opgenomen, welke toeziet op het aan het hoofdgebouw grenzende maaiveld. De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de overige gevels waar geen figuur 'gevellijn' is opgenomen, ligt maximaal 1 meter lager dan het maaiveld ter plaatse van de figuur 'gevellijn'. Hierdoor kunnen de hoofdgebouwen optisch geen hogere bouwhoogte krijgen dan de maximaal toegestane bouwhoogte plus 1 meter ten opzichte van het maaiveld. In voorliggend bestemmingsplan is een specifiekere begripsdefinitie van het peil opgenomen dan waar in het bestemmingsplan 'Overveen 2013' sprake van was, aangezien de gemeente wil voorkomen dat onduidelijkheid ontstaat over de vaststelling van de peilmaat en maximale bouwhoogte van de beoogde bebouwing.

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. 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.

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 erkers worden gebouwd. Verder mogen er, onder voorwaarden, bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Verkeer

Alle wegen, parkeerplaatsen en fietspaden in het plangebied hebben de bestemming ‘Verkeer’ gekregen. Verder zijn binnen de bestemming 'Verkeer' groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en geluidsschermen mogelijk. De aanwezige nutsvoorzieningen groter dan 5 m2 zijn aangeduid met de aanduiding ‘nutsvoorziening’. De aanwezige losstaande garageboxen zijn conform bestemmingsplan 'Overveen 2013' voorzien van een bouwvlak en overeenkomstige gebruiksmogelijkheden.

Wonen

Alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen vallen binnen de woonbestemming buiten het bouwvlak. De maximale hoogte van dit hoofdgebouw is binnen dit bouwvlak weergegeven. Overeenkomstig de bijgebouwenregeling is erfbebouwing toelaatbaar aan de achterzijde van de woning en tot halverwege de zijgevel. Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de inhoud van de woning, de perceelsgrootte en het gebiedstype. De maximale oppervlaktes zijn gebaseerd op de bijgebouwenregeling van de gemeente Bloemendaal.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 3' en 'Waarde – Archeologie - 5' zijn afkomstig van de archeologische waardenkaart van de gemeente Bloemendaal (archeologische beleidskaart, mei 2011). Het gemeentelijke beleid is vertaald in deze bestemmingen. De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek zijn hierin verwerkt op basis van bekende en verwachte archeologische waarden.

Deze dubbelbestemmingen werken door in de onderliggende bestemmingen. Dit betekent dat wanneer er bebouwing wordt opgericht boven de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek, er een omgevingsvergunning dient te worden verleend door het bevoegd gezag. Hierbij dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat archeologische waarden niet worden verstoord. In de regels zijn werken en werkzaamheden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Dit ter bescherming van de archeologische waarden. Het normale gebruik en/of onderhoud valt hier uiteraard niet onder.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

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 de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Er zijn regelingen opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen, dakopbouwen en nutsvoorzieningen.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels hebben betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken. In dit artikel zijn bepalingen omtrent strijdig en verboden gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. In dit artikel zijn onder andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatie, maximaal 10% afwijking van de aangegeven maten en getallen, overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen

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

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van plankosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal, zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het, daarvoor in aanmerking komende, planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. De ontwikkeling is opgenomen in een anterieure overeenkomst. Hierin zijn afspraken gemaakt over de wijze van exploitatie en de dekking van de kosten in verband met de grondexploitatie. De kosten voor de gemeente zijn hierdoor gedekt.

Het plangebied is in zijn geheel in eigendom van een projectorganisatie. Een deel van het exploitatiegebied is uitgeefbaar ten behoeve van wonen. De overige oppervlakte is benodigd ten behoeve van de ontsluiting, groen en parkeervoorzieningen.

De in het plangebied te realiseren woningen fungeren als kostendrager voor de te maken kosten die gemoeid zijn met de aanleg en de realisatie van de openbare voorzieningen. Analyses geven aan dat de opbrengsten voldoende zijn om de te maken kosten te dekken. De marge tussen de opbrengsten en de kosten wordt voldoende geacht om de reguliere exploitatierisico's zoals afzetrisico's en archeologie te dekken.

Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. Overlegpartners hebben ten aanzien van het concept bestemmingsplan geen reactie ingediend.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 te Overveen heeft van 12 juli t/m 23 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. In totaal zijn er twee zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijhorende nota van zienswijzen.

7.3 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 verschillende vormen van 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. Daarnaast worden ook controles tijdens het bouwproces (bijvoorbeeld op technische en EPC normen i.h.k.v. omgevingsvergunning) uitgevoerd. 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 primair 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.

7.4 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 te Overveen doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal. Vervolgens wordt het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Bloemendaalseweg 166 te Overveen.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art. 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad – binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn – besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.